

Theo đơn khởi kiện ngày 16/10/2018 ông D trình bày: Vào ngày 18/9/2018 ông và bà Thạch Thị H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm 01 phần theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS00184 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 13/7/2018 cụ thể như sau:

- Diện tích 69,7m²;
- Thửa số 57 (trong đó có 55m² ODT và 14,7m² CLN);
- Tờ bản đồ số 47.

Theo hợp đồng chuyển nhượng thì bà H còn chuyển nhượng cho ông căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 47,13m² gắn liền với đất. Giá chuyển nhượng nhà và đất là 120.000.000đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/9/2018 ông đã thanh toán cho bà H đầy đủ số tiền 120.000.000đồng. Tuy nhiên, bà H không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để làm thủ tục tách thửa, sang tên. Mặc dù ông đã nhiều lần yêu cầu bà H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà chỉ hứa hẹn không giao. Hơn nữa bà H còn yêu cầu ông phải trả thêm số tiền 50.000.000đồng thì bà mới giao giấy cho ông.

Do bà H không thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng nên ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Thạch Thị H phải thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/9/2018 để ông làm thủ tục sang tên, tách thửa.

Vụ kiện được Tòa án thụ lý theo luật định, quá trình giải quyết vụ kiện tòa án đã tiến hành hòa giải để các bên thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Quá trình hòa giải nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định ngày 18/9/2018 bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với diện tích 69,7m² tọa lạc tại số 108/31 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Sau khi chuyển nhượng thì bà H đã nhận tiền đầy đủ số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng là 120.000.000đồng. Tuy nhiên, sau khi bán nhà và đất thì bà H nhận thấy bán nhà đất giá quá rẻ nên bà H có xin thêm ông D với số tiền 50.000.000đồng nhưng ông D không đồng ý nên bà H chưa giao giấy cho ông D làm thủ tục tách thửa.

Do các bên đương sự không thỏa thuận được các vấn đề trong vụ kiện nên Tòa án căn cứ Điều 220 BLTTDS tiến hành đưa vụ kiện ra xét xử công khai.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn thực hiện theo đúng nghĩa vụ trong hợp đồng là giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu thực hiện việc hợp thức hóa tách thửa đất nguyên đơn xin rút lại yêu cầu này, nguyên đơn sẽ tự thực hiện việc tách thửa để hợp thức hóa quyền sử dụng đất. Ngoài ra, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ thêm cho phía bị đơn số tiền 20.000.000đồng.

Bị đơn thừa nhận đã tự nguyện ký kết HĐ CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất với nguyên đơn và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chỉ yêu cầu phía nguyên đơn hỗ trợ thêm số tiền 50.000.000đồng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào mục 1 Điều 3 HĐ CNQSD đất và TS gắn liền với đất ngày 18/9/2018 có nội dung “Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên B vào thời điểm ký công chứng”. Như vậy, phía bị đơn bà H theo thỏa thuận là phải giao đất và giấy tờ cho phía nguyên đơn vào thời điểm công chứng nhưng bị đơn không thực hiện. Bị đơn cũng thừa nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và không có ý kiến gì về hợp đồng nói trên chỉ có ý kiến đề nghị nguyên đơn hỗ trợ thêm tiền bán đất do giá đất bán quá rẻ. Bị đơn ký hợp đồng nhưng không thực hiện nghĩa vụ của mình nên nguyên đơn khởi kiện là có cơ sở. ý kiến của bị đơn không có căn cứ nên không xem xét. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thực hiện đúng hợp đồng các bên đã ký kết. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ cho bị đơn số tiền 20.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng là giao giấy CNQSD đất theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết của các bên. Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng nên nguyên đơn khởi kiện, do đó phát sinh tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tranh chấp này thuộc phạm vi điều chỉnh của ngành luật dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân quận Ninh Kiều theo qui định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn, bà Thạch Thị H thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng là giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận trong mục 1 Điều 3 HĐ CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/9/2018.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào những chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa hôm nay xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có ký HĐ CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng đã được công chứng và bên nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn đúng như thỏa thuận trong hợp đồng. Phía bị đơn cũng thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn và đã nhận đủ tiền. Ngoài ra các bên cũng thực hiện việc giao đất theo vị trí cũng như diện tích đất thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, phía bị đơn đã không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn để nguyên đơn làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất là đã vi

phạm nghĩa vụ trong hợp đồng. Do đó yêu cầu khởi kiện về việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu tách thửa hợp thức hóa quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy, việc tách thửa quyền sử dụng đất là căn cứ vào quy định pháp luật cụ thể của từng địa phương, không thuộc thẩm quyền của Tòa án. Ngoài ra, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn thừa nhận nguyên đơn rút lại yêu cầu này vì không hiểu câu chữ nên mới ghi như vậy trong đơn khởi kiện. Nguyên đơn sẽ tự chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa, hợp thức hóa quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về đề nghị nguyên đơn hỗ trợ thêm số tiền 50.000.000đồng của bị đơn: Hội đồng xét xử xét thấy, ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa nguyên đơn và bị đơn không có thỏa thuận nào khác về việc hỗ trợ thêm tiền nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét. Tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền 20.000.000đồng, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu, nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 167, Điều 170 Luật đất đai
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:
 - Buộc bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký kết ngày 18/9/2018 với nguyên đơn.
 - Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ cho bị đơn số tiền 20.000.000đồng.
2. Về án phí dân sự sơ thẩm: 300.000đồng, bị đơn phải chịu. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000519 ngày 06/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự và thời hiệu Thi hành án dân sự được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, **Đ**ị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Ninh Kiều;
- THA Q. Ninh Kiều;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉ XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Tuyết Loan