

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN Ô MÔN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 55/2021/DS-ST

Ngày: 24-11-2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Trần Thanh Thế.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Trãi.

2. Ông Nguyễn Văn Triệu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Như Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ.

Trong ngày 24 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2019/TLST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 122/2021/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị Ánh N**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số 150/7, khu vực A, phường H, quận O, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Văn E**, sinh năm 1968. (có mặt)

Địa chỉ: Số 15/7 H, phường N, quận Y, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 28/02/2019)

Bị đơn: 1/ Ông **Nguyễn Văn U**, sinh năm 1941. (có mặt)

2/ Bà **Huỳnh Thị S**, sinh năm 1942. (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 06, khu vực A, phường H, quận O, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Khu vực A, phường H, quận O, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Văn E**, sinh năm 1968. (có mặt)

Địa chỉ: Số 15/7 H, phường N, quận Y, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 15/10/2019)

2/ Ông **Trương Hồng A**, sinh năm 1976. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp S, xã D, huyện Q, tỉnh Kiên Giang. Chỗ ở: Số 150/7, khu vực A, phường H, quận O, thành phố Cần Thơ.

3/ Bà **Lê Thị C**, sinh năm 1949. (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Khu vực A, phường H, quận O, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo Đơn khởi kiện ngày 23/3/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Thị Ánh N (có đại diện là ông Nguyễn Văn E) trình bày:***

Ngày 27/7/2017, bà có nhận chuyển nhượng của cha mẹ chồng của bà là ông Nguyễn Văn U, bà Huỳnh Thị S diện tích đất 50m², loại đất thổ cư thuộc thửa 1985, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD210337, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00264, do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 29/10/2010 do ông Nguyễn Văn U đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực A, phường H, quận O, thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng, bà đã trả đủ tiền cho ông U, bà S. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có xác nhận của ông Phan Văn P – Trưởng khu vực Hòa An A ngày 27/7/2017. Tại Điều 3 Hợp đồng chuyển nhượng ông U cam kết sẽ chịu trách nhiệm tách thửa cho bà.

Sau đó, bà chuẩn bị xây dựng nhà trên phần đất chuyển nhượng thì phát hiện ông Thu, bà Sáu đã chuyển nhượng phần đất đó cho ông Trương Hồng A số thửa đất mới là 102, tờ bản đồ số 18, diện tích 131m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP262354, sổ vào sổ CS02853 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 09/11/2018 bao trùm cả diện tích 50m² đất thổ cư đã chuyển nhượng cho bà.

Tại buổi hòa giải ngày 19/11/2018, ông U cam kết trong hạn 30 ngày sẽ sang tên phần đất đã bán cho bà nhưng cho đến nay ông U vẫn không thực hiện việc sang tên.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu ông U, bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao cho bà 50m² đất thổ cư thuộc thửa 1985, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD210337, sổ vào sổ CH00264 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 29/10/2010 do ông Nguyễn Văn U đứng tên (nay là thửa 102, tờ bản đồ số 18 do ông Trương Hồng A đứng tên, chỉnh lý ngày 12/11/2018).

Trường hợp ông U, bà S không còn đất thổ cư để tách cho bà N thì ông yêu cầu ông U, bà S trả giá trị 50m² đất thổ cư cho bà N. Cụ thể, ông yêu cầu lấy mức trung bình của giá đất thổ cư tiếp giáp lộ giao thông nông thôn 3.000.000 đồng/m² và giá đất thổ cư không tiếp giáp lộ giao thông nông thôn là 1.500.000 đồng/m² = 2.250.000 đồng/m². Như vậy 50m² đất thổ cư x 2.250.000 đồng/m² = 112.500.000 đồng (*Một trăm mười hai triệu, năm trăm nghìn đồng*).

*** Tại Bản tự khai ngày 05/7/2019 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn U trình bày:**

Năm 2017, ông có bán cho con dâu của ông là bà Phạm Thị Ánh N 50m² đất thổ cư tọa lạc tại khu vực A, phường H, quận O, thành phố Cần Thơ. Do đất của bà Nguyệt là đất nông nghiệp không cất nhà được nên ông mới chuyển quyền 50m² đất thổ cư, thực tế ông không giao bán cho bà N một miếng đất nào cụ thể, đất còn nằm trong bằng khoán đất của ông mà chưa tách thửa. Sau đó, vì hoàn cảnh khó khăn, năm 2018 ông mới chuyển nhượng cho ông Trương Hồng A 50m² đất thổ cư, tổng cộng ông đã bán cho bà N và ông A 100m² đất thổ cư, còn lại 31m² đất thổ cư.

Sau đó, ông T làm bằng khoán trùm hết 131m² đất thổ cư, khi ông phát hiện thì ông T hứa trả lại thổ cư cho ông nhưng đến nay vẫn chưa trả.

Do hiện nay giấy đất của ông không còn đất thổ cư để tách cho bà N nên ông đồng ý trả cho bà N giá trị 50m² đất thổ cư theo giá do nhà nước quy định là 700.000 đồng/m².

Ông sẽ tự giải quyết với ông A việc ông A tách đất thổ cư của ông. Ông không có yêu cầu phản tố và cũng không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

*** Tại Bản tự khai ngày 18/9/2019 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hồng A trình bày:**

Năm 2018, ông có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Văn U diện tích 175m² (trong đó có 50m² đất thổ cư) tại thửa 102, tờ bản đồ số 18, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02853 do ông đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực A, phường H, quận O, thành phố Cần Thơ với số tiền 300.000.000 đồng. Ông đã trả đủ tiền và sử dụng đất nhưng khi tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất thổ cư là 131m² thừa so với diện tích chuyển nhượng nên ông đồng ý trả giá trị phần đất tách thừa cho ông Thu theo giá nhà nước quy định.

Năm 2019, ông đã bán lại diện tích đất này cho bà Lê Thị C với số tiền 350.000.000 đồng, ông đã sang tên cho bà C xong, hiện bà C đang quản lý sử dụng đất.

Nay ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị Ánh N kiện ông U về việc tranh chấp đất, ông không có ý kiến.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn bà Phạm Thị Ánh N (có đại diện là ông Nguyễn Văn E) thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2017 giữa ông U, bà S với bà N. Yêu cầu ông U, bà S trả cho bà N số tiền 80.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn U thống nhất ý kiến với sự thỏa thuận trên của bà Nguyệt.

- Bị đơn bà Huỳnh Thị S có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L (có đại diện là ông Nguyễn Văn E) thống nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hồng A và bà Lê Thị C vắng mặt không có lý do.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự và tiến hành thu thập chứng cứ đúng quy định.

+ Về nội dung: Qua xem xét các tài liệu chứng cứ và diễn biến tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng áp dụng Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2017 giữa ông U, bà S với bà N; buộc ông U, bà S trả cho bà N số tiền 80.000.000 đồng.

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 thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Huỳnh Thị S có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Khoản 1 Điều 227 và Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hồng A và bà Lê Thị C đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông A, bà C theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quá trình thực hiện hợp đồng có phát sinh tranh chấp nên nguyên đơn khởi kiện. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Đây là tranh chấp dân sự giữa cá nhân với cá nhân, được pháp luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26; Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai.

[3] Về nội dung vụ án:

Bà Phạm Thị Ánh N là con dâu của ông Nguyễn Văn U và bà Huỳnh Thị S. Ngày 27/7/2017, ông U và bà S có chuyển nhượng cho bà N 50m² đất thổ cư thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 18 với số tiền 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*). Việc chuyển nhượng có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2017, có sự chứng kiến của ông Phan Văn P – Trưởng khu

vực A. Sau đó, bà Nguyệt đã giao cho ông U số tiền 15.000.000 đồng nhưng đến nay bà n vẫn chưa được nhận đất sử dụng.

Năm 2018, ông U, bà S chuyển nhượng cho Trương Hồng A diện tích đất 175m² (trong đó có 50m² đất thổ cư) tại thửa 102. Tuy nhiên, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2018 thì ông U, bà S chuyển nhượng cho ông A diện tích đất 131m² (ODT), thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 18, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 210337 (số vào sổ CH00264) do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 29/10/2010 (chỉnh lý biến động các ngày 08/02/2017, 06/8/2018 và 07/9/2018). Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Sau khi nhận chuyển nhượng, ông A đã xác lập quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 131m² (đất ở tại đô thị), thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 18, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 262354 (số vào sổ CS02853) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/11/2018.

Sau khi ông U phát hiện việc ông A đã tách chuyển toàn bộ 131m² đất thổ cư thì ông U có yêu cầu ông A tách trả lại 81m² đất thổ cư nhưng ông A không thực hiện; đồng thời ông s có thỏa thuận sẽ trả cho ông U giá trị phần đất thổ cư đã tách thừa theo giá do nhà nước quy định.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu ông U, bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2017, yêu cầu ông U, bà S giao cho bà N diện tích 50m² đất thổ cư. Trường hợp ông U, bà S không còn đất thổ cư để tách chuyển cho bà N thì yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/7/2017, buộc ông U, bà S trả giá trị 50m² đất thổ cư cho bà N với số tiền 112.500.000 đồng.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Tại phiên tòa, nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2017 và buộc ông U, bà S trả cho bà N số tiền 80.000.000 đồng. Ông U đồng ý. Xét đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự; đồng thời việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu được quy định tại Khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với bị đơn bà Huỳnh Thị S vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại Đơn xin xét xử vắng mặt ngày 14/8/2019, bà Sáu đồng ý với trình bày của ông Nguyễn Văn U và đồng ý để ông U toàn quyền quyết định trước Tòa án. Từ đó có đủ cơ sở để buộc ông U, bà S cùng chịu trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 80.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về việc ông A tách phần đất thổ cư của ông U, ông U không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết thành vụ án khác khi có yêu cầu.

Từ những phân tích và đánh giá nêu trên cho thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí do đặc, thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn bà Phạm Thị Ánh N đã tạm nộp số tiền tiền 6.866.000 đồng (*Sáu triệu, tám trăm sáu mươi sáu nghìn đồng*), đã chi hết. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn toàn bộ chi phí này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp; bị đơn ông Nguyễn Văn U và bà Huỳnh Thị S phải chịu án phí. Do ông U, bà S là đối tượng người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 1 Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 147, 157, 165, 227, 228, 244, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Điều 385, 425 và 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Ánh N và bị đơn ông Nguyễn Văn U, bà Huỳnh Thị S.

1.1/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2017 giữa ông Nguyễn Văn U, bà Huỳnh Thị S với bà Phạm Thị Ánh N về việc chuyển nhượng 50m² đất thổ cư thuộc thửa 102, tờ bản đồ số 18.

1.2/ Buộc ông Nguyễn Văn U, bà Huỳnh Thị S trả cho bà Phạm Thị Ánh N số tiền 80.000.000 đồng (*Tám mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả thì phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- **Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:** Ông Nguyễn Văn U, bà Huỳnh Thị S phải trả lại cho bà Phạm Thị Ánh N số tiền 6.866.000 đồng (*Sáu triệu, tám trăm sáu mươi sáu nghìn đồng*).

- **Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Ông Nguyễn Văn U và bà Huỳnh Thị S được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị Ánh N được nhận lại số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 000075 ngày 23/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Ô Môn;
- Chi cục THADS Q. Ô Môn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Trần Thanh Thế