

Bản án số: 197/2024/DS-ST
Ngày 13-8-2024
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 QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Phụng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Hoàng Vũ.

Bà Nguyễn Thị Mai Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Lê Hoàng Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 354/2021/TLST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 439/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 209/2024/QĐST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Huỳnh Thanh L**, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: **Ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.**

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Lê Văn Mười M**; địa chỉ: **Ấp P, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang** là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17-3-2021). (vắng mặt).

- Bị đơn:

1. Ông **Hà Thanh V**, sinh năm 1951 (vắng mặt)

2. Bà **Phan Thị X**, sinh năm 1951 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số F đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.
(vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Lưu Văn C**, sinh năm 1943 (vắng mặt)
2. Bà **Võ Thị T**, sinh năm 1946 (có yêu cầu vắng mặt)
3. Ông **Lưu Minh T1**, sinh năm 1976 (vắng mặt)
4. Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1981 (có yêu cầu vắng mặt)
5. Ông **Lưu Văn C1**, sinh năm 1982 (vắng mặt)
6. Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1983 (có yêu cầu vắng mặt)
7. Ông **Lưu Minh Q**, sinh năm 1967 (vắng mặt)
8. Bà **Huỳnh Thị L1**, sinh năm 1971 (có yêu cầu vắng mặt)
9. Ông **Lưu Vũ P**, sinh năm 1991 (có yêu cầu vắng mặt)
10. Bà **Võ Thị Kim N1**, sinh năm 1987 (có yêu cầu vắng mặt)
11. Ông **Lưu Văn T2**, sinh năm 2003 (có yêu cầu vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.

12. Ông **Trần Minh D**, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B đường L, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 28-6-2021 và trong quá trình xét xử đại diện ủy quyền của nguyên đơn - ông **Lê Văn M1** Một trình bày:

Vào ngày 02-7-2019 ông **Huỳnh Thanh L** và vợ chồng bà **Phan Thị X**, ông **Hà Thanh V** có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 522, 523, 524, 525, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất tại **ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ**, phần đất các bên giao kết chuyển nhượng có tổng diện tích 10.750 m² (đất ở nông thôn, đất trồng lúa, đất trồng cây lâu năm) với giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng.

Ông **Huỳnh Thanh L** đã thực hiện việc thanh toán đầy đủ số tiền nêu trên cho vợ chồng bà **Phan Thị X**, ông **Hà Thanh V** nhưng đến nay vợ chồng bà **X**, ông **V** vẫn chưa giao các giấy tờ cần thiết để ông **L** thực hiện quyền sang tên chuyển nhượng đối với những thửa đất nêu trên. Ông **L** đã nhiều lần liên hệ với vợ chồng bà **X**, ông **V** để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã giao kết nhưng vợ chồng bà **X**, ông **V** cố tình tránh né và không thực hiện việc sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên cũng như không xác định ranh giới, mốc giới ngoài thực địa nên ông **L** khởi kiện buộc vợ chồng bà **X**, ông **V** phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã giao kết vào ngày 02-7-2019; buộc giao toàn bộ giấy tờ cần thiết để thực hiện việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đã ký chuyển nhượng; xác định ranh

giới, mốc giới ngoài thực địa theo đúng thỏa thuận mà các bên đã giao kết trong hợp đồng.

** Tại bản tự khai ngày 04-01-2022; tại đơn phản tố ngày 28-10-2022 và trong quá trình xét xử bị đơn - bà Phan Thị X, ông Hà Thanh V trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp đối với ông Huỳnh Thanh L do bà X chuyển nhượng của ông Trần Minh D vào năm 2011 với số tiền 400.000.000 đồng nhưng chưa làm giấy sang tên sổ đỏ. Do Cục thi hành án thành phố Cần Thơ yêu cầu ông D phải thi hành án cho ai đó. Sau nhiều lần Cục thi hành án dân sự mời ông bà lên cho biết không bao giờ làm giấy đất này được mà phải sang tên qua cho ông Huỳnh Thanh L (nhà liền kề với đất ông bà cần làm giấy). Ông L có trách nhiệm trả lại tiền mà vợ chồng ông bà đã mua của ông D. Kế tiếp tất cả thủ tục, trình tự do thi hành án làm, ông bà chỉ ra công chứng ký tên. Cụ thể: ông L trả cho vợ chồng ông bà 450.000.000 đồng và ông bà đã ký tên chuyển nhượng cho ông L, ông L bảo ông sẽ tự lo về sau. Phần đất chuyển nhượng ông bà đã giao cho ông L rồi nhưng ông L không thực hiện lời hứa nên phía ông Lưu Văn C không chịu giao đất cho ông L. Ông bà yêu cầu buộc ông L trả tiếp số tiền 150.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký.

** Tại bản tự khai ngày 21-3-2022; ngày 12-4-2022 và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lưu Văn C trình bày:*

Từ năm 1975 giấy chứng nhận của bà Phan Thị X và ông Hà Thanh V thuộc quyền sở hữu của ông, trên đất vừa có nhà và trồng cây lâu năm. Vào ngày 20-8-2009 ông có thể chấp cho ông Trần Minh D, sinh năm 1973 thường trú số B đường L, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01673 do UBND huyện P, thành phố Cần Thơ cấp ngày 26-02-2009, trong đó có 04 thửa đất tổng cộng 10.750 m² với số tiền 50.000.000 đồng nhưng trong bản hợp đồng ghi 100.000.000 đồng nên ông không chấp nhận và yêu cầu làm lại thì bên ông D không chấp nhận, nếu hủy phải bồi thường 30.000.000 đồng. Sau đó ông D làm giấy tay mượn tiền số tiền 50.000.000 đồng và giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ làm giấy tờ liên quan. Hai bên đã đi đến thống nhất vay 50.000.000 đồng, lãi suất 0,2%/tháng trong vòng 36 tháng hoàn trả lại quyền sử dụng đất cho ông. Sau 36 tháng hết hợp đồng vay, ông có yêu cầu ông D trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nhưng ông D nhiều lần không chịu gặp mặt để giải quyết, ông D cố tình không làm đúng theo hợp đồng và kéo dài một thời gian ông mới hay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01673 đã sang tên cho người khác.

Hiện tại có 03 căn nhà cất trên phần đất này gồm: Nhà của Lưu Văn C, Võ Thị T, Lưu Minh T1, Trần Thị N; nhà của Lưu Văn C1, Nguyễn Thị S và nhà của Lưu Minh Q, Huỳnh Thị L1, Lưu Vũ P, Võ Thị Kim N1, Lưu Thị Mỹ D1, Lưu Thị Mỹ N2.

Ông yêu cầu ông Trần Minh D trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, yêu cầu xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Thanh L và bà Phan Thị X, ông Hà Thanh V để giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông và ông Trần Minh D; yêu cầu xem xét hủy hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của **Lưu Văn C** cho ông **Trần Minh D** và yêu cầu ông **D** phải sang tên lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01673 cho ông.

** Tại bản tự khai ngày 14-4-2022 và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà **Võ Thị T** trình bày:*

Hiện nay, bà đang sống trên phần đất của ông **Lưu Văn C (số H)** gồm đất và nhà và trồng cây lâu năm. Bà yêu cầu quý cơ quan có thẩm quyền xem xét và giải quyết cho bà, bà xin vắng mặt.

** Tại bản tự khai ngày 12-4-2022 và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông **Lưu Minh T1** trình bày:*

Ông và con **Lưu Thị Mỹ T3, Lưu Minh H** hiện đang sinh sống trên đất của ông **Lưu Văn C (số H)** gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm. Ông yêu cầu quý cơ quan có thẩm quyền xem xét và giải quyết cho ông.

** Tại bản tự khai ngày 10-7-2022 và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà **Trần Thị N** trình bày:*

Bà và chồng **Lưu Minh T1** cùng con **Lưu Thị Mỹ T3, Lưu Minh H** hiện đang sinh sống trên đất của ông **Lưu Văn C (số H)** gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm. Bà yêu cầu Tòa án cho bà khắc phục số nợ của ông **Lưu Văn C** đã vay của ông **trần Minh D2** trước đây, mong quý cơ quan có thẩm quyền xem xét và giải quyết cho bà, bà xin vắng mặt.

** Tại bản tự khai ngày 12-4-2022 và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông **Lưu Văn C1** trình bày:*

Ông cùng vợ **Nguyễn Thị S** và con **Lưu Văn T2** hiện đang sinh sống trên đất của ông **Lưu Văn C (số H)** gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm. Từ năm 2014 chính quyền địa phương cấp cho căn nhà tình thương với diện tích 40m² và sinh sống cho đến nay. Ông yêu cầu quý cơ quan có thẩm quyền xem xét trả lại đất, nhà và đất trồng cây lâu năm cho gia đình ông.

** Tại bản tự khai ngày 20-4-2022 và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà **Nguyễn Thị S** trình bày:*

Bà hiện đang sinh sống trên đất của ông **Lưu Văn C (số H)** gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm. Từ năm 2014 chính quyền địa phương cấp cho căn nhà tình thương với diện tích 40m² và sinh sống cho đến nay. Bà yêu cầu quý cơ quan có thẩm quyền xem xét trả lại đất, nhà và đất trồng cây lâu năm cho gia đình bà, bà xin tòa giải quyết vắng mặt.

** Tại bản tự khai ngày 20-4-2022 và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông **Lưu Văn T2** trình bày:*

Ông hiện đang sinh sống trên đất của ông **Lưu Văn C (số H)** gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm. Từ năm 2014 chính quyền địa phương cấp cho căn nhà tình thương với diện tích 40m² và sinh sống cho đến nay. Ông yêu cầu quý cơ quan có thẩm quyền xem xét trả lại đất, nhà và đất trồng cây lâu năm cho gia

đình ông, ông xin tòa giải quyết vắng mặt.

** Tại bản tự khai ngày 12-4-2022 và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông **Lưu Minh Q** trình bày:*

Ông cùng vợ **Huỳnh Thị L1** và con **Lưu Vũ P**, **Võ Thị Kim N1** và cháu nội **Lưu Thị Mỹ D1**, **Lưu Thị Mỹ N2** đang sinh sống trên đất của ông **Lưu Văn C (số H)** gồm nhà và đất trồng cây lâu năm từ năm 2000 cho đến nay. Ông yêu cầu quý cơ quan có thẩm quyền xem xét và trả lại quyền sử dụng đất gồm nhà và đất trồng cây lâu năm cho ông.

** Tại bản tự khai ngày 12-4-2022 và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà **Huỳnh Thị L1** trình bày:*

Bà cùng chồng **Lưu Minh Q** và con **Lưu Vũ P**, **Võ Thị Kim N1** và cháu nội **Lưu Thị Mỹ D1**, **Lưu Thị Mỹ N2** đang sinh sống trên đất của ông **Lưu Văn C (số H)** gồm nhà và đất trồng cây lâu năm từ năm 2000 cho đến nay. Bà yêu cầu quý cơ quan có thẩm quyền xem xét và trả lại quyền sử dụng đất gồm nhà và đất trồng cây lâu năm cho bà, bà xin vắng mặt và đồng ý với ý kiến của chồng bà.

** Tại bản tự khai ngày 12-4-2022 và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông **Lưu Vũ Phương** trình b:*

Ông cùng cha mẹ, vợ và các con đang sinh sống trên đất của ông **Lưu Văn C (số H)** gồm nhà và đất trồng cây lâu năm từ năm 2000 cho đến nay. Ông yêu cầu quý cơ quan có thẩm quyền xem xét và trả lại quyền sử dụng đất gồm nhà và đất trồng cây lâu năm cho ông, ông xin vắng mặt và đồng ý với ý kiến của cha ông.

** Tại bản tự khai ngày 12-4-2022 và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà **Võ Thị Kim N1** trình bày:*

Bà cùng cha mẹ, chồng và các con đang sinh sống trên đất của ông **Lưu Văn C (số H)** gồm nhà và đất trồng cây lâu năm từ năm 2000 cho đến nay. Bà yêu cầu quý cơ quan có thẩm quyền xem xét và trả lại quyền sử dụng đất gồm nhà và đất trồng cây lâu năm cho bà, bà xin vắng mặt và đồng ý với ý kiến của cha chồng bà.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Minh D** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn không đến tòa nên không thể ghi nhận ý kiến của ông **D** được.*

Tại phiên tòa,

** Nguyên đơn – ông **Huỳnh Thanh L** trình bày:*

Nguyên đơn yêu cầu buộc vợ chồng bị đơn bà **Phan Thị X** và ông **Hà Thanh V** phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã giao kết ngày 02-7-2019 để nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn đã trả đủ tiền cho bị đơn theo hợp đồng chuyển

nhượng nên nguyên đơn không đồng ý trả số tiền 150.000.000 đồng theo yêu cầu phản tố của bị đơn.

Giữa nguyên đơn và ông **Lưu Minh Q** đã lập tờ thỏa thuận trao đổi đất nên nguyên đơn tự nguyện giao 01 phần diện tích đất của nguyên đơn đã mua theo hợp đồng cho phía ông **Lưu Minh Q** quản lý, sử dụng, cụ thể phần đất tại vị trí A (diện tích 982, 4m²), vị trí B (diện tích 1351,3m²), vị trí C (diện tích 78,8m²) theo Bản trích đo địa chính số 142/VPĐKĐĐ ngày 30-5-2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** lập; phần diện tích đất còn lại theo hợp đồng nguyên đơn sẽ đăng ký sang tên theo quy định.

* Bị đơn ông **Hà Thanh V**, bà **Phan Thị X** vắng mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lưu Văn C**, ông **Lưu Minh T1**, ông **Lưu Văn C1**, ông **Lưu Minh Q**, ông **Trần Minh D** vắng mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Võ Thị T**, bà **Trần Thị N**, bà **Nguyễn Thị S**, bà **Huỳnh Thị L1**, ông **Lưu Vũ P**, bà **Võ Thị Kim N1**, ông **