

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 115/2024/DS-ST
Ngày: 28 - 9 - 2024
V/v Tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Mỹ Xuân.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Thanh Liêm.
- Ông Nguyễn Minh Triều.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Diễm Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện, tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Hoàng Duy - Kiểm sát viên.

Vào ngày 28 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 389/2023/TLST-DS, ngày 20 tháng 11 năm 2023, về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 247/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 184/2024/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Văng Công N, sinh năm: 1975; Địa chỉ: Số 367, ấp A, xã Đ, huyện, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Văng Công N: Chị Lê Nguyễn Thị Trúc X, sinh năm: 1989; Địa chỉ: Số 355A, khóm Bình Thạnh 2, thị trấn, huyện, tỉnh Đồng Tháp. Chị X là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Văng Công N. (Theo hợp đồng ủy quyền được Ủy ban nhân dân thị trấn V, huyện V chứng thực số 377, ngày 08/7/2023). Chị X vắng mặt tại phiên tòa và đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bị đơn:

1/ Cụ Văng Công M, sinh năm: 1955; Cụ M vắng mặt tại phiên tòa và đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2/ Cụ Lê Thị B, sinh năm: 1955; Cụ B vắng mặt tại phiên tòa và đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3/ Ông Văng Công H, sinh năm: 1979; Ông H vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do.

4/ Bà Trần Ngọc Đ, sinh năm: 1979; Bà Đ vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do.

5/ Anh Văng Công Y, sinh năm: 1998; Anh Y vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do.

Cùng địa chỉ: Số 777 ấp A, xã Đ, huyện , tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Cháu Văng Thị Gia H, sinh ngày: 04/10/2013; Địa chỉ: Số 777 ấp A, xã Đ, huyện , tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văng Thị Gia H: Anh Văng Công Y, sinh năm: 1998; Địa chỉ: Số 777 ấp A, xã Đ, huyện , tỉnh Đồng Tháp. Anh Y là người đại diện theo pháp luật của cháu H (Anh Y là cha của cháu H). Anh Y vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/7/2023 của nguyên đơn Văng Công M, và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là chị Lê Nguyễn Thị Trúc X trình bày:

Vào ngày 16/08/2020, ông N có nhận chuyển nhượng của cụ Văng Công M, cụ Lê Thị B thửa đất số 23, tờ bản đồ số 19, diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là 2467,0m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện , tỉnh Đồng Tháp, do hộ cụ Văng Công M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền chuyển nhượng là 323.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi ba triệu đồng), các bên làm tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất, giữa bên chuyển nhượng là các thành viên hộ của cụ M gồm cụ M, cụ B, ông Văng Công H, bà Trần Thị Đ, anh Văng Công Y và bên nhận chuyển nhượng là ông Văng Công N. Hộ cụ M đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và giao đất cho ông N quản lý sử dụng từ ngày làm tờ thỏa thuận chuyển nhượng. Các bên thỏa thuận hộ cụ M có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên phần đất mà gia đình cụ M đã bán để ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến nay, ông N đã nhiều lần yêu cầu hộ cụ M, cụ B, ông H, bà Đ, anh Y sang tên toàn bộ thửa đất trên cho ông N đứng tên quyền sử dụng đất nhưng gia đình cụ M hứa hẹn nhiều lần mà vẫn không chịu sang tên cho ông N thửa đất trên.

Chính vì những lý do trên ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện buộc cụ Văng Công M, cụ Lê Thị B, ông Văng Công H, bà Trần Thị Đ, anh Văng Công Y tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cụ thể phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên để ông N được đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 19, diện tích là 2467,0m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện , tỉnh Đồng Tháp, đất do hộ cụ Văng Công M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông N thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, thay đổi diện tích đất yêu cầu cho phù hợp diện tích đất đo đạc thực tế. Cụ thể ông N yêu cầu các thành viên trong hộ của cụ M gồm cụ Văng

Công M, cụ Lê Thị B, ông Văng Công H, bà Trần Thị Đ, anh Văng Công Y, cháu Văng Thị Gia H. Cụ thể, ông N yêu cầu hộ cụ Văng Công M gồm cụ Văng Công M, cụ Lê Thị B, Văng Công H, Trần Thị Đ, Văng Công Y, cháu Văng Thị Gia H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng sang tên cho ông N đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 19 với diện tích theo đo đạc thực tế 2.389,6m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, về M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ký duyệt ngày 16/5/2024. Hiện ông N đang trực tiếp quản lý sử dụng phần đất này.

Ông N thống nhất số đo diện tích thửa đất theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ký duyệt ngày 16/5/2024, thống nhất với giá Biên bản định giá ngày 15/8/2024 của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập, và thống nhất với các tài liệu chứng cứ mà các bên giao nộp và Tòa án thu thập.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và thống nhất với nội dung trình bày cũng như giữ nguyên yêu cầu của phía nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án.

- Bị đơn cụ Văng Công M và cụ Lê Thị B vắng mặt tại phiên tòa, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Theo Văn bản trình bày ý kiến ngày 12/12/2023 của cụ M và tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/4/2024 của Tòa án, cụ M và cụ B có ý kiến như sau:

Cụ M và cụ B là vợ chồng, ông Văng Công H và ông Văng Công N là con ruột của cụ M và cụ B, bà Trần Thị Đ là con dâu, anh Văng Công Y là cháu nội, cháu Văng Thị Gia H là con của anh Văng Công Y.

Cụ Văng Công M, cụ Lê Thị B, ông Văng Công H, bà Trần Thị Đ, anh Văng Công Y, cháu Văng Thị Gia H cùng đăng ký thường trú cùng hộ tại địa chỉ số nhà 777 ấp A, xã Đ, huyện , tỉnh Đồng Tháp.

Phía bị đơn là cụ M và cụ B thống nhất với lời trình bày của các nguyên đơn về tất cả các nội dung liên quan đến việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như trên.

Đối với thửa đất tranh chấp có nguồn gốc do ông bà để lại cho cụ M, cá nhân cụ M được cấp quyền sử dụng lần đầu vào ngày 27/11/1991 là thửa 41 tờ bản đồ 3; Đến ngày 26/7/2010, cụ M có đơn đề nghị và được chấp nhận tách thửa 41 tờ bản đồ 3 thành 02 thửa 1103 và 1104 cùng tờ bản đồ số 6. Đến ngày 19/7/2013, hộ cụ M được cấp đổi thửa 1104 tờ bản đồ số 6 thành thửa đất số 23 tờ bản đồ 19 hiện nay. Theo đó, cụ M và cụ B xác định đất này là nguồn gốc ông bà để lại cho cụ M, khi đó những thành viên trong hộ hiện nay hoặc là còn nhỏ hoặc là chưa về đăng ký thường trú trong hộ, không có công sức đóng góp gì vào việc tạo lập tôn tạo phần đất này.

Do việc chuyển nhượng là có thật, các thành viên hộ cụ M đã ký tên chuyển nhượng đúng như giấy tay nguyên đơn đã giao nộp. Do các thành viên hộ gồm ông Văng Công H, bà Trần Thị Đ, anh Văng Công Y, cháu Văng Thị Gia H bỏ địa phương đi, không rõ địa chỉ hiện nay nên không thực hiện được thủ tục sang tên cho ông N.

Các bị đơn là cụ M và cụ B đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N, đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng sang cho ông N đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 19 theo yêu cầu của ông N. Hiện ông N đang trực tiếp quản lý sử dụng phần đất trên.

Cụ M và cụ B thống nhất số đo diện tích thửa đất theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ký duyệt ngày 16/5/2024, thống nhất với giá Biên bản định giá ngày 15/8/2024 của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập, và thống nhất với các tài liệu chứng cứ mà các bên giao nộp và Tòa án thu thập.

Các bị đơn gồm ông Văng Công H, bà Trần Thị Đ, anh Văng Công Y, và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Văng Thị Gia H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ bằng phương thức tổng đạt thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, nhưng không gửi văn bản ý kiến cũng như vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không rõ lý do, đã thực hiện không đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy phần diện tích đất tranh chấp giữa ông N với hộ cụ M là 2.389,6m² (đất trồng lúa), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với hộ cụ M được pháp luật công nhận hiệu lực của hợp đồng, nên yêu cầu khởi kiện của ông N là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 117, 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Văng Công N, công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2020 giữa ông Văng Công N với hộ cụ Văng Công M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Văng Công N yêu cầu các bị đơn hộ cụ Văng Công M gồm cụ Văng Công M, cụ Lê Thị B, ông Văng Công H, bà Trần Thị Đ, anh Văng Công Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Văng Thị Gia H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, từ đó xác định quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết là “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, được quy định tại các khoản 3, 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, quan hệ tranh chấp dân sự này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện, quy định tại Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do phần đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng tọa lạc tại xã Đ, huyện , tỉnh Đồng Tháp, nên Tòa án nhân dân huyện thụ lý và giải quyết vụ án là đúng quy định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Văng Công N là chị Lê Nguyễn Thị Trúc X; các bị đơn cụ Văng Công M, cụ Lê Thị B vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Riêng các bị đơn ông Văng Công H, bà Trần Thị Đ, anh Văng Công Y; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Văng Thị Gia H là anh Văng Công Y đã được Tòa án triệu tập hợp lệ bằng phương thức tổng đạt thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm lần thứ hai, nhưng vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng là phù hợp với quy định tại các điều 228, 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

Khi thụ lý vụ án, và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể thay đổi diện tích đất tranh chấp phù hợp với kết quả đo đạc thực tế, việc thay đổi yêu cầu này vẫn nằm trong phạm vi khởi kiện về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với cùng thửa đất đã được Tòa án thụ lý ngay từ đầu, nên chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Về việc giao kết hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với cụ M, cụ B, ông H, bà Đ và anh Y được thể hiện bằng Tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 16/8/2020, nội dung này do nguyên đơn trình bày và xuất trình bản chính Tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 16/8/2020 để chứng minh, các bị đơn gồm cụ M và cụ B cũng thống nhất thừa nhận nên đủ cơ sở xác định có việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn đã trình bày. Các bị đơn là cụ M và cụ B thống nhất nội dung Tờ thỏa thuận và các bị đơn còn lại, cũng như người liên quan đều không có ý kiến phản đối về nội dung của Tờ thỏa thuận nên xác định nội dung Tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 16/8/2020 là nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

Về đối tượng chuyển nhượng: Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 19 do hộ cụ Văng Công M đứng tên quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BM 899018; số vào sổ cấp GCN CH04246, do Ủy ban nhân dân huyện , tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 19/7/2013. Thửa đất này theo Giấy chứng nhận được cấp có diện tích là 2467,0m² đất lúa, diện tích theo đo đạc thực tế 2.389,6m² được thể hiện trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, về M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ký duyệt ngày 16/5/2024. Hiện phần đất này do nguyên đơn là ông N trực tiếp quản lý, sử dụng.

Việc xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thực tế, các mốc giới là do nguyên đơn và các bị đơn gồm cụ M, cụ B thống nhất xác định. Các đương sự có mặt đã thống nhất và các đương sự vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án cũng không có ý kiến đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thực tế vì vậy xác định

diện tích thửa đất là đối tượng tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và hộ cụ M theo kết quả đo đạc thực tế.

Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng thửa đất nêu trên thì người chuyển nhượng là cụ Văng Công M, cụ Lê Thị B, ông Văng Công H, bà Trần Thị Đ, anh Văng Công Y; người nhận chuyển nhượng là ông Văng Công N đều đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự; quyền sử dụng đất chuyển nhượng được cấp cho hộ cụ M là hợp pháp, nên các bị đơn có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền được thực hiện việc chuyển nhượng. Ngoài ra mục đích, nội dung của giao dịch dân sự nêu trên không vi phạm điều cấm của luật cũng như không trái đạo đức xã hội.

Tuy hợp đồng chuyển nhượng này vi phạm điều kiện về hình thức, cụ thể là vi phạm điều kiện về công chứng chứng thực. Theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự:

“2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”

Xét quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, bên nhận chuyển nhượng là nguyên đơn đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng là hộ cụ M đã nhận đủ tiền, và giao đất ngoài thực địa cùng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng.

Từ đó, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng Tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 16/8/2020 đã đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự và thỏa điều kiện của Luật đất đai, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và hộ cụ M được công nhận và pháp luật bảo vệ.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn

Nguyên đơn ông Văng Công N đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng hộ cụ M chưa thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, và cụ M và cụ B cũng có ý kiến đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn để buộc các bị đơn cụ Văng Công M, cụ Lê Thị B, ông Văng Công H, bà Trần Thị Đ, anh Văng Công Y, và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thành viên hộ cụ M (vào thời điểm cấp đất cũng như hiện tại) cháu Văng Thị Gia H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có cơ sở. Đất chuyển nhượng là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 19 hiện do nguyên đơn là ông Văng Công N trực tiếp quản lý, sử dụng nên công nhận cho nguyên đơn là ông N được quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế đo đạc thực tế 2.389,6m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, về M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ký duyệt ngày 16/5/2024.

[3] Bị đơn cụ Văng Công M và cụ Lê Thị B đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên ghi nhận.

Các bị đơn ông Văng Công H, bà Trần Thị Đ, anh Văng Công Y là thành viên cùng hộ với cụ M và cũng là người cùng ký tên đồng ý chuyển nhượng đất thể hiện trong Tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 16/8/2020. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cháu Văng Thị Gia H là thành viên hộ cụ M thời điểm hiện tại. Do các đương sự này không còn cư trú tại địa chỉ được ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng, và theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã thực hiện thủ tục tổng đạt văn bản tố tụng bằng phương thức thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng có thể hiện nội dung khởi kiện được Tòa án thụ lý và tiến trình tố tụng. Nhưng các đương sự này không có mặt tại Tòa án để giải quyết vụ án, tham gia phiên tòa, Tòa án cũng không nhận được văn bản trình bày ý kiến về nội dung vụ án, vì vậy xem như các đương sự này đã không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình, nên phải chịu mọi hậu quả pháp lý phát sinh.

[4] Lời phát biểu của Kiểm sát viên phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá đã chi là 4.511.570 đồng (Bốn triệu, năm trăm mười một nghìn, năm trăm bảy mươi đồng) phía nguyên đơn ông Văng Công N nộp tạm ứng và chi xong. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, các bị đơn phải chịu chi phí tố tụng này nên các bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho nguyên đơn là phù hợp với quy định tại các điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng do nguyên đơn là ông N yêu cầu thực hiện nên phải chịu theo quy định tại khoản 2 Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tuy cụ Văng Công M và cụ Lê Thị B là người cao tuổi, đã được Tòa án hướng dẫn thủ tục đề nghị miễn, giảm án phí dân sự sơ thẩm nhưng cụ M và cụ B không có đơn xin miễn giảm. Nên căn cứ vào quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 20/12/2016 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, buộc các bị đơn cụ Văng Công M, cụ Lê Thị B, ông Văng Công H, bà Trần Thị Đ, anh Văng Công Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn ông Văng Công N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo thực hiện theo quy định tại các điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 158, 165, 166, 180, 228, 238, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 117, 129 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văng Công N.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Văng Công N với các bị đơn cụ Văng Công M, cụ Lê Thị B, ông Văng Công H, bà Trần Thị Đ, anh Văng Công Y theo nội dung Tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 16/8/2020 đối với đất số 23, tờ bản đồ số 19 do hộ ông Văng Công M đứng tên quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BM 899018; số vào sổ cấp GCN CH04246, do Ủy ban nhân dân huyện , tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 19/7/2013 là có hiệu lực pháp luật.

1.2. Buộc hộ cụ Văng Công M gồm: các bị đơn cụ Văng Công M, cụ Lê Thị B, ông Văng Công H, bà Trần Thị Đ, anh Văng Công Y; và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Văng Thị Gia H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể phải thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông Văng Công N;

1.3. Ông Văng Công N được sử dụng diện tích theo đo đạc thực tế là 2.389,6m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, về M1; có mục đích sử dụng là đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 19 do hộ ông Văng Công M đứng tên quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BM 899018; số vào sổ cấp GCN CH04246, do Ủy ban nhân dân huyện , tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 19/7/2013.

(Thửa đất trên hiện do ông Văng Công N trực tiếp quản lý, sử dụng; Số đo diện tích và các điểm mốc được thể hiện theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ký duyệt ngày 16/5/2024 kèm theo).

Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi quyền sử dụng đất đối với: Thửa số 23, tờ bản đồ số 19 do hộ ông Văng Công M đứng tên quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BM 899018; số vào sổ cấp GCN CH04246, do Ủy ban nhân dân huyện , tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 19/7/2013 để cấp lại cho ông Văng Công N.

Ông Văng Công N được quyền đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông Văng Công N không phải chịu; mà cụ Văng Công M, cụ Lê Thị B, ông Văng Công H, bà Trần Thị Đ và anh Văng Công Y phải chịu. Do nguyên đơn là anh Nhận đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng này nên buộc cụ Văng Công M, cụ Lê Thị B, ông Văng Công H, bà Trần Thị Đ và anh Văng Công Y có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Văng Công N tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 4.511.570 đồng (Bốn triệu, năm trăm mười một nghìn, năm trăm bảy mươi đồng).

2.2. Lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Nguyên đơn là ông Văng Công N phải chịu lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng với số tiền là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) ông N đã nộp và chi xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Các bị đơn cụ Văng Công M, cụ Lê Thị B, ông Văng Công H, bà Trần Thị Đ và anh Văng Công Y phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Cụ M, cụ B, ông H, bà Đ và anh Y chưa nộp xong.

Hoàn trả cho ông Văng Công N tổng cộng 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003323, ngày 13/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện .

4. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyết định chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

6. 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, 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:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện ;
- CC.THADS huyện ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VPTA.

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

Đã ký

Hà Thị Mỹ Xuân