

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 57/2023/DS-ST.

Ngày: 30/6/2023

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 CHÂU THÀNH TỈNH TRÀ VINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Thạch Thanh Sơn ...

2/ Ông Huỳnh Văn Inh

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: bà Phạm Thị Huê, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu thành tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Phúc Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đưa ra xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 121/2022/TLST-DS ngày 24 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 sơ thẩm số: 121/2023/QĐXXST - DS ngày 10 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1/ Nguyễn Văn O, sinh 1964 (*có đơn xin vắng mặt*);

2/ Thạch Thị H, sinh 1969 (*có mặt*);

Cùng địa chỉ: ấp Hương Ph, xã Đa L, huyện Châu Th, tỉnh Trà V.

- Bị đơn: Lâm Thị Ngọc Đ, sinh 1963

Địa chỉ: ấp Hương Ph, xã Đa L, huyện Châu Th, tỉnh Trà V.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Đặng Văn Tr, sinh 1969 (*vắng mặt*)

2/ Đặng Khánh Th, sinh 1990 (*vắng mặt*)

3/ Đặng Thanh H, sinh 1991 (*vắng mặt*)

Cùng trú tại: ấp Hương Ph, xã Đa L, huyện Châu Th, tỉnh Trà V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 24/7/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/3/2023 và các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Nguyễn Văn O, Thạch Thị H trình bày:

Năm 1994, vợ chồng ông O, bà H với bà Lâm Thị Ngọc Đ thống nhất, bà Đ chuyển nhượng cho ông O, bà H một phần đất chiều dài 27m, chiều ngang 22m; có tứ cận Đông giáp lộ nhỏ, Tây giáp Lâm Ngọc Đ, Nam giáp chị L, Bắc giáp chị Đ. Với giá tiền tính bằng 05 chỉ vàng. Đối với phần diện tích đất bà H đã mua đã chuyển nhượng lại Lê Văn B ½ diện tích vào năm 2016. Nay phần diện tích còn lại do bà Lâm Thị Ngọc

Đ đứng tên thửa 679, tờ bản đồ số 7, diện tích 225m²; tọa lạc tại ấp Hương Phú A, xã Đa Lộc, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H vẫn giữ và cất nhà ở ổn định từ lúc mua 1994 cho đến nay ổn định không ai tranh chấp. Bà H có đến nhà bà Đ nhờ ký thủ tục sang tên nhưng bà Đ đòi thêm số tiền 15.000.000đ bà mới chịu ký nên bà O không chấp nhận nên bà Đ không ký hợp đồng sang tên.

Nguyên đơn Nguyễn Văn O, Thạch Thị H yêu cầu bị đơn Lâm Thị Ngọc Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất thửa 679, diện tích 225m², tờ bản đồ số 7; tọa lạc ấp Hương Phú A, xã Đa Lộc, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

- Theo bản khai và biên bản lấy lời khai ngày 30/3/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Lâm Thị Ngọc Đ trình bày:

Bà Lâm Thị Ngọc Đ thừa nhận có bán phần đất cho vợ chồng ông O, bà H, nguồn gốc đất của cha, mẹ để lại cho bà Đ; khi bán có làm giấy tay mua bán một phần đất chiều dài 27m, chiều ngang 22m; tọa lạc ấp Hương Phú A, xã Đa Lộc, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh. Phần đất bán hiện nay bà H đang cất nhà ở từ đó cho đến nay; bà Đ không có yêu cầu đòi lại đất vì đã bán rồi. Nay bà Đ đồng ý ký sang tên cho bà H, ông O vì đất đã bán nhưng bà H hứa cho 15.000.000đ thì bà H phải giữ lời.

- Theo bản khai và biên bản lấy lời khai ngày 30/3/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Tr trình bày:

Ông Trần Văn Tr thừa nhận có bán phần đất cho bà H, ông O năm 1994, bà H đã cất nhà ở cho đến nay chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Tr đồng ý ký sang tên nhưng bà H phải cho ông 15.000.000đ.

- Đối với việc thẩm định: Theo sơ đồ khu đất đã thẩm định theo Công văn số: 139/CNHCT ngày 10/02/2023 đã thể hiện: Khu vực đất nguyên đơn ông O, bà H nhận chuyển nhượng và đang sử dụng diện tích thực đo là 317,8m². Trên đất có căn nhà cấp 4 do ông O, bà H cất năm 2010 và sử dụng cho đến nay.

- Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện; Bị đơn Lâm Thị Ngọc Đ; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn ông Trần Văn Tr, Đặng Khánh Th, Đặng Thanh H vắng mặt không lý do và không có ý kiến phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến của kiểm sát viên: về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Về nội dung vụ án: Vì đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng và công nhận cho ông O, bà H được quyền sử dụng đất diện tích thực đo 317,8m², thuộc thửa 679, tờ bản đồ số 7; tọa lạc ấp Hương Phú A, xã Đa Lộc, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Các đương sự phải chịu chi phí thẩm định, định giá và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét thấy quan hệ

tranh chấp đây là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do; Đây là phiên tòa lần thứ hai căn cứ khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông O, bà H với bị đơn Lâm Thị Ngọc Đ, ông Trần Văn Tr là có thật, hai bên đã thừa nhận có giao dịch có làm giấy tay “Tờ sang nhượng” vào tháng 12 năm 1994; nguyên đơn ông O, bà H có giao tiền tính bằng vàng 05 chỉ vàng và bị đơn có giao đất cho nguyên đơn sử dụng cho đến nay nhưng nguyên đơn ông O, bà H chưa thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất. Căn cứ vào Điều 92 Bộ Luật tố tụng dân sự: những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[3] Tại phiên hòa giải ngày 30/3/2023 bị đơn bà Đ, ông Tr thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho bà H, ông O vào năm 1994 phần đất chiều dài 27m, chiều ngang 22m; ông O, bà H đã chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ diện tích đất lại cho Nguyễn Văn B và hiện tại ông O, bà H tiến hành xây dựng nhà cấp 4 diện tích 74,5m² (cột bê tông, xây gạch, xà gỗ, máy tol, cửa sắt kéo) trên phần đất đã mua và ở ổn định cho đến nay. Nay phần diện tích còn lại do bà Lâm Thị Ngọc Đ đứng tên thừa 679, tờ bản đồ số 7, diện tích 225m² (thực đo 317,8m²); bà Đ, ông Tr đòi bà H đưa thêm 15.000.000đ bà Đ mới chịu ký sang tên nhưng bà H không đồng ý; Đây không phải là tiền thỏa thuận chuyển nhượng đất và bà Đ cũng không đưa ra được bất cứ chứng cứ nào chứng minh cho việc thỏa thuận theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự nên không xem xét.

[4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông O, bà H với bà Đ tuy không tuân thủ quy định về hình thức nhưng ông H, bà H đã thanh toán đủ số vàng 05 chỉ cho bà Đ và bà Đ đã giao quyền sử dụng đất cho bà H, ông O vào năm 1994 đến nay. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ Luật dân sự năm 2015. Trong trường hợp này ông O, bà H đã thực hiện xong việc trả tiền và nhận đất sử dụng ổn định từ năm 1994 đến nay nên cần phải công nhận cho ông O, bà H được quyền tiếp tục sử dụng phần đất thực đo là 317,8m², thuộc thửa 679, tờ bản đồ số 7; tọa lạc ấp Hương Phụng A, xã Đa Lộc, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh .

Từ cơ sở phân tích trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và lời đề nghị của kiểm sát viên là có căn cứ;

[5] Về chi phí thẩm định, định giá: nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá.

[6] Về án phí: Áp dụng Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Buộc bị đơn Lâm Thị Ngọc Diệp phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 91, 92, 147, Điều 157, 165 và khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng: Khoản 2 Điều 129; Điều 158 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng: Các Điều 100, 179, 203 của Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn O, Thạch Thị H.
+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông O, bà H với bị đơn bà Đ;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Nguyễn Văn O, Thạch Thị H được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất thực đo là 317,8m², thuộc thửa 679, tờ bản đồ số 7; tọa lạc ấp Hương Phú A, xã Đa Lộc, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh. Có tứ cận:

Hướng Nam giáp thửa 2272 kích thước 10,83m;

Hướng Bắc giáp đường bê tông kích thước 11,12m;

Hướng Đông giáp thửa 2273 kích thước 28,78m;

Hướng Tây giáp thửa 2270 kích thước 18,97m; giáp thửa 2271 kích thước 9,41m;
(*Có sơ đồ khu đất kèm theo sơ đồ số: 139/CNHCT ngày 10/02/2023*).

Nguyên đơn ông O, bà H liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy quyền sử dụng đất diện tích 317,8m² theo Quyết định của bản án này.

2. Về chi phí thẩm định, định giá: Tổng chi phí thẩm định, định giá là 3.000.000đ; nguyên đơn đồng ý chịu chi phí đo đạc; nguyên đơn Thạch Thị H đã nộp tạm ứng và chi xong.

3. Về án phí: Buộc bị đơn Lâm Thị Ngọc Đ phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm; nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại nơi cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp 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 qui định tại các điều 6,7,7a,7b và điều 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Tuấn