TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C

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

Bản án số: 284 /2024/ DS-ST
Ngày: 22 - 8 - 2024
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 C, TỈNH TIỀN GIANG

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **TRẦN TÚ ANH**
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông **HUỲNH VĂN DŨNG**
2. Ông **BÙI VĂN MÀU**
- *Thư ký phiên tòa*: Bà **ĐẶNG THỊ THÙY DUNG** - Thư ký tòa án.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên toà:* Ông **TRẦN VĂN QUỐC**– Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 8 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 453/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp“ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 296/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà **Lê Thị L**, sinh năm 1966
Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:*
2.1. Ông **Âu Văn N**, sinh năm 1954
2.2. Anh **Âu Thái T**, sinh năm 1988
2.3. Chị **Nguyễn Thị Ngọc N1**, sinh năm 1990
Cùng địa chỉ: ấp D, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang

3/ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
Bà **Bạch Thị T1**, sinh năm 1959(chết)
Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:
- Ông **Âu Văn N**, sinh năm 1954
- Anh **Âu Thái T**, sinh năm 1988
- Chị **Âu Thị Ngọc Giàu**, sinh năm 1988
Cùng địa chỉ: ấp D, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang

- Chị **Âu Thị Ngọc N2**, sinh năm 1982

Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang

(Bà L có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, tờ tự khai nguyên đơn bà Lê Thị L trình bày: Năm 2020 bà có nhận chuyển nhượng của ông Âu Văn N, Âu Thái T, Nguyễn Thị Ngọc N1 phần đất vườn diện tích 400m^2 nằm trong thửa đất 1537, diện tích 3.471,6m^2 tại ấp D, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 594218, số vào sổ cấp GCN: CH00261 ngày 22/02/2011 do ông N đứng tên với giá 478.000.000đồng. Bà đã giao 458.000.000đồng cho ông N và vợ chồng T, số tiền còn lại 20.000.000đồng sau khi lập thủ tục chuyển quyền sang tên xong sẽ giao hết. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng đất làm cơ sở, có ông Lê Văn K, Lê Văn H làm chứng. Ông N và vợ chồng T cũng giao đất cho bà canh tác. Bà đã nhiều lần yêu cầu ông N và vợ chồng T làm thủ tục sang tên nhưng cứ hứa hẹn mãi.

Bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bà với ông Âu Văn N, Âu Thái T, Nguyễn Thị Ngọc N1. Yêu cầu ông Âu Văn N, Âu Thái T, Nguyễn Thị Ngọc N1 cùng các thành viên trong hộ phải làm thủ tục chuyển quyền sang tên phần đất diện tích 400m^2 nằm trong thửa đất 1537, diện tích 3.471,6m^2 tại ấp D, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà N1 ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên toà, bà L yêu cầu ông N, anh T, chị N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký. Bà được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất đã chuyển nhượng theo diện tích thực tế đo đạc. Bà đồng ý hoàn trả ông N 20.000.000đồng tiền chuyển nhượng còn thiếu. Ông N, anh T, chị N1 phải trả lại cho bà chi phí tố tụng.

- Bị đơn ông Âu Văn N tại biên bản ghi lời khai trình bày: Âu Thái T là con trai, Nguyễn Thị Ngọc N1 là con dâu ông. Ông và vợ chồng T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng phần đất 400m^2 nằm trong thửa đất 1537, diện tích 3.471,6m^2 tại ấp D, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà L. Ông đã giao đất cho bà L canh tác. Ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L nhưng thửa đất hiện bị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông chưa được cấp lại giấy đất mới. Ông xin 45 ngày để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà L.

- Bị đơn anh Âu Thái T, chị Nguyễn Thị Ngọc N1 không có lời trình bày:

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Âu Thị Ngọc N2, Âu Thị Ngọc G không có lời trình bày.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự và ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự tuân thủ đúng qui định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 điều 129 Bộ luật dân sự chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định pháp luật Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó xác định quan hệ pháp luật là" Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo qui định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các đương sự có nơi cư trú và tài sản tranh chấp tại huyện C, tỉnh Tiền Giang nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện C theo qui định tại điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Sự vắng mặt đương sự: Bị đơn ông Âu Văn N, anh Âu Thái T, chị Nguyễn Thị Ngọc N1 và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Âu Thị Ngọc N2, Âu Thị Ngọc G có đơn xin giải quyết vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung: Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc để đảm bảo ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/12/2020 thể hiện ông Âu Văn N cùng vợ Bạch Thị T1, con trai Âu Thái T, con dâu Nguyễn Thị Ngọc N1 đồng ý chuyển nhượng cho bà Lê Thị L phần đất ngang 10m, dài 40m không ghi thông tin thửa đất với giá 478.000.000đồng. Bà L đã giao 100.000.000đồng đặt cọc. Vợ chồng ông N, bà L và 02 người làm chứng ký vào hợp đồng. Đồng thời tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không ghi thời gian ký(sau khi bà T1 chết) cũng thể hiện ông Âu Văn N, con trai Âu Thái T, con dâu Nguyễn Thị Ngọc N1 đồng ý chuyển nhượng cho bà Lê Thị L 400m^2 nằm trong thửa đất 1537, diện tích 3.471,6m^2 tại ấp D, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 478.000.000đồng. Tại biên bản ghi lời khai ông N cũng thừa nhận chuyển nhượng đất cho bà L như đơn kiện bà trình bày. Lời thừa nhận này là tình tiết không phải chứng minh theo qui định tại điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Xét thấy, ông Âu Văn N đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất 1537, diện tích 3.471,6m^2 tại ấp D, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 594218, số vào sổ cấp GCN: CH00261 ngày 22/02/2011. Tuy nhiên, ngày 02/5/2019 Uỷ ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định 570/QĐ-UBND thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của ông N để lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng bán đấu giá tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C với diện tích bán đấu giá là 262,1m^2. Đến ngày 04/7/2019 Uỷ ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định 1725/QĐ-UBND huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N với lý do trên. Hiện tại thửa đất 1537 của ông Âu Văn N được tách làm 02 thửa là thửa 41, tờ bản đồ 1, diện tích 262,1m^2 cấp cho bà Nguyễn Thị N(người trúng đấu giá) và thửa 42, tờ bản đồ 1, diện tích 2.680,8m^2. Phần diện tích đất ông N bán cho bà L thuộc thửa đất 42. Do đến nay ông N chưa

làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần dất còn lại sau kê biên bán đấu giá nên không làm thủ tục chuyển quyền sang tên cho bà L được. Xét thấy, hộ ông N được đứng tên kê khai thửa đất số 42 tờ bản đồ 1, diện tích 2.680,8m^2 nên việc chuyển nhượng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật. Tại Công văn số 1448/CNVPĐKĐĐ-ĐKCG-LT ngày 22/41/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C có nội dung sau:

"- Ngày 14/12/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C thực hiện bán đấu giá 01 phần diện tích của thửa đất 1537, tờ bản đồ AHC1(thửa đất mới là thửa 41, tờ bản đồ 1, diện tích 262,1m^2) được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/8/2020, số phát hành CX 016124, số vào số GCN: CS06615 cho người trúng đấu giá(kèm theo bản photo hồ sơ liên quan). Đồng thời, hộ ông N còn lại diện tích 2680.8m^2 được kê khai tại thửa đất số 42, tờ bản đồ 1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu thửa đất không bị kê biên, giải toả và ngăn chặn của các cơ quan có thẩm quyền thì được thực hiện theo qui định."

Tuy bà L và ông N cùng các thành viên trong hộ chưa tuân thủ hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hiện tại bà L đã nhận đất, ông N và gia đình đã nhận gần đủ số tiền các bên thoả thuận trong hợp đồng, các bên đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ hợp đồng. Do đó căn cứ điều 129 Bộ luật dân sự Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông N.

Theo kết quả đo đạc ngày 08/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì phần đất bà L nhận chuyển nhượng có diện tích là 330,3m^2.

Tại phiên toà, bà L đồng ý trả cho ông N 20.000.000đồng tiền chuyển nhượng còn thiếu. Xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự phù hợp qui định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/ NQ- UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 do yêu cầu khởi kiện nguyên đơn được chấp nhận.

[4] Chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả là 3.810.000 đồng gồm chi phí đo đạc, thẩm định giá. Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải hoàn trả lại chi phí này cho nguyên đơn.

[5] Xét ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, 357, 500, 503 Bộ luật dân sự 2015; điều 132, 133 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết 326/ NQ- UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L với ông Âu Văn N, Âu Thái T, Nguyễn Thị Ngọc N1 đối với phần đất có diện tích 330,3m^2 thuộc thửa đất 1537, diện tích 3.471,6m^2 nay là thửa 42, tờ bản đồ 1, diện tích 2.680,8m^2 tại ấp D, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo như phiếu xác nhận đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 08/7/2024 và mãnh trích đo địa chính ngày 11/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký. Có sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất (photo) kèm theo.

Bà Lê Thị L được quyền đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị L trả cho ông Âu Văn N, Âu Thái T, Nguyễn Thị Ngọc N1 20.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu.

2. Về án phí:

2.1. Ông Âu Văn N, anh Âu Thái T, chị Nguyễn Thị Ngọc N1 phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Hoàn lại bà Lê Thị L 300.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012938 ngày 06/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

3. Chi phí tố tụng: Ông Âu Văn N, anh Âu Thái T, chị Nguyễn Thị Ngọc N1 phải trả bà Lê Thị L 3.810.000 đồng.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

4.1. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thi hành số tiền thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự tương ứng thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

4.2. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 các qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Về thời hạn kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Riêng người vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu.

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