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

Bản án số: 52/2023/DS-ST
Ngày: 01 - 11 - 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 TAM NÔNG, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trí Viễn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Hùng Em.

Ông Nguyễn Hữu Phúc.

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Kim Ngân, Thư ký HùngToà án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Thông, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21/9/2023, 05/10/2023, 01/11/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2023/TLST-DS ngày 04/4/2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2023/QĐXXST-DS ngày 05/9/2023, Quyết định hoãn phiên toà số: 44/2023/QĐST-DS ngày 21/9/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Đặng Thị Á, sinh năm 1961; Lê Tấn L, sinh năm 1963, cùng địa chỉ: ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Người đại diện theo uỷ quyền của bà Á, ông L: Dương Thị Như Ý, sinh năm 1987, địa chỉ: khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Trần Thị G, sinh năm 1961; Trần Văn Đ, sinh năm 1970; Trần Văn Đ1, sinh năm 1975; Trần Văn D, sinh năm 1977; Trần Văn Q, sinh năm 1985, cùng địa chỉ: ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; Trần Thị R, sinh năm 1966, địa chỉ: ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp; Trần Văn T, sinh năm 1981, địa chỉ: ấp E, xã V, huyện T, tỉnh Long An; Trần Văn C, sinh năm 1980, địa chỉ: ấp H, xã T, huyện T,

tỉnh Đồng Tháp; Trần Thị N, sinh năm 1968, địa chỉ: ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Văn C, Trần Văn Đ1, Trần Văn D: ông Trần Văn Q, sinh năm 1985, địa chỉ: ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

- Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1961, địa chỉ: khóm B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- UBND huyện T. Người đại diện theo pháp luật: Trần Thanh N1, Chủ tịch UBND huyện T.

(Các ông, bà: Ý, G, Đ, Q, R, T, N có mặt, bà H, ông N1 vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, phía nguyên đơn và người đại diện trình bày: Năm 2008, vợ chồng có nhận sang nhượng phần đất của ông Trần Văn H1 và bà Nguyễn Thị C1 tại 02 thửa đất 709, 710, đến ngày 04/9/2008, 02 bên đã thực hiện giao đất, trả đủ tiền và đã thực hiện chuyển quyền xong. Đến ngày 01/9/2002 tiếp tục nhận sang nhượng của bà C1 và ông Trần Văn T (con ông H1, bà C1, ông H1 chết năm 2011) diện tích 7.000m^2 (thực tế đo đạc 4.531,2m^2), giá 273.000.000đồng, giữa 2 bên có làm tờ sang nhượng, sau đó đến năm 2017 thì bà C1 chết, nên 02 bên vẫn chưa thực hiện chuyển quyền do hứa hẹn nhiều lần.

Cả 02 phần đất sang nhượng trên, vợ chồng đã sang nhượng lại cho bà Nguyễn Hoàng H vào ngày 18/11/2020, nhưng chưa sang tên được phần đất sang nhượng sau cho bà H2, do hiện ông H1 vẫn còn đứng tên giấy CNQSDĐ. Do đó, khởi kiện yêu cầu các con của ông H1, bà C1 là các bị đơn thực hiện việc chuyển quyền phần đất 4.531,2m^2 thuộc 01 phần thửa 85, 92, tờ bản đồ số 01, tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn và người đại diện trình bày: cha mẹ là ông Trần Văn H1 và bà Nguyễn Thị C1 do làm ăn thua lỗ, nên có sang nhượng cho vợ chồng ông L, bà Á diện tích 20.000m^2 và đã thực hiện chuyển quyền xong. Năm 2011 cha chúng tôi là ông H1 chết, đến năm 2013 – 2014, mẹ chúng tôi tiếp tục sang nhượng thêm cho vợ chồng ông L, bà Á 7.000m^2 đất và hai bên có hứa là sau này có điều kiện thì sang nhượng lại theo giá thị trường. Năm 2017 mẹ chúng tôi chết và phần đất 7.000m^2 cha tôi vẫn còn đứng

tên giấy CNQSDĐ.

Qua yêu cầu của nguyên đơn thì không đồng ý chuyển quyền, mà yêu cầu chuộc lại đất đã sang nhượng cho ông L, bà Á theo giá thị trường.

- Trong quá trình giải quyết vụ án thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hoàng H trình bày: phần đất tranh chấp giữa nguyên, bị đơn thì bà đã nhận sang nhượng từ vợ chồng ông L, bà Á, đã nhận đất và giao tiền xong nhưng chưa chuyển quyền. Qua yêu cầu của nguyên đơn thì bà đồng ý và không có yêu cầu tranh chấp gì về hợp đồng sang nhượng đất giữa bà với vợ chồng, ông L, bà Á.

- UBND huyện T đề nghị Tòa án xét xử vụ án đúng theo quy định của pháp luật; sau khi có bản án, quyết định của Tòa, U tổ chức thực hiện theo đúng quy định.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là đúng quy định. Về ý kiến giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc các bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, bà Á. Ông L, bà Á được đăng ký biến động quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện T, nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông theo quy định tại các Điều 26, 35 và 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì phần đất tranh chấp có diện tích 4.531,2m^2 thuộc 01 phần các thửa số 03, 701, 704, tờ bản đồ số 02, thửa 45, tờ bản đồ số 01, trong đó có 261,4m^2 thuộc thửa 704 làm đường ĐT 845 đoạn Trường Xuân – T (đoạn qua địa bàn xã H, huyện T).

Theo Công văn số: 2621/CNVPĐKĐĐHTN-KTĐC ngày 10/10/2023, thì các thửa số 701, 704 và thửa số 03 cùng tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, đối chiếu sang bản đồ 299 là thửa đất số 92, tờ bản đồ số 01. Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 01 đối chiếu sang bản đồ 299 là thửa đất số 85, tờ bản đồ số 01.

Các thửa 85, 92, tờ bản đồ số 01 do hộ ông Trần Văn H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/01/1999.

[3] Tại phiên toà, các đương sự thống nhất là ngày 01/9/2022, bà C1, ông T có sang nhượng cho vợ chồng ông L, bà Á 7.000m^2, nhưng đo đạc thực tế là 4.531,2m^2, 02 bên có làm tờ sang nhượng đất, đã giao đất và nhận tiền xong, nhưng chưa thực hiện chuyển quyền, phần đất này hiện ông H1 đang đứng tên giấy CNQSDĐ. Thống nhất diện tích tranh chấp là 4.531,2m^2 và giá trị đất là 195.000.000đ/1.000m^2 theo định giá tài sản ngày 23/9/2022.

Các đương sự thừa nhận hiện phần đất tranh chấp có diện tích 261,4m^2 thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 02, Nhà nước đã thu hồi và bồi thường với giá 228.000đ/m^2, để thực hiện dự án đường Đ, đoạn Trường Xuân – T.

Tại phiên tòa, phía bị đơn yêu cầu nguyên đơn cho chuộc lại đất với giá 195.000.000đ/công đối với 50m đầu và 108.000.000đ/công đến hết đất, còn phía nguyên đơn cũng thống nhất cho chuộc lại nhưng với giá 280.000.000đ/công, nên các bên không thỏa thuận được.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn thấy: khi sang nhượng đất, các bên chỉ lập tờ sang nhượng đất ngày 01/9/2012, chưa xác lập bằng văn bản theo quy định của pháp luật, chưa thực hiện việc công chứng, chứng thực, là không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự và Điều 167 của Luật đất đai, đáng lý phải bị vô hiệu. Tuy nhiên việc thực hiện giao dịch dân sự trên các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, cụ thể đã nhận đất và trả đủ tiền xong và trong thời gian dài bên chuyển nhượng cũng không có tranh chấp, nghĩ nên công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự, nên cần chấp nhận nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Do hiện 01 phần đất tranh chấp diện tích 261,4m^2 đã có quyết định thu hồi của UBND huyện T để thực hiện dự án đường Đ, đoạn Trường Xuân – T (thu hồi diện tích 1.260,5m^2 theo Quyết định số: 1008/QĐ-UBND-NĐ ngày 25/8/2022) và quyết định bồi thường cho hộ ông H1 giá trị 287.394.000đồng (Quyết định số: 1070/QĐ-UBND-NĐ ngày 30/8/2022). Do đó đề nghị UBND huyện T điều chỉnh 01 phần các quyết định trên để bồi thường, hổ trợ cho ông L, bà Á theo quy định.

[6] Từ nhận định trên, nên chấp nhận ý kiến của Viện kiểm sát.

[7] Về chi phí tố tụng khác: Do trước đây bà H khởi kiện và Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá nhưng do bà H rút yêu cầu nên Tòa án đình chỉ nhưng chưa xử lý số tiền này. Nay trong vụ án này, các đương sự thống

nhất lấy kết quả này để giải quyết, với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 7.911.000đ theo biên bản nghiệm thu, thanh lý hợp đồng ngày 27/9/2023 và ch phí định giá: 2.000.000đ theo phiếu chi ngày 23/9/2022. Số tiền này bà H đã nộp, nên căn cứ theo các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự, để buộc các bị đơn trả số tiền 9.911.000đ cho bà H.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, để buộc các bị đơn chịu án phí là 300.000đ. Do ông L, bà Á là người cao tuổi, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử không xem xét xử lý tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 129, 500, 502, của Bộ luật dân sự; Điều 166, 167 của Luật đất đai; Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chuyển quyền sử dụng đất.

Công nhận cho ông L, bà Á được quyền sử dụng diện tích đất 4.269,8m^2 (không tính diện tích thu hồi và bồi thường làm đường ĐT 845) tại thửa số 45, tờ bản đồ số 01; thửa số 3, 701, tờ bản đồ số 02, giấy CNQSDĐ cấp cho hộ ông Trần Văn H1 ngày 09/01/1999.

Đề nghị UBND huyện T điều chỉnh các quyết định liên quan đến việc thu hồi quyền sử dụng đất và bồi thường, hổ trợ, tái định cư phần diện tích 261,4m^2 thuộc thửa 704, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, để bồi thường, hỗ trợ cho ông Lê Tấn L và bà Đặng Thị Á,

- Về chi phí tố tụng khác: Trần Thị G, Trần Văn Đ, Trần Văn Đ1, Trần Văn D, Trần Văn Q, Trần Thị R, Trần Văn T, Trần Văn C, Trần Thị N có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Hoàng H số tiền 9.911.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, và định giá tài sản.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Trần Thị G, Trần Văn Đ, Trần Văn Đ1, Trần Văn D, Trần Văn Q, Trần Thị R, Trần Văn T, Trần Văn C, Trần Thị N liên đới nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 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 ; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND H. Tam Nông;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

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

Phan Trí Viễn