TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CAO LÃNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 83/2023/DS-ST.
Ngày 19-7-2023.
V/v: "Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm, gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Tấn Hiếu

Các hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Bùi Văn Dũng

2/ Ông Nguyễn Hồng Thơ

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Huyên, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh: Ông Nguyễn Minh Tâm, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 473/2022/TLST- DS, ngày 21/12/2022, về việc "Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 220/2023/QĐXXST-DS, ngày 22/6/2023, giữa các đương sự;

- Nguyên đơn: Trần Văn T, sinh năm 1976, địa chỉ: ấp T, xã Tịnh T, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Ngô Thị Kim X, địa chỉ: đường L, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp, là đại diện theo ủy quyền.

- Bị đơn: Phạm Thanh T1, sinh năm 1969, địa chỉ: ấp T, xã Tịnh T, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Mai Thị T2, sinh năm 1971, địa chỉ: ấp T, xã Tịnh T, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Mai Thị T2, sinh năm 1971;

2/ Phạm Thị Hồng N, sinh năm 2001;

3/ Phạm Thị N1, sinh năm 2006.

Người đại diện theo pháp luật của N1: Mai Thị T2, sinh năm 1971 và Phạm Thanh T1, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã Tịnh T, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Ngô Thị Kim X, bà Mai Thị T2 có mặt; chị Phạm Thị Hồng N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, nguyên đơn Trần Văn T (Bà Ngô Thị Kim X đại diện) trình bày:

Ngày 27/01/2016, ông T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh T1, diện tích đất 180m^2, thửa số 30, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã Tịnh T, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, đất trồng cây lâu năm, do ông T1 đứng tên quyền sử dụng, giá trị chuyển nhượng 150.000.000 đồng. Ông T và ông T1 có lập "Giấy mua bán", ông T đặt tiền cọc 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên xong ông T sẽ giao cho ông T1 số tiến còn lại 50.000.000 đồng, ông T1 đã giao đất cho ông T sử dụng từ ngày thỏa thuận chuyển nhượng đến nay, và ông T1 cũng đã giao cho ông T giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Sau khi nhận đất ông T đã trồng 10 cây mai vàng, 01 cây mận đang cho trái, 07 dừa đang cho trái, 50 cây chuối. Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết, ông T đã trả cho ông T1 số tiền còn lại 50.000.000 đồng.

Khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định thực tế thì diện tích đất ông T nhận và sử dụng là 176,1m^2, nên nay bà X đại diện ông T, yêu ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho ông T, đối với diện tích đất 176,1m^2, trong phạm vi các mốc 1, 2, 11, H, 1 theo Sơ đồ đo đạc, ngày 20/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh, thuộc thửa số 30 (hiện nay là thửa 47), tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã Tịnh T, thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp.

- Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, bị đơn Phạm Thanh T1 (Bà Mai Thị T2 đại diện) trình bày:

Ngày 27/01/2016, ông T1 có chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng đất, diện tích đất 180m^2 (ngang 6m dài 30m), thửa số 30 (hiện nay là thửa 47), tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã Tịnh T, thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp, đất trồng cây lâu năm, đất do anh T1 đứng tên quyền sử dụng, giá trị chuyển nhượng 150.000.000 đồng. Ông T và ông T1 có lập Giấy mua bán", ông T đã giao cho ông T1 số tiền 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên xong ông T sẽ giao cho ông T1 số tiến còn lại 50.000.000 đồng, ông T1 giao cho ông T giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngay sau khi thỏa thuận, ông T1 đã giao đất cho ông T sử dụng trồng cây đến nay. Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết, ông T đã trả cho ông T1 số tiền còn lại 50.000.000 đồng. Diện tích đất thuộc thửa số 30 (hiện nay là thửa

47), tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã Tịnh T, thành phố Cao Lãnh, là tài sản cá nhân của ông T1.

Nay bà T2 đại diện ông T1, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 176,1m^2 (theo đo đạt thực tế), thuộc thửa số 30 (hiện nay là thửa 47), tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã Tịnh T, thành phố Cao Lãnh.

- Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Mai Thị T2 và Phạm Thị N1 (Bà Mai Thị T2 đại diện theo pháp luật) trình bày:

Bà T2 là vợ ông T1, N1 là con của ông T1, có cùng hộ khẩu thường trú với ông T1. Bà T2 và N1 thống nhất với lời trình bày của ông T1. Diện tích đất thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã Tịnh T, thành phố Cao Lãnh, là tài sản của ông T1, bà T2 và chị N1 thống nhất việc ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T.

- Theo "Tờ tường trình", ngày 19/6/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Hồng N trình bày: Diện tích đất thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã Tịnh T, thành phố Cao Lãnh, là tài sản của ông T1, việc ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, chị N không có ý kiến.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh tham gia phiên tòa

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên tòa, Thẩm phán đã tiến hành đúng với quy định của Bộ luật tống tụng dân sự, như: Về thẩm quyền thụ lý, xác định tư cách đương sự, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định, việc gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, gửi, cấp, tống đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và người tham gia tố tụng đúng thời hạn. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T và ông Phạm Thanh T1, đối với diện tích đất 176,1m^2, đất thuộc thửa 47, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã Tịnh T, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất, địa chỉ thửa đất tại xã Tịnh T, thành phố Cao Lãnh. Căn cứ vào khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; Điều 36

và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn và bị đơn thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 176,1m^2 trong phạm vi các mốc 1, 2, 11, H, 1 theo Sơ đồ đo đạc, ngày 20/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh, đất thuộc thửa 47, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã Tịnh T, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, phù hợp với quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận này hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T1.

[3] Xét chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Nguyên đơn đã tạm ứng là 4.294.000 đồng, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn đồng ý tự nguyện chịu.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng nên mỗi bên chịu 150.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 100, 188 Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T và ông Phạm Thanh T1, đối với diện tích đất 176,1m^2 thuộc thửa 47, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã Tịnh T, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Trần Văn T có quyền sử dụng và đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 176,1m^2 trong phạm vi các mốc 1, 2, 11, H, 1 theo Sơ đồ đo đạc, ngày 20/4/2023 của của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh, đất thuộc thửa 47, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã Tịnh T, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, và phải chịu nghĩa vụ tài chính (nếu có).

- Đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 176,1m^2 nêu trên của ông Phạm Thanh T1, thuộc một phần thửa 47, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã Tịnh T, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, để thi hành quyết định trên.

- Ông Trần Văn T có trách nhiệm giao cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 532527, ngày 28/02/2022 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp, để thi hành quyết định trên.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Trần Văn T tự nguyện chịu số tiền 4.294.000 đồng, ông T đã tạm ứng và đã chi xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T chịu 150.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 0011884, ngày 14/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, ông T được nhận lại tiền chênh lệc là 150.000 đồng; ông Phạm Thanh T1 phải chịu 150.000 đồng.

- Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có mặt) có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (vắng mặt) có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được tống đạt hoặc niêm yết bản án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- VKSND TPCL;
- TAND tỉnh ĐT;
- Các đương sự.
- Lưu.

Đinh Tấn Hiếu