

**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: 99/2022/DS-ST.

Ngày: 15/9/2022.

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. Bà Võ Thị Điệp.

2. Ông Trần Văn Bé Hai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tèo - Kiểm sát viên.

Ngày 09, 15/9/2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/2021/TLST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 208/2022/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 138/2022/QĐST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1970.

Địa chỉ: ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N là bà Ngô Thị Kim X, sinh năm 1960. Địa chỉ: 33, đường L, tổ C, khóm C, phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Ông Bùi Trọng P, sinh năm 1970.

Địa chỉ: ấp E, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông P là anh Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1987. Địa chỉ: C, khóm B, thị trấn L, huyện L, Đồng Tháp là người đại diện theo ủy quyền.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan Văn K, sinh năm 1972.

Địa chỉ: ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Trần Thị D, sinh năm 1968.

3. Anh Bùi Thanh Đ, sinh năm 1990.

4. Anh Bùi Thanh T, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: ấp E, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

5. Anh Bùi Văn K1, sinh năm 1987.
Địa chỉ: ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.
(Bà X, anh Tuấn A, bà D có mặt; ông K, anh Đ, anh T, anh K1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị Bích N là bà Ngô Thị Kim X trình bày:**

Vào ngày 18/12/2015, ông P có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N, ông K diện tích đất 08 công tầm cắt, đất tọa lạc tại ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, việc thỏa thuận có làm giấy tay ngày 18/12/2015. Khi thỏa thuận chuyển nhượng không có đo đạc thực tế, ông P bán mảo toàn bộ diện tích đất cho bà N, ông K.

Ông P có đến xác định ranh đất với những người giáp ranh và giao cho ông K, bà N quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất đã thỏa thuận trên (bao gồm cả thửa 307, tờ bản đồ số 3). Giá chuyển nhượng là 55.000.000 đồng/01 công tầm cắt x 8 công tầm cắt là 440.000.000 đồng/8 công tầm cắt. Bà N, ông K đã giao đủ toàn bộ số tiền trên cho ông P. Ngày 01/02/2016, ông P, bà N lập hợp đồng mua bán đất số 01-HĐ/CĐ với mục đích là ghi cụ thể tứ cận, vị trí diện tích đất 8 công tầm cắt ông P đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N và ông P đồng ý ký tên vào hợp đồng mua bán đất số 01-HĐ/CĐ ngày 01/02/2016. Bà N đã nhận đất và đã canh tác liên tục từ năm 2015 đến nay. Việc ông P chuyển nhượng đất và giao đất cho bà N thì có ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị P1, ông Phan Văn C1 biết sự việc trên.

Bà N không biết diện tích đất ông P thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N bao gồm hai thửa nên khi làm thủ tục chuyển nhượng thì ông P chỉ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà N một thửa 311, tờ bản đồ số 3, diện tích 8.636m², đất chuyên trồng lúa nước, còn thửa đất 307, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.598,6m² thì ông P không làm thủ tục chuyển nhượng cho bà N theo thỏa thuận. Khi làm thủ tục chuyển nhượng thì ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 470.000.000 đồng nhưng thực tế giá trị chuyển nhượng là 440.000.000 đồng theo hợp đồng mua bán đất số 01-HĐ/CĐ ngày 01/02/2016 đã thỏa thuận.

Khi bà N nhận giấy đất thì so với diện tích đất theo thỏa thuận và diện tích đất ngoài thực địa không đủ. Ông P nói với bà N là sẽ tiếp tục chuyển qua giấy tờ cho bà N diện tích đất còn lại thuộc thửa 307, tờ bản đồ số 3, ông P hứa sẽ chuyển thêm đủ diện tích đất như đã thỏa thuận nhưng ông P không thực hiện.

Nay, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Bùi Trọng P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất theo đo đạc thực tế của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 24/3/2020, thửa 307, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho bà N đứng tên quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Hiện trạng diện tích đất tranh chấp không có gì thay đổi so với thời điểm

xem xét thẩm định tại chỗ. Bà N thống nhất giá trị đất đang tranh chấp tại thửa đất số 307, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là 100.000 đồng/ 01 m².

Đối với yêu cầu của ông P về việc yêu cầu ông K, bà N trả lại diện tích đất thửa 307, tờ bản đồ số 3 cho ông P thì bà N không thống nhất vì diện tích đất này ông P đã chuyển nhượng cho bà N nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho bà N và thực tế ông P đã giao cho bà N quản lý, sử dụng từ năm 2015 cho đến nay và hiện nay bà N đang quản lý, sử dụng, canh tác phần đất trên.

Đối với lời trình bày của ông P về việc cho bà N thuê đất là không đúng. Ông P chuyển nhượng 8 công tằm cắt cho bà N bao gồm cả thửa 307, tờ bản đồ số 3 cho bà N nên bà Nhung đã quản lý, sử dụng, canh tác phần diện tích đất ông P giao cho bà N (bao gồm cả thửa 307, tờ bản đồ số 3) từ khi nhận đất cho đến nay. Do đó không có việc bà N thuê đất của ông P.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Bùi Trọng P là anh Nguyễn Tuấn A trình bày:**

Khi chuyển nhượng đất cho bà N, ông P có đến xác định ranh đất, có giao tứ cận các mốc ranh đất phần diện tích đất chuyển nhượng cho bà N là thửa 311, tờ bản đồ số 3. Việc bà N sử dụng phần đất thửa 307, tờ bản đồ số 3 cho bà N là vì nhà ông P xa nên việc đi lại canh tác khó khăn nên cho bà N thuê nhưng chỉ nói miệng, không có thỏa thuận thời hạn thuê, giá thuê là bao lâu. Ông P cũng không cung cấp được giấy tờ gì thể hiện việc cho bà N thuê thửa 307, tờ bản đồ số 3. Sau đó bà N không trả tiền thuê đất, bà Nhung chuyển nhượng phần đất ông đã giao cho bà N nên ông P có gặp bà Nhung đòi lại diện tích đất tranh chấp nhưng bà N không đồng ý và xảy ra tranh chấp và có chính quyền địa phương đến giải quyết nhưng giải quyết không thành, việc tranh chấp trên chỉ nói miệng, không có giấy tờ gì.

Sau đó hai bên có xảy ra tranh chấp và chính quyền địa phương có lập biên bản giải quyết ngày 12/06/2019 và ông P luôn tranh chấp với bà N cho đến khi bà N khởi kiện tại Tòa án.

Tuy nhiên diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng không đúng như lời trình bày của bà N. Diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng theo giấy giao kèo sang đất ngày 18/12/2015 và hợp đồng mua bán đất số 01-HĐ/CĐ ngày 01/02/2016 chỉ là diện tích 8.636m², thửa 311, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, không có thỏa thuận chuyển nhượng thửa 307, tờ bản đồ số 3. Ông P thống nhất chuyển nhượng thửa 311, tờ bản đồ số 3 cho bà N, ông không có tranh chấp đối với việc chuyển nhượng trên.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì ông P không đồng ý vì phần đất này là của ông, ông P chỉ chuyển nhượng cho ông K, bà N thửa 311, tờ bản đồ số 3, còn thửa đất 307, tờ bản đồ số 3 là của ông P, ông Phương không có chuyển nhượng cho ông K, bà N.

Ông P thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Hiện trạng diện tích đất tranh chấp không có gì thay đổi so với thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 307, tờ bản đồ số 3, ông P đang thế chấp tại Ngân hàng N1 chi nhánh huyện C Đồng Tháp

phòng giao dịch khu vực I C để vay tiền. Ông P thống nhất giá trị đất đang tranh chấp tại thửa đất số 307, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là 100.000 đồng/ 01 m².

Đối với việc ông K, bà N lấy diện tích đất thửa 307, tờ bản đồ số 3 của ông canh tác từ năm 2015 đến nay gây thiệt hại cho ông nhưng ông P không có yêu cầu hay tranh chấp về vấn đề trên. Ông P chỉ yêu cầu bà N, ông K trả lại diện tích đất thửa 307, tờ bản đồ số 3 cho ông P được quản lý, sử dụng.

