

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG PHÚ
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 75/2023/DS - ST.
Ngày: 22 - 9 - 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 LONG PHÚ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Ngọc Ánh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thanh Rực.

Ông Hồ Quốc Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Gia Mẫn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Như - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2022/TLST - DS, ngày 19 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 số: 136/2023/QĐXXST - DS, ngày 17 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lâm Viên L, sinh năm: 1962 và bà Lý Thị Sam B, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: Ấp K, xã H, huyện P, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị D, sinh năm: 1999 là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền ngày 09/12/2021); địa chỉ: Khóm X, Phường Y, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Ngô Văn P, sinh năm: 1983; địa chỉ: Ấp H, xã B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3. *Người làm chứng:* Ông Trần Văn V, sinh năm 1997; địa chỉ: Ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện lập ngày 31/12/2021 của nguyên đơn ông Lâm Viên L và bà Lý Thị Sam B, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 15 tháng 01 năm 2020, bị đơn ông Ngô Văn P có chuyển nhượng cho nguyên đơn ông L và bà B phần

đất có diện tích 1.377 m², thửa đất số 14, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện P, tỉnh Sóc Trăng. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng X, địa chỉ số X đường L, Phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng, do công chứng viên Ngô Ngọc Y trực tiếp công chứng. Tuy nhiên, kể từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay bị đơn ông P không chịu làm thủ tục chuyển tên phần đất nói trên lại cho nguyên đơn ông L và bà B, mặc dù nguyên đơn ông L và bà B đã nhiều lần liên hệ bị đơn ông P thực hiện việc làm thủ tục chuyển tên cho nguyên đơn ông L và bà B. Đồng thời, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định tại thời điểm xem xét thẩm định thì việc xác định ranh để tiến hành đo đạc là do nguyên đơn tự nguyện và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất với kết quả xem xét thẩm định, đo đạc ngày 04/4/2023 và chứng thư thẩm định giá số: Vc23/07/050/BDS-ST ngày 15/7/2023 và không yêu cầu thẩm định, định giá lại.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Lâm Viên L và bà Lý Thị Sam B với bị đơn ông Ngô Văn P phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.294,1 m², thửa đất số 14, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại: ấp K, xã H, huyện P, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp phần đất của ông Đỗ Sa R có số đo 18,6 m; hướng Tây giáp với lộ đal có số đo 15,55 m; hướng Nam giáp phần đất của ông Kiên T và một phần đất của ông Đỗ Sa R có số đo 14,45 m + 56,96 m + 5,02 m; hướng Bắc giáp với ông Thạch Sa R có số đo 5,01 m + 74 m.

- Đối với bị đơn ông Ngô Văn P: Sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án cho ông P, nhưng ông P không có ý kiến phản đối gì. Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông P để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

- Tại phiên tòa, Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú tham gia phiên tòa trình bày ý kiến: Việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách của người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật; việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra các chứng cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đương sự phải chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện lập ngày 31/12/2021 của nguyên đơn ông Lâm Viên L và bà Lý Thị Sam B yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2020 giữa ông L, bà B và ông P. Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giải quyết “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Trong vụ án, nguyên đơn Ông Lâm Viên L và bà Lý Thị Sam B yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông L và bà B với bị đơn ông Ngô Văn P phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.294,1 m², thửa đất số 14, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại: ấp K, xã H, huyện P, tỉnh Sóc Trăng nên Tòa án nhân dân huyện Long Phú thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa, bị đơn ông Ngô Văn P đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và không có người đại diện tham gia phiên tòa và người làm chứng ông Trần Văn V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 3 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn ông P và người làm chứng ông V.

[4] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông L và bà B với bị đơn ông Ngô Văn P phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.294,1 m². Căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đối với bị đơn ông Ngô Văn P sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành cấp, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho ông P nhưng ông P không có kiến gì hay văn bản trả lời cho Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không tham gia phiên họp và hòa giải mà không có lý do chính đáng nên điều này cho thấy đã tự từ chối quyền được trình bày ý kiến để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do đó, căn cứ khoản 4 Điều 91, Điều 93; Điều 94 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận những tình tiết, sự kiện và tài liệu, chứng cứ do đương sự còn lại cung cấp cho Tòa án là có giá trị dùng làm chứng cứ và tiến hành giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Lâm Viên L và bà Lý Thị Sam B và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông L và bà B với bị đơn ông Ngô Văn P phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.294,1 m², thửa đất số 14, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại: ấp K, xã H, huyện P, tỉnh Sóc Trăng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[6.1] Tại biên bản xem xét, thẩm định tài sản ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú thể hiện việc tiến hành thẩm định, đo đạc do đương sự tự nguyện xác định ranh để cơ quan chuyên môn đo đạc xác định: Phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.294,1 m², thửa đất số 14, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại: ấp K, xã H, huyện P, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp phần đất của ông Đỗ Sa R có số đo 18,6 m; hướng Tây giáp với lộ đal có số đo 15,55 m; hướng Nam giáp phần đất của ông Kiêm T và một phần đất của ông Đỗ Sa R có số đo 14,45 m + 56,96 m + 5,02 m; hướng Bắc giáp với ông Thạch Sa R có số đo 5,01 m + 74 m.

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp gồm: Nhà trước diện tích 50,4 m² có kết cấu khung cột gỗ, mái tol, cột xây tường lửng, nền gạch men, cửa gỗ không trần; nhà sau có diện tích 80 m² có kết cấu khung cột gỗ, nền lát xi măng, mái lá + Ván, không cửa, có một nhà vệ sinh diện tích 9,9 m², vách tường, nền gạch men; mái che diện tích 21 m² có kết cấu mái lá, cột gỗ, nền xi măng + đất, xây tường lửng; chuồng trại diện tích 49,5 m² có kết cấu mái lá, cột gỗ, nền xi măng + đất, xây tường lửng; sân trước diện tích 61,75 m² có kết cấu nền lát gạch tàu; cây trồng do ông L và bà B trồng có cây Cau: 25 cây loại A, 01 cây loại C; có 09 cây Dừa loại A; 05 cây xoài loại A và 03 cây vú sữa loại A. Hiện đất và tài sản trên đất do ông L và bà B quản lý, sử dụng.

Tại công văn số 228/CNLP ngày 09/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P (bút lục 111) xác định: Qua rà soát dữ liệu hồ sơ địa chính hiện tại, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 732635 được cấp cho thửa số 14, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp K, xã H, huyện P, tỉnh Sóc Trăng được chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Ngô Văn P ngày 27/12/2019; hiện tại thửa đất này chưa thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Tuy nhiên, vào năm 2020 ông Ngô Văn P có lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lâm Viên L và bà Lý Thị Sam B được Văn phòng công chứng X công chứng ngày 15/01/2020, sau đó ông P lại lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Văn V thường trú tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng được Văn phòng công chứng Trần Thanh D công chứng ngày 05/5/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P tiếp nhận hồ sơ nhưng không giải quyết do không đủ điều kiện.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/8/2023 của ông Trần Văn V (bút lục 121) có trình bày: “Tôi biết sự việc chuyển nhượng và tôi là bên nhận chuyển nhượng nhưng sau đó tôi phát hiện thửa đất đã được chuyển nhượng cho người khác nên tôi không chuyển nhượng nữa và tôi không yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lâm Viên L và ông Ngô Văn P”.

Nguyên đơn có xuất trình chứng cứ cho Tòa án là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng X công chứng ngày 15/01/2020.

[6.2] Xét về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/01/2022. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất..., chuyển nhượng,... quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất và Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất. 1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”. Theo đó, tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực,...”

Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên bị đơn Ngô Văn P nên ông P được chuyển nhượng lại cho ông L và bà B. Hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa

các bên tại thời điểm chuyển nhượng, ông L, bà B và ông P là người có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch dân sự. Hai bên đã thực hiện thỏa thuận về giá và phương thức thanh toán là tự nguyện không ai ép buộc. Hình thức, thủ tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng hoặc chứng thực nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2020 có đầy đủ các điều kiện về chủ thể, về nội dung, về hình thức theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Viên L và bà Lý Thị Sam B về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Từ những phân tích nêu trên, xét đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Tổng chi phí là 12.212.377 đồng. Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự do yêu cầu nguyên đơn ông Lâm Viên L và bà Lý Thị Sam B được chấp nhận nên bị đơn ông Ngô Văn P phải chịu 15.674.000 đồng, số tiền này nguyên đơn ông Lâm Viên L và bà Lý Thị Sam B đã nộp xong nên bị đơn ông Ngô Văn P có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Bị đơn ông Ngô Văn P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn ông Lâm Viên L và bà Lý Thị Sam B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 93; Điều 94, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229 và khoản 3 Điều 235, khoản 1 Điều 244; Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 của Luật thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Viên L và bà Lý Thị Sam B.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/01/2020 giữa ông Lâm Viên L, bà Lý Thị Sam B và ông Ngô Văn P đối với phần đất qua đo đạc thực tế là 1.294,1 m², thửa đất số 14, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại: ấp K, xã H, huyện P, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp phần đất của ông Đỗ Sa R có số đo 18,6 m; hướng Tây giáp với lộ đê có số đo 15,55 m; hướng Nam giáp phần đất của ông Kiêm T và một phần đất của ông Đỗ Sa R có số đo 14,45 m + 56,96 m + 5,02 m; hướng Bắc giáp với ông Thạch Sa R có số đo 5,01 m + 74 m.

Đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 732635, do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Ngô Văn P ngày 27/12/2019.

Buộc ông Ngô Văn P có nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho Ông Lâm Viên L, bà Lý Thị Sam B theo quy định pháp luật. Chi phí liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất, các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn Ngô Văn P phải chịu 15.674.000 đồng (mười lăm triệu, sáu trăm bảy mươi bốn nghìn đồng), số tiền này nguyên đơn ông Lâm Viên L và bà Lý Thị Sam B đã nộp xong nên bị đơn ông Ngô Văn P có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Ngô Văn P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn ông Lâm Viên L và bà Lý Thị Sam B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002660, ngày 22/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn ông Ngô Văn P vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày tổng đạt hợp lệ bản án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của 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 bên đương sự;
- VKSND huyện Long Phú;
- Chi cục THADS huyện Long Phú;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Ngọc Ánh