

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: **60/2023/DS-ST**

Ngày: 29/8/2023

*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 THỊ XÃ CAI LẬY-TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Thoa.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Tôn Văn Hùng.

2/ Ông Phan Văn Mẫn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Cai Lay, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lay, tỉnh Tiền Giang: ông Nguyễn Trần Quốc Vương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Cai Lay đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2023/TLST- DS ngày 17 tháng 02 năm 2023 về việc “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2023/QĐXXST- DS ngày 25 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự.

Nguyên đơn: Bà A, sinh năm 1962;

Địa chỉ: ấp A1, xã A2, thị xã A3, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn: Ông O, sinh năm 1953;

Bà C, sinh năm 1962;

Bà D, sinh năm 1994;

Bà N, sinh năm 1989;

Bà D1, sinh năm 1997;

Bà L, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: ấp A1, xã A2, thị xã A3, tỉnh Tiền Giang.

(Bà N, ông O có mặt; bà C, bà D, bà N1, bà D1, bà L vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 02/02/2023, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn N trình bày:

Vào ngày 05/7/2022 bà và hộ gia đình của ông O gồm: ông O, bà C, bà D, bà N1, bà D1, bà L có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất số

chứng thực: 145, quyền số 01/2022 – SCT/HĐ,GD ký ngày 05/7/2022 giữa bà N với ông O, bà C, bà D, bà N1, bà D1, bà L đối với phần diện tích đất các bên thỏa thuận là 1.840,9 m² (diện tích thực tế sau khi đo đạc là 1.801,3 m² theo sơ đồ đo đạc ngày 20/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy) nằm trong thửa số 323, tờ bản đồ số 03, diện tích 7.269,2 m² tọa lạc tại ấp A1, xã A2, thị xã A3, Tiền Giang do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 14/01/2009 cho ông O đại diện hộ gia đình đứng tên.

- Giá chuyển nhượng: 250.000.000 đồng.

- Sau khi ký hợp đồng thì bà N đã giao đủ số tiền 250.000.000 đồng cho ông O và bà C và bà cũng đã nhận đất và quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay.

Nhưng hiện nay bà vẫn chưa làm thủ tục sang tên được với lý do là diện tích thực tế khi đo đạc lại là 1.801,3 m² không trùng với diện tích 1.840,9 m² mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thành viên trong hộ gia đình của ông O thì không thể ký tên để điều chỉnh lại diện tích.

Nên nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc ông O, bà C, bà D, bà N1, bà D1, bà L phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà N đối với phần diện tích thực tế sau khi đo đạc là 1.801,3 m² theo sơ đồ đo đạc ngày 20/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 3, diện tích 7.269,2 m², tọa lạc ấp A1, xã A2, thị xã A3, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận QSDĐ số H03083 do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 14/01/2009 cho hộ ông O.

Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền 3.000.000 đồng, đã nộp xong.

* Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông O, bà C trình bày:

Vào ngày 05/7/2022 thì ông O, bà C, bà D, bà N1, bà D1, bà L có chuyển nhượng cho bà N phần diện tích đất là 1.840,9 m² thuộc thửa đất 323, tờ bản đồ số 3, diện tích 7.269,2 m², tọa lạc ấp A1, xã A2, thị xã A3, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03083 do UBND huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 14/01/2009 cho hộ ông O. Các thành viên trong hộ của ông bà đều có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng thực 145, quyền số 01/2022 – SCT/HĐ,GD ngày 05/7/2022 tại UBND xã A1, xã A2, thị xã A3, tỉnh Tiền Giang. Giá chuyển nhượng phần đất là 250.000.000 đồng, bà N đã giao đủ số tiền 250.000.000 đồng cho ông bà. Phần diện tích đất chuyển nhượng thì ông bà đã giao cho bà O quản lý sử dụng từ khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay. Bà N chưa làm được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất phần đất trên cho bà N vì trước đây ông thế chấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền trong ngân hàng. Nay ông đã lấy lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã đưa cho bà N giữ.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà N đối với phần diện tích thực tế sau khi đo đạc là 1.801,3 m² theo sơ đồ đo đạc ngày 20/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 3, diện tích 7.269,2 m², tọa lạc ấp A1, xã A2, thị xã A3, tỉnh Tiền Giang theo giấy

chứng nhận QSDĐ số H03083 do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 14/01/2009 cho hộ ông O.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa** bị đơn D, N, D1, L đã được Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà D, N, D1, L không có văn bản gửi Tòa án thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt trong các phiên hòa giải, phiên tòa.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy** phát biểu ý kiến và đề nghị:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 như: Thẩm quyền thụ lý vụ án đúng theo quy định tại Điều 28, 35. Việc xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, phía bị đơn bà C, bà D, N, D1, L không đến tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án là chưa chấp hành nghiêm quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông O, bà C, bà D, N, D1, L, do Ủy ban nhân dân xã A2, A3, tỉnh Tiền Giang chứng thực số: 145, quyển số 01/2022 – SCT/HĐ, GD ký ngày 05/7/2022 đối với phần diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.840,9 m² (theo đo đạc thực tế diện tích là 1.801,3 m²) trong thửa đất số 323, tờ bản đồ số 03, diện tích 7.269,2 m² tọa lạc tại ấp A1, A2, A3, Tiền Giang do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 14/01/2009 cho ông O đại diện hộ gia đình đứng tên.

Về án phí: Bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự, các tài liệu chứng cứ được đưa ra xem xét tại phiên tòa. Trên cơ sở kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn **bà C, bà D, bà N1, bà D1, bà L** vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng

dân sự. Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử trong trường hợp vắng mặt bị đơn tại phiên tòa là phù hợp.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định đây là tranh chấp “ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” và bị đơn ông O, bà C, bà D, bà N1, bà D1, bà L đăng ký hộ khẩu thường trú và phần đất tranh chấp tọa lạc ấp A1, xã A2, thị xã A3, tỉnh Tiền Giang căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

[3] Về nội dung: nguyên đơn bà N yêu cầu bị đơn ông O, bà C, bà D, bà N1, bà D1, bà L phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà N đối với phần diện tích đất thực tế sau khi đo đạc là 1.801,3 m² theo sơ đồ đo đạc ngày 20/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 3, diện tích 7.269,2 m², tọa lạc ấp A1, xã A2, thị xã A3, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03083 do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 14/01/2009 cho hộ ông O.

[4] Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn ông O, bà C thống nhất là giữa bà N và gia đình bị đơn gồm có ông O, bà C, bà D, bà N1, bà D1, bà L có chuyển nhượng phần diện tích 1.840,9 m² nằm trong thửa đất số 323, tờ bản đồ số 3, diện tích 7.269,2 m², tọa lạc ấp A1, xã A2, thị xã A3, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận QSDĐ số H03083 do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 14/01/2009 cho hộ ông O, cụ thể là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực: 145, quyền số 01/2022 – SCT/HĐ,GD ký ngày 05/7/2022 là có thật và lúc hai bên ký kết là hoàn toàn tự nguyện. Hợp đồng này có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã A2, thị xã A3, tỉnh Tiền Giang. Bà N đã giao đủ tiền và đã nhận đất quản lý sử dụng từ đó cho đến nay không có tranh chấp. Nguyên đơn và bị đơn cũng thống nhất diện tích thực tế sau khi đo đạc là 1.801,3 m² theo sơ đồ đo đạc ngày 20/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy.

[5] Bị đơn bà D, bà N1, bà D1, bà L đã được Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn không đến và không có ý kiến gửi cho Tòa án. Cho thấy bị đơn bà D, bà N1, bà D1, bà L đã biết được yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng phía bị đơn bà D, bà N1, bà D1, bà L đã từ bỏ nghĩa vụ cung cấp chứng cứ để chứng minh là mình có chuyển nhượng phần diện tích 1.840,9 m² nằm trong thửa đất số 323, tờ bản đồ số 3, diện tích 7.269,2 m², tọa lạc ấp A1, xã A2, thị xã A3, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận QSDĐ số H03083 do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 14/01/2009 cho hộ ông O cho nguyên đơn hay không; điều này cũng đồng nghĩa là phía bị đơn đã thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn đã khởi kiện nên không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông O, bà C, bà D, bà N1, bà D1, bà L, do Ủy ban nhân dân xã A2, thị xã A3, tỉnh

Tiền Giang chứng thực số: 145, quyền số 01/2022 – SCT/HĐ,GD ký ngày 05/7/2022 đối với phần diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.840,9 m² (theo đo đạc thực tế diện tích là 1.801,3 m²) trong thửa đất số 323, tờ bản đồ số 03, diện tích 7.269,2 m² tọa lạc tại ấp A1, xã A2, thị xã A3, Tiền Giang do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 14/01/2009 cho ông O đại diện hộ gia đình đứng tên có hiệu lực là có căn cứ.

[7] Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích thực tế sau khi đo đạc là 1.801,3 m² theo sơ đồ đo đạc ngày 20/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy thuộc thửa số 323, tờ bản đồ số 03, diện tích 7.269,2 m² tọa lạc tại ấp A1, xã A2, thị xã A3, Tiền Giang do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 14/01/2009 cho ông O đại diện hộ gia đình đứng tên theo quy định pháp luật.

[8] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyên chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc, đã nộp xong.

[9] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

[10] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 147, **Điều 227, Điều 228**, Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ **Điều 166, Điều 167, Điều 170** Bộ luật Đất đai;
- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử

1. Về dân sự:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông O, bà C, bà D, bà N1, bà D1, bà L do Ủy ban nhân dân xã A2, thị xã A3, tỉnh Tiền Giang chứng thực số: 145, quyền số 01/2022 – SCT/HĐ,GD ký ngày 05/7/2022 đối với phần diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.840,9 m² (theo đo đạc thực tế diện tích là 1.801,3 m²) trong thửa đất số 323, tờ bản đồ số 03, diện tích 7.269,2 m² tọa lạc tại ấp A1, xã A2, thị xã A3, Tiền Giang do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 14/01/2009 cho ông O đại diện hộ gia đình đứng tên. Có kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 20/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Phần diện tích đất 1.801,3 m² có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp phần đất ông H.

- + Hướng Tây giáp đất ông H1, ông O.
- + Hướng Nam giáp đất ông O.
- + Hướng Bắc giáp đường đất (5,0m).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 1.801,3 m² theo sơ đồ đo đạc ngày 20/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy nằm trong thửa số 323, tờ bản đồ số 03, diện tích 7.269,2 m² tọa lạc tại ấp A1, xã A2, thị xã A3, Tiền Giang do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 14/01/2009 cho ông O đại diện hộ gia đình đứng tên theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyên chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền 3.000.000 đồng, đã nộp xong.

3. Về án phí: Bị đơn ông O, bà C, bà D, bà N1, bà D1, bà L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà N số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0018355 ngày 02 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn ông O có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn bà C, bà D, bà N1, bà D1, bà L có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND thị xã Cai Lậy;
- Chi cục THADS thị xã Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Lê Thị Kim Thoa