* Bà Trần Thị D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của cha, mẹ chồng cho ông Bùi Trọng P. Năm 2015 có bán mả cho bà N, ông K với số tiền là 440.000.000 đồng, số tiền này sử dụng vào việc làm ăn trong gia đình, trả nợ cho người khác. Sau khi ông P chuyển nhượng phần đất này cho bà N, ông K nhưng bà không tranh chấp gì với bà N, ông K. Nay, bà thống nhất ý kiến trình bày với người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà không bổ sung gì thêm.

Bà D thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Hiện trạng diện tích đất tranh chấp không có gì thay đổi so với thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ. Bà D thống nhất giá trị đất đang tranh chấp tại thửa đất số 307, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là 100.000 đồng/ 01 m².

* 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.

* Tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp:

- Nguyên đơn cung cấp các tài liệu sau: Giấy chứng minh nhân dân Nguyễn Thị Bích N, Sổ hộ khẩu (bản photo); đơn xin vắng mặt và văn bản ý kiến của ông Phan Văn K (bản chính); Giấy ủy quyền của Nguyễn Thị Bích N ngày 28/9/2020 (bản chính); tờ giao kèo sang đất (photo); hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (photo).

* Bị đơn không cung cấp các tài liệu chứng cứ gì.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp các tài liệu sau:

- Công văn số 314/NHNoCL-TD ngày 29/6/2022 của Ngân hàng N1-Chi nhánh huyện C, Đồng Tháp (bản chính), hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/11/2017 (bản photo).

* Tòa án thu thập các tài liệu chứng cứ sau: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2020, 27/4/2021, 14/5/2021 (bản chính); Biên bản định giá tài sản ngày 10/4/2020 (bản chính); Sơ đồ đo đạc ngày 24/3/2020 (bản chính); Bản thanh lý hợp đồng ngày 19/02/2020; Hợp đồng mua bán đất số 01 ngày 01/02/2016 (photo); Công văn 2316 ngày 28/9/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C (bản chính), hợp đồng đo đạc ngày 19/02/2020 (bản chính); Tờ xác nhận của ông Nguyễn Văn T1 đề ngày 26/3/2020 (bản chính); Tờ

xác nhận của ông Lê Văn C đề ngày 26/3/2020 (bản chính).

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh 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. Ngân hàng N1 có đơn xin không tham gia tố tụng trong vụ án nên Tòa án sẽ không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp; đối với ông K có đơn xin xét xử vắng mặt; anh K1, anh T, anh Đ vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông K, anh K1, anh T, anh Đ. Về nội dung 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 tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa 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 N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Bùi Trọng P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.598,6m² theo đo đạc thực tế của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 24/3/2020, thửa 307, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho bà N đứng tên quyền sử dụng đất. 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 xã B, huyện C 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 Ngân hàng N1 (viết tắt là Ngân hàng) có đơn xin không tham gia tố tụng trong vụ án nên Tòa án sẽ không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đối với ông K có đơn xin xét xử vắng mặt; anh K1, anh T, anh Đ vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông K, anh K1, anh T, anh Đ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung tranh chấp:

Xét yêu cầu của bà N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Bùi Trọng P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất theo đo đạc thực tế của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày

24/3/2020, thửa 307, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho bà N đứng tên quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử nhận định:

Ông P có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N diện tích đất 08 công tằm cắt (bán mảo, không có đo đạc thực tế), đất tọa lạc tại ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo giấy giao kèo sang đất ngày 18/12/2015, hợp đồng mua bán đất số 01-HĐ/CĐ ngày 01/02/2016 là có thật vì được các bên đương sự thừa nhận và phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[5] Về hình thức của hợp đồng:

Ngày 18/12/2015 ông P có làm tờ giao kèo sang đất cho bà N với nội dung là ông P đồng ý sang đất với diện tích là 8 công (bán mảo), không đo lại diện đất và ông Phan Văn K là chồng của bà N đã đặt cọc cho ông P số tiền 200.000.000 đồng.

Ngày 01/02/2016 ông P và bà N có ký hợp đồng mua bán đất số 01-HĐ/CĐ với mục đích là ghi cụ thể tứ cận, vị trí diện tích đất 8 công tằm cắt ông P đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N. Nội dung thỏa thuận là ông P bán mảo cho bà N diện tích 08 công tằm cắt, đất tọa lạc tại tổ B, ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp nhưng tờ giao kèo sang đất ngày 18/12/2015 và hợp đồng mua bán đất số 01-HĐ/CĐ ngày 01/02/2016 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; Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

[6] Về nội dung của hợp đồng:

Ngày 18/12/2015 ông P làm tờ giao kèo sang đất cho bà N với nội dung là ông P đồng ý sang đất cho bà N với diện tích là 8 công tằm cắt (bán mảo, không đo lại diện đất) và ông Phan Văn K là chồng của bà N đã đặt cọc cho ông P số tiền 200.000.000 đồng và ngày 01/02/2016 ông P và bà N có ký hợp đồng mua bán đất số 01-HĐ/CĐ với mục đích là xác nhận lại việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên và ghi cụ thể tứ cận, vị trí diện tích đất 8 công tằm cắt ông P đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N. Ông P đã làm thủ tục cho bà N đứng tên diện tích 8.636m², thửa 311, tờ bản đồ số 3, còn thửa đất 307, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.598,6m² thì ông P không làm thủ tục chuyển nhượng cho bà N đứng tên theo thỏa thuận giữa hai bên.

Ông P thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N diện tích đất 8 công tằm cắt, đất tọa lạc tại ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo giấy giao kèo sang đất ngày 18/12/2015 và hợp đồng mua bán đất số 01-HĐ/CĐ ngày 01/02/2016 và ông P thừa nhận có đồng ý ký tên vào giấy giao kèo sang đất ngày 18/12/2015 và hợp đồng mua bán đất số 01-HĐ/CĐ ngày 01/02/2016. Tuy nhiên ông P cho rằng diện tích đất 8 công tằm cắt đã thỏa thuận chuyển nhượng theo giấy giao kèo sang đất ngày 18/12/2015 và hợp đồng mua bán đất số 01-HĐ/CĐ ngày 01/02/2016 chỉ có diện tích là 8.636m², thuộc thửa 311, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, không bao gồm diện tích thửa 307, tờ bản đồ số 3 và diện tích đất thửa 311, tờ bản đồ số 3, ông P đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà N đứng tên. Ông P không có thỏa thuận chuyển nhượng thửa 307, tờ bản đồ số 3 cho bà N. Xét lời trình bày của ông P là không phù hợp bởi vì theo hợp đồng mua bán đất số 01-HĐ/CĐ ngày 01/02/2016 thì ông P thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N diện tích đất 08 công tằm cắt (08 công tằm cắt có

diện tích 10.400m²) nhưng ông P chỉ làm thủ tục cho bà N đứng tên diện tích 8.636m², thuộc thửa 311, tờ bản đồ số 3, còn thiếu 1.764m² mới đủ diện tích 08 công tằm cắt (10.400m²) theo như thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên.

[7] Về nghĩa vụ trả tiền và giao tài sản: Theo nội dung hợp đồng mua bán đất số 01-HĐ-CD ngày 01/02/2016 thì giá chuyển nhượng là 55.000.000 đồng/01 công tằm cắt x 8 công tằm cắt là 440.000.000 đồng/8 công tằm cắt. Bà N đã giao đủ toàn bộ số tiền trên cho ông P. Ông P có đến xác định ranh đất với những người giáp ranh và giao cho bà N quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất 08 công tằm cắt đã thỏa thuận (bao gồm cả thửa 307, tờ bản đồ số 3) từ năm 2015 cho đến nay.

Ông P thừa nhận giá chuyển nhượng là 440.000.000 đồng/8 công tằm cắt và ông P đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của bà N với số tiền là 440.000.000 đồng. Ông P thừa nhận có đến xác định ranh đất, có giao tứ cận các mốc ranh đất phần diện tích đất chuyển nhượng cho bà N là thửa 311, tờ bản đồ số 3, trong đó ông P giao luôn cả phần đất thửa 307, tờ bản đồ số 3 cho bà N. Tuy nhiên, ông P cho rằng việc giao luôn phần đất thửa 307, tờ bản đồ số 3 cho bà N là vì nhà ông P xa nên việc đi lại canh tác khó khăn nên giao lại cho bà N thuê nhưng chỉ nói miệng, không có thỏa thuận thời hạn thuê, giá thuê là bao lâu. Ông P cũng không cung cấp được giấy tờ gì thể hiện việc cho bà N thuê thửa 307, tờ bản đồ số 3, do đó lời trình bày của ông P về việc cho bà N thuê thửa 307, tờ bản đồ số 3 là không có cơ sở.

Mặt khác, bà N đã quản lý, sử dụng, canh tác toàn bộ diện tích 08 công tằm cắt đã thỏa thuận chuyển nhượng với ông P (bao gồm thửa 311, tờ bản đồ số 3 và thửa 307, tờ bản đồ số 3) từ năm 2015 cho đến nay nhưng ông P không có ngăn cản hay tranh chấp. Việc trình bày yêu cầu này của bà N đã được xác nhận của ông Lê Văn C, Nguyễn Văn T1.

[8] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xác định ông P có chuyển nhượng cho bà N diện tích 08 công tằm cắt (bao gồm thửa 311, tờ bản đồ số 3 và thửa 307, tờ bản đồ số 3) đất tọa lạc tại ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng 440.000.000 đồng theo giấy giao kèo sang đất ngày 18/12/2015 và hợp đồng mua bán đất số 01-HĐ/CD ngày 01/02/2016. Bà N đã trả đủ số tiền 440.000.000 đồng cho ông P. Mặt khác, bà N đã nhận đất, quản lý, sử dụng, canh tác từ năm 2015 cho đến nay. Do đó, buộc ông P, bà D, anh K1, anh Đ, anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất thửa 307, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.598,6m², đất tọa lạc tại ấp G, xã B, 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: Ông Bùi Trọng P phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 500.000 đồng. Do bà N đã tạm ứng và chi xong nên ông Bùi Trọng P có nghĩa vụ trả lại cho bà N số tiền là 500.000 đồng.

[11] Về án phí: Bà Nguyễn Thị Bích N không phải chịu tiền án phí sơ thẩm do yêu cầu của bà N được chấp nhận, bà N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012288 ngày 01/3/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo

quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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. Cụ thể số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

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 Ủy 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 Nguyễn Thị Bích N.

- Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích N về việc yêu cầu ông Bùi Trọng P, bà Nguyễn Thị D1, anh Bùi Văn K1, anh Bùi Thanh Đ, anh Bùi Thanh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.598,6m² tại thửa đất số 307, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Diện tích đất 2.598,6m², thửa 307, tờ bản đồ số 03 được xác định như sau:

Từ mốc M1 đến mốc M2 có chiều dài 30,26m.

Từ mốc M2 đến mốc M3 có chiều dài 82,83m.

Từ mốc M3 đến mốc M4 có chiều dài 32,51m.

Từ mốc M4 đến mốc M1 có chiều dài 82,90m.

(Theo sơ đồ đo đạc ngày 24/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

+ Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Bùi Trọng P vào ngày 10/8/1999 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bích N.

- Bà Nguyễn Thị Bích N 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.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Bùi Trọng P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Nguyễn Thị Bích N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0012288 ngày 01/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Bùi Trọng P phải chịu là 500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do bà N đã nộp và chi xong nên ông P phải nộp để trả lại cho bà N số tiền là 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng).

- 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. Cao Lãnh;
- CC THADS H. Cao Lãnh;
- TAND tỉnh ĐT;
- Lưu HSVA.

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

Huỳnh Trung Dũng