

Bản án số: 28/2022/DS-ST

Ngày: 18/3/2022

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 CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **NGUYỄN HOÀNG XUÂN LAM**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **TRẦN THANH TÙNG**

2. Ông **TRẦN TRUNG NHÂN**

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **NGUYỄN TRƯỜNG AN** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Ông **NGUYỄN THANH BÌNH** - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 336/2018/TLST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2018 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2021/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 44/2021/QĐST-DS ngày 13/4/2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 168/2021/QĐST-DS ngày 05/5/2021, Thông báo thời gian tiếp tục phiên tòa số 19A/2022/TB-TAH ngày 02/3/2022 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Anh **Mai Hữu T**, sinh năm 1978 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. **Bò nđn:** Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1968 (Vắng mặt)

Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1965 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Anh **Nguyễn Khánh N**, sinh năm 1986 (Vắng mặt)

+ Chị **Nguyễn Hồng N**, sinh năm 1985 (Vắng mặt)

+ Anh **Nguyễn Hoàng Minh T**, sinh năm 2006 (Vắng mặt)

+ Anh **Nguyễn Hoàng Bảo N**, sinh năm 2009 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai cùng ngày 20/7/2018, đơn khởi kiện bổ sung, tờ tự khai bổ sung cùng ngày 07/6/2019 và lời khai tại Tòa, nguyên đơn anh Mai Hữu T trình bày:

Vào ngày 08/6/2005, ông H, bà N có bán cho anh đường kinh khai thác nước ruộng có diện tích ngang 05m, dài tới mé sông. Ông H, bà N đã lập và ký tên vào tờ bán đất với giá 70.000.000đ, anh đã giao đầy đủ tiền cho ông H, bà N. Đất thuộc thửa 798, 796, tờ bản đồ TTC2, diện tích 4.041,3m<sup>2</sup> đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H được Ủy ban huyện C cấp ngày 10/02/2006 tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ông H, bà N thiếu nợ Ngân hàng và phải thi hành án theo Quyết định số 06/2016/QĐST-KDTM ngày 31/3/2016 của Tòa án nhân dân huyện C nên ông bà thỏa thuận bán cho anh 02 thửa đất số 798, 796 với giá 900.000.000đ để ông bà thi hành án, nhưng trong đó đã có phần đường nước anh đã mua trước đó với giá 70.000.000đ. Anh có đến thỏa thuận để trừ số tiền 70.000.000đ thì ông bà lập tờ cam kết ngày 01/7/2016 giao cho anh đường nước khác bên ranh giáp bà C hiện là thửa 316, diện tích 539,8m<sup>2</sup> cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên với diện tích ngang 1m, dài hết đất. Ngày 03/10/2017 về việc thỏa thuận thi hành án anh đã nhận đất và được cấp giấy đất tại thửa 317, diện tích 4.041,3m<sup>2</sup> vào ngày 08/01/2018 nhưng đến nay phần đường kinh mà ông H, bà N cam kết hoán đổi cho anh ở cặp ranh giáp bà C vẫn chưa được thực hiện nên nay anh yêu cầu buộc ông H, bà N cùng các thành viên trong hộ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích ngang 1m, dài hết đất nằm trong thửa 316, diện tích 539,8m<sup>2</sup> do ông H đại diện hộ gia đình đứng tên.

Theo đơn khởi kiện bổ sung, nguyên đơn có yêu cầu:

Yêu cầu ông H cùng các thành viên trong hộ phải giao hết toàn bộ diện tích đất theo đo đạc phía trong có hình chữ L ra tới phần đất của nguyên đơn theo diện tích đo đạc thực tế 536,5m<sup>2</sup>, trừ phần mộ của gia đình ông H.

*Bị đơn cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có văn bản ý kiến và vắng mặt không lý do.*

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị N và các thành viên trong hộ ông H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ bán đất ngày 08/6/2005, tờ cam kết ngày 01/7/2016 đối với thửa đất số 316, diện tích đo đạc thực tế là 581,2m<sup>2</sup> và anh được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Bị đơn cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do.

*Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa:* Về tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và của các đương sự chấp hành đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự. Hiện tại thì chưa phát hiện sai sót gì để kiến nghị khắc phục. Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận buộc ông H, bà N cùng các thành viên trong hộ ông H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ bán đất ngày 08/6/2005, tờ cam kết ngày 01/7/2016 đối với thửa đất số 316, diện tích đo đạc thực tế là 581,2m<sup>2</sup> và anh T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định 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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

*Về tố tụng:*

[1] Bị đơn cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không rõ lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai. Căn cứ theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu ông H, bà N và các thành viên trong hộ ông H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ bán đất ngày 08/6/2005, tờ cam kết ngày 01/7/2016 đối với thửa đất số 316, diện tích đo đạc thực tế là 581,2m<sup>2</sup> và anh được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu trên là hoàn toàn tự nguyện, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử tôn trọng, chấp nhận quyền tự định đoạt của đương sự.

[3] Đối với thửa đất số 316, diện tích 539,8m<sup>2</sup> tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông H đại diện hộ đứng tên khi đo đạc thực tế có diện tích là 581,2m<sup>2</sup>. Theo nội dung tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Đông Hải thể hiện *“Diện tích tăng do đo đạc theo thực tế, ranh giới do anh T xác định, ranh giới sử dụng ổn định”* nên Hội đồng xét xử đặt ra xem xét mà nguyên đơn không nộp đơn khởi kiện bổ sung là hợp lệ theo quy định, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

*Về nội dung:*

[4] Xét thấy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Bởi lẽ, căn cứ vào tờ bán đất ngày 08/6/2005 nguyên đơn xác định thực tế bị đơn đã bán phần đất có chiều ngang 05m, dài tới mé sông nằm trong thửa đất 798, 796 do bị đơn đứng tên cho nguyên đơn với số tiền 70.000.000đ. Đồng thời, căn cứ vào chứng cứ được thu thập tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C vào thời điểm năm 2016, nguyên đơn đã mua thửa đất 798, 796 do bị đơn đứng tên theo thủ tục thi hành án với số tiền 900.000.000đ nhưng nguyên đơn xác định bị đơn đã không trừ lại số tiền 70.000.000đ đối với phần đã bán cho nguyên đơn vào thời điểm năm 2005 nên bị đơn đã làm tờ cam kết ngày 01/7/2016 để đổi cho nguyên đơn một phần đất khác giáp ranh với bà C cụ thể nguyên đơn khẳng định là thửa 316, diện tích theo đo đạc thực tế là 581,2m<sup>2</sup>, nguyên đơn đã sử dụng ổn định từ khi lập tờ cam kết năm 2016 cho đến nay, không ai tranh chấp. Nội dung này được sự xác nhận tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1967, ông Trần Văn K, sinh năm 1967 cũng như tại biên bản xác minh lấy ý kiến của chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1980, cùng địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Thêm vào đó, căn cứ vào kết quả trưng cầu giám định của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Tiền Giang xác định chữ ký, chữ viết có trong tờ cam kết ngày 01/7/2016, tờ bán đất ngày 08/6/2005 đúng là của ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị N ký và viết ra.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự theo quy định pháp luật, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn trong đó tại thời điểm tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, Tòa án đã gửi bản sao đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn cho bị đơn để đảm bảo quyền nêu ý kiến, cũng như hoà giải để các bên có điều kiện thương lượng, thỏa thuận vấn đề tranh chấp nhưng bị đơn vẫn không có văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt không lý do. Chứng tỏ, bị đơn cố tình từ bỏ quyền phản đối, quyền chứng minh của mình và thể hiện sự không phản bác đối với việc khởi kiện của nguyên đơn cũng như đối với các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp tại Tòa.

Tại Tờ cam kết ngày 01/7/2016 có nội dung ông H cam kết bán đường nước cho anh Mai Văn T nhưng thực tế tên đúng của anh Tài là Mai Hữu T. Căn cứ theo xác nhận của Công an nhân dân xã T xác định Mai Hữu T và Mai Văn T trong tờ cam kết mua bán đất là một người.

Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đông Hải ngày 18/6/2019 thể hiện phần đất tranh chấp có phần mộ của gia đình bị đơn. Tuy nhiên, tại thời điểm xác minh ngày 09/4/2021 thì người thân của ông H đã bốc mộ nên không còn phần mộ nào trên phần đất tranh chấp.

Đối với chi phí trưng cầu giám định, đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ, nguyên đơn không có ý kiến hay yêu cầu gì nên không đặt ra xem xét.

Từ đó, Tòa án có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Mai Hữu T buộc ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị N và các thành viên trong hộ ông H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ bán đất ngày 08/6/2005, tờ cam kết ngày 01/7/2016 đối với thửa đất số 316, diện tích 539,8m<sup>2</sup> tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông H đại diện hộ đứng tên (diện tích đo đạc thực tế là 581,2m<sup>2</sup> theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Đông Hải) và anh T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[5] Về án phí: Bị đơn phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại 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.

[6] Xét ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với nhân định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 227, 228, khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 274, 275, 500 Bộ luật dân sự; Điều 170 Luật Đất đai và 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.

#### **Xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Mai Hữu T.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị N và các thành viên trong hộ ông H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ bán đất ngày 08/6/2005, tờ cam kết ngày 01/7/2016 đối với thửa đất số 316, diện tích 539,8m<sup>2</sup> tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông H đại diện hộ đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 08/01/2018 (diện tích đo đạc thực tế là 581,2m<sup>2</sup> theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Đông Hải) cho anh Mai Hữu T được quyền sử dụng, sở hữu. (Có sơ đồ chi tiết kèm theo)

Anh T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Về án phí: Ông H, bà N phải liên đới chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho anh T số tiền tạm ứng án phí tổng cộng là 600.000đ theo các biên lai số 09140 ngày 15/8/2018 và biên lai số 10402 ngày 13/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

*Về quyền kháng cáo:* Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt thời hạn nêu trên được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Hoàng Xuân Lam**







