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

Bản án số: 48/2023/DS-ST.
Ngày: 12/5/2023.
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 HUYỆN CAO LÃNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Huỳnh Trung Dũng**
- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Phạm Phước T4**
2. Bà **Võ Thị Điệp**
- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Bích Vân**, Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: Bà **Phan Thị Thu Trang** - Kiểm sát viên.

Ngày 12/5/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 644/2022/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2022, về việc:*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 122/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 112/2023/QĐST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Ngô Mỹ D**, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số 84, ấp H, xã Nh, huyện C, tỉnh Đ.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Huệ Q**, sinh năm 1932;

Địa chỉ: Ấp H, xã Nh, huyện C, tỉnh Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Đàm Đức P**, sinh năm 1968;
2. Ông **Ngô Thanh T,** sinh năm 2001;
3. Ông **Ngô Thanh T3,** sinh năm 2009;
4. Ông **Ngô Văn T2,** sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Số 84, ấp H, xã Nh, huyện C, tỉnh Đ.

5. Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1980;
6. Ông **Nguyễn Chí T4**, sinh năm 1980;
7. Bà **Phạm Thị Chúc M**, sinh năm 1985;
8. Chị **Nguyễn Thị Bích Nc**, sinh năm 2005;

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã Nh, huyện C, tỉnh Đ.

(Bà D và ông T4 có mặt; Ông P, ông T1, ông T3, ông T2 vắng mặt; Ông Nguyễn Huệ Q, Nguyễn Thị B, Phạm Thị Chúc M, Nguyễn Thị Bích N có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI D VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngô Mỹ D trình bày:***

Ngày 04/02/2004, ông Q có bán cho bà D phần đất nền nhà chiều ngang 06m x dài 11m = 66m^2 với giá 10 chỉ vàng 24K, bà D đã trả đủ vàng cho ông Q.

Năm 2005, ông Q có bán cho ông Nguyễn Duy B diện tích đất 100m^2 (ngang 05m x dài 20m), hai bên làm giấy mua bán viết tay, chưa tách thửa cho ông B. Đến năm 2011, ông Nguyễn Duy B đồng ý bán lại cho ông Đàm Đức P phần diện tích đất nền nhà 100m^2, ông P và ông B làm giấy mua bán tay (kèm theo giấy mua bán giữa ông Bình và ông Q), ông P đã trả đủ tiền mua đất cho ông B. Số tiền này là tiền riêng của bà dành dụm bỏ ra để nhận chuyển nhượng đất của ông Q không liên quan gì đến các con.

Đến năm 2017, ông Q có bán cho bà D phần lối đi chiều ngang 2,8m x chiều dài 11m = 30,8m^2, tọa lạc tại ấp H, xã Nh, huyện C, tỉnh Đ. Tổng diện tích vợ, chồng bà Ngô Mỹ D và ông Đàm Đức P mua của ông Nguyễn Huệ Q là 196,8m^2, tọa lạc tại ấp H, xã Nh, huyện C, tỉnh Đ. Vợ, chồng bà D đã xây dựng nhà ở ổn định trên đất và được cơ quan địa phương cấp hộ khẩu, nhiều lần yêu cầu ông Q làm thủ tục nhưng ông Q cứ hứa hẹn, nói rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang vay tại ngân hàng chưa làm được.

Sau đó, vợ chồng bà D có khởi kiện tại Tòa án, ông Q đồng ý tách thửa. Bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 137m^2, thửa số 80, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Nh, huyện C, tỉnh Đ. Bà D mua diện tích 196,8m^2 nhưng ông Q chỉ tách diện tích 137m^2, như vậy thiếu của bà D 59,8m^2.

Theo đơn khởi kiện, bà D yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Huệ Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D diện tích 59,8m^2 thuộc một phần thửa 133, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã Nh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do ông Nguyễn Huệ Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên hòa giải ngày 24/3/2023, bà D yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Huệ Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D diện tích 64,0m^2 (loại đất ONT), trong phạm vi từ mốc số 3 đến mốc số 4 đến mốc số 17 đến mốc số 18 đến mốc số 3 thuộc một phần thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã Nh, huyện C, tỉnh Đ.

Bà D xác định trước đây nộp đơn khởi kiện có sai sót chính tả thông tin của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, nên nay bà đính chính lại thông tin họ và tên của ông T4 và bà M lại là Nguyễn Chí T4 và Phạm Thị Chúc M là đúng.

Tại phiên tòa, bà D thay đổi nội D yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Nguyễn Huệ Q, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Chí T4, bà Phạm Thị Chúc M và chị Nguyễn Thị Bích N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D diện tích 64,0m^2 (loại đất ONT), trong phạm vi từ mốc số 3 đến mốc số 4 đến mốc số 17 đến mốc số 18 đến mốc số 3 thuộc một phần thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã Nh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Đối với phần diện tích đất có dư so với đơn khởi kiện là 4,2 m^2 bà đồng ý trả giá trị cho ông Q theo kết quả định giá.

Bà D thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đề ngày 27/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện C và sơ đồ đo đạc ngày 27/12/2022 của Trung T4 kỹ thuật T1 nguyên và Môi trường Đồng Tháp; Chứng thư thẩm định giá số 98/2022/CT-VAL ngày 10/02/2023 của Công ty cổ phần tư vấn và định giá VALUE. Từ thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 27/12/2022 đến nay thì phần đất đang tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng, kiến trúc cũng như cây trồng.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T4 đã được Sở T1 nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T4 hiện đang giữ bản chính và không có thế chấp, chuyển nhượng hay cầm cố cho cá nhân, cơ quan và tổ chức nào. Đối với Nguyễn Thị Huỳnh Tuệ Ng, sinh năm 2017, Sở T1 nguyên và Môi trường tỉnh Đ thì bà D không yêu cầu đưa Sở T1 nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp và cháu Ngân vào tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Huệ Q có văn bản trình bày:***

Vào ngày 04/02/2004, ông Q có bán cho bà D phần đất nền nhà chiều ngang 06m x dài 11m = 66m^2 với giá 10 chỉ vàng 24K, bà D đã trả đủ vàng cho ông Q, bà D đã nhận đất xong. Tuy nhiên vào thời điểm này do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q đang thế chấp ở Ngân hàng nên chưa thể làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D như thỏa thuận. Nay, bà D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Nguyễn Huệ Q, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Chí T4, bà Phạm Thị Chúc M và chị Nguyễn Thị Bích N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D diện tích 64,0m^2 thuộc một phần thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã Nh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp ông không có ý kiến và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà D.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí T4 trình bày:***

Vào ngày 04/02/2004, ông Q có bán cho bà D phần đất nền nhà chiều ngang 06m x dài 11m = 66m^2 với giá 10 chỉ vàng 24K, bà D đã trả đủ vàng cho ông Q, bà D đã nhận đất xong. Tuy nhiên vào thời điểm này do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q đang thế chấp ở Ngân hàng nên chưa thể làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D như thỏa thuận. Đối với yêu cầu của bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Nguyễn Huệ Q, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Chí T4, bà Phạm Thị Chúc M và chị Nguyễn Thị Bích Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D diện tích

64,0m^2 (loại đất ONT), trong phạm vi từ mốc số 3 đến mốc số 4 đến mốc số 17 đến mốc số 18 đến mốc số 3 thuộc một phần thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã Nh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp ông không có ý kiến và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà D. Hiện ông đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất diện tích 64,0m^2 (loại đất ONT), trong phạm vi từ mốc số 3 đến mốc số 4 đến mốc số 17 đến mốc số 18 đến mốc số 3 thuộc một phần thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã Nh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Ông T4 thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đề ngày 27/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện C và sơ đồ đo đạc ngày 27/12/2022 của Trung T4 kỹ thuật T1 nguyên và Môi trường Đồng Tháp; Chứng thư thẩm định giá số 98/2022/CT-VAL ngày 10/02/2023 của Công ty cổ phần tư vấn và định giá VALUE. Từ thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 27/12/2022 đến nay thì phần đất đang tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng, kiến trúc cũng như cây trồng.

Hiện tại ông đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đang giữ bản chính, không có thế chấp, chuyển nhượng hay cầm cố cho cá nhân, cơ quan và tổ chức nào. Đối với Sở T1 nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh; Nguyễn Thị Huỳnh Tuệ N, sinh năm 2017 là con của ông, ông T4 không yêu cầu đưa Sở T1 nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp và cháu Ngân vào tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

* Ngoài ra, các đương sự không tranh chấp thêm vấn đề gì khác, các đương sự khẳng định ngoài các chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án, không ai cung cấp thêm chứng cứ, hay người làm chứng nào khác, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

* T1 liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp:

- Nguyên đơn cung cấp các T1 liệu, chứng cứ sau: Giấy CMND, sổ hộ khẩu (Photo), Giấy thỏa thuận bán đất ngày 19/7/2011, tờ chuyển nhượng đất thổ cư ngày 04/02/2004, giấy nhượng đất nền nhà ngày 05/6/2005, tờ chuyển nhượng đất thổ cư ngày 25/8/2017 (photo); Công văn V/v cung cấp thông tin, trích lục bản đồ địa chính thửa 133 (bản chính) và Đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, hợp đồng đo đạc, chứng thư thẩm định giá ngày 10/2/2023 (bản chính).

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp các T1 liệu, chứng cứ sau: Văn bản ý kiến của Nguyễn Chí T4 ngày 13/3/2023 (bản chính); đơn xin vắng mặt các phiên họp, hòa giải và xét xử của Nguyễn Huệ Q, Nguyễn Thị B, Phạm Thị Chúc M, Nguyễn Thị Bích Ng ngày 13/3/2023 (bản chính); Đơn đề nghị không tiến hành hòa giải, đưa vụ án ra xét xử đề ngày 13/3/2023 (bản chính); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 133, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã Nh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do anh Nguyễn Chí T4 đứng tên (bản photo) và văn bản ý kiến của ông Nguyễn Huệ Q đề tháng 3/2023 (bản chính).

- Tòa án thu thập các T1 liệu chứng cứ sau: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đề ngày 27/12/2022 và sơ đồ đo đạc ngày 27/12/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Tháp (bản chính).

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu ý kiến:***

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định, nên không có kiến nghị gì. Ông T4, bà D có yêu cầu không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp và cháu Nguyễn Thị Huỳnh Tuệ Ngân vào tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu và không đưa Sở T1 nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp và cháu Ngân vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Ông Nguyễn Huệ Q, Nguyễn Thị B, Phạm Thị Chúc M, Nguyễn Thị Bích Ng có đơn xin xét xử vắng mặt; ông P, ông T1, ông T3 và ông T2 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông P, ông T1, ông T3, ông T2.

- Về nội D vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các T1 liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào yêu cầu của bà Ngô Mỹ D yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C giải quyết buộc ông Nguyễn Huệ Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D diện tích 64,0m^2 (loại đất ONT), trong phạm vi từ mốc số 3 đến mốc số 4 đến mốc số 17 đến mốc số 18 đến mốc số 3 thuộc một phần thửa đất số 133, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã Nh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Ngoài các yêu cầu trên thì đương sự không còn yêu cầu nào khác nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự.

[2] Về thẩm quyền: Theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự thì tranh chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Ngoài ra, do diện tích đất tranh chấp và địa chỉ của bị đơn ở Nh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về tư cách đương sự trong vụ án và sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Xét thấy ông T4, bà D yêu cầu không đưa Sở T1 nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp và cháu Nguyễn Thị Huỳnh Tuệ Ngân vào tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên Tòa án chấp nhận

yêu cầu sẽ không đưa Sở T1 nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp và cháu Ngân vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Đối với ông Nguyễn Huệ Q, bà Nguyễn Thị B, bà Phạm Thị Chúc M, chị Nguyễn Thị Bích Ng có đơn xin xét xử vắng mặt; ông P, ông T1, ông T3 và ông T2 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Q, bà B, bà Chúc M, chị Bích Ng ông P, ông T1, ông T3, ông T2 theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về nội D tranh chấp:

Xét yêu cầu của bà D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Nguyễn Huệ Q, ông Nguyễn Chí T4, bà Nguyễn Thị B, bà Phạm Thị Chúc M và chị Nguyễn Thị Bích Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D diện tích 64,0m^2 (loại đất ONT), trong phạm vi từ mốc số 3 đến mốc số 4 đến mốc số 17 đến mốc số 18 đến mốc số 3 một phần thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã Nh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, Hội đồng xét xử nhận định:

Theo giấy thỏa thuận bán đất ngày 19/7/2011, ông Q có bán cho bà D phần đất nền nhà chiều ngang 06m x dài 11m = 66m^2 với giá 10 chỉ vàng 24K, bà D đã trả đủ vàng cho ông Q, bà D đã nhận đất xong. Tổng diện tích vợ, chồng bà Ngô Mỹ D và ông Đàm Đức P mua của ông Nguyễn Huệ Q là 196,8m^2, tọa lạc tại ấp H, xã Nh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 137m^2, thửa số 80, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Nh, huyện C, tỉnh Đ. Bà D mua diện tích 196,8m^2 nhưng ông Q chỉ tách diện tích 137m^2, như vậy thiếu của bà D 59,8m^2. Tuy nhiên vào thời điểm này do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q đang thế chấp ở Ngân hàng nên chưa thể làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D như thỏa thuận là có thật vì được các bên đương sự thừa nhận và phù hợp với các T1 liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[5] Về hình thức của hợp đồng:

Ngày 19/7/2011, ông Q có bán cho bà D phần đất nền nhà chiều ngang 06m x dài 11m = 66m^2 với giá 10 chỉ vàng 24K, bà D đã trả đủ vàng cho ông Q, bà D đã nhận đất xong. Theo giấy thỏa thuận bán đất ngày 19/7/2011, việc thỏa thuận bán đất giữa bà D và ông Q viết tay không được công chứng, chứng thực là không phù hợp theo quy định tại Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

[6] Về nội D của hợp đồng:

Ngày 04/02/2004, ông Q có bán cho bà D phần đất nền nhà chiều ngang 06m x dài 11m = 66m^2 với giá 10 chỉ vàng 24K, bà D đã trả đủ vàng cho ông Q. Năm 2005, ông Q có bán cho ông Nguyễn Duy Bình diện tích đất 100m^2 (ngang 05m x dài 20m), hai bên làm giấy mua bán viết tay, chưa tách thửa cho ông Bình. Đến năm 2011, ông Nguyễn Duy B đồng ý bán lại cho ông Đàm Đức P phần diện tích đất nền nhà 100m^2, ông P và ông Bình làm giấy mua bán tay (kèm theo giấy mua bán giữa ông Bình và ông Q), ông P đã trả đủ tiền mua đất cho ông Bình. Đến

năm 2017, ông Q có bán cho bà D phần lối đi chiều ngang 2,8m x chiều dài 11m = 30,8m^2, tọa lạc tại ấp H, xã Nh, huyện C, tỉnh Đ. Tổng diện tích vợ chồng bà Ngô Mỹ D và ông Đàm Đức P mua của ông Nguyễn Huệ Q là 196,8m^2, tọa lạc tại ấp H, xã Nh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Sau đó, vợ chồng bà D có khởi kiện tại Tòa án, ông Q đồng ý tách thửa. Bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 137m^2, thửa số 80, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Nh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Bà D mua diện tích 196,8m^2 nhưng ông Q chỉ tách diện tích 137m^2, như vậy thiếu của bà D 59,8m^2.

Ông Nguyễn Huệ Q thừa nhận trước đây có bán cho bà D phần đất nền nhà chiều ngang 06m x dài 11m = 66m^2 với giá 10 chỉ vàng 24K, bà D đã trả đủ vàng cho ông Q, bà D đã nhận đất xong. Tuy nhiên vào thời điểm này do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q đang thế chấp ở Ngân hàng nên chưa thể làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D như thỏa thuận. Xét lời trình bày của ông Q là phù hợp bởi vì theo giấy thỏa thuận bán đất ngày 19/7/2011, là việc thỏa thuận bán đất giữa bà D và ông Q.

[7] Về nghĩa vụ trả tiền và giao T1 sản: Theo giấy thỏa thuận bán đất ngày 19/7/2011 với giá 10 chỉ vàng 24K, bà D đã trả đủ vàng cho ông Q, bà D đã nhận đất xong và quản lý sử dụng đất cho đến nay. Ông Q cũng đã thừa nhận đã nhận đủ 10 chỉ vàng 24K và không có ý kiến gì. Đối với diện tích đất chênh lệch là 4,2m^2. Tại phiên tòa hôm nay, phía nguyên đơn yêu cầu được nhận diện tích đo đạc thực tế là này và đồng ý trả giá trị đất chênh lệch này cho phía bị đơn là phù hợp theo quy định của pháp luật. Nên buộc bà D có nghĩa vụ trả giá trị đất với diện tích là 4,2m^2 cho hộ ông Q cụ thể 4,2m^2 x 1.260.000 đồng/m^2 = 5.592.000 đồng.

[8] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xác định ông Q có chuyển nhượng cho bà D phần đất nền nhà chiều ngang 06m x dài 11m = 66m^2 với giá 10 chỉ vàng 24K theo giấy thỏa thuận bán đất ngày 19/7/2011 theo kết quả đo đạc hiện nay là phần đất có diện tích 64,0m^2 (loại đất ONT), trong phạm vi từ mốc số 3 đến mốc số 4 đến mốc số 17 đến mốc số 18 đến mốc số 3 thuộc một phần thửa đất số 133, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã Nh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp thì bà D đã giao đủ số vàng cho ông Q và ông Q cũng nhận đủ số vàng nói trên. Mặt khác, bà D đã nhận đất, quản lý, sử dụng, canh tác từ năm 2017 cho đến nay. Do đó, buộc hộ ông Nguyễn Huệ Q, ông Nguyễn Chí T4, bà Nguyễn Thị B, bà Phạm Thị Chúc M và chị Nguyễn Thị Bích Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 64,0m^2 (loại đất ONT), trong phạm vi từ mốc số 3 đến mốc số 4 đến mốc số 17 đến mốc số 18 đến mốc số 3 thuộc một phần thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã Nh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là phù hợp theo quy định tại Điều 129, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 100, Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

[9] Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát đề nghị xét xử theo hướng: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

[10] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá: Ông Nguyễn Huệ Q phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.300.000 đồng. Do bà D đã tạm ứng và chi xong nên ông Nguyễn Huệ Q có nghĩa vụ trả lại cho bà D số tiền là 4.300.000 đồng (Bốn triệu ba trăm nghìn đồng).

Về chi phí đo đạc: Bà Ngô Mỹ D không phải chịu do thuộc diện hộ cận nghèo.

[11] Về án phí: Bà Ngô Mỹ D không phải chịu tiền án phí sơ thẩm do yêu cầu của bà D được chấp nhận, bà D được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014559 ngày 26/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Ông Nguyễn Huệ Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166, Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Mỹ D.

- Chấp nhận yêu cầu của bà Ngô Mỹ D về việc yêu cầu hộ ông Nguyễn Huệ Q, ông Nguyễn Chí T4, bà Nguyễn Thị B, bà Phạm Thị Chúc M và chị Nguyễn Thị Bích Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D diện tích 64,0m^2 (loại đất ONT), thuộc một phần của thửa đất số 133, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã Nh, huyện C, tỉnh Đ, theo sơ đồ đo đạc ngày 27/12/2022 của Trung Tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đ trong phạm vi cụ thể như sau:

+ Từ mốc M3 đến mốc M4 có chiều dài 5,87m.

+ Từ mốc M4 đến mốc M17 có chiều dài 10,93m.

+ Từ mốc M17 đến mốc M18 có chiều dài 5,90m.

+ Từ mốc M18 đến mốc M3 có chiều dài 10,83m.

- Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai thu hồi một phần diện tích 64,0m^2 (loại đất ONT), thuộc một phần của thửa đất số 133, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã Nh, huyện C, tỉnh Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Chí T4 vào ngày 23/11/2022 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Mỹ D.

- Bà Ngô Mỹ D và các đương sự có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà Ngô Mỹ D có nghĩa vụ trả giá trị đất với diện tích là 4,2m^2 cho hộ ông Nguyễn Huệ Q cụ thể 4,2m^2 x 1.260.000 đồng/m^2 = 5.592.000 đồng (năm triệu năm trăm chín mươi hai nghìn đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Huệ Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Ngô Mỹ D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014559 ngày 26/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Nguyễn Huệ Q phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.300.000 đồng (bốn triệu ba trăm nghìn đồng). Do bà D đã tạm ứng và chi xong nên ông Nguyễn Huệ Q có nghĩa vụ trả lại cho bà Nhung số tiền là 4.300.000 đồng (bốn triệu ba trăm nghìn đồng).

Về chi phí đo đạc: Bà Ngô Mỹ D không phải chịu do thuộc diện hộ cận nghèo.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại điều 468 Bộ luật dân sự.

- Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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:
- Đương sự;
- VKSND H. C;
- CC THADS H. C;
- TAND tỉnh ĐT;
- Lưu HSVA.

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

Huỳnh Trung Dũng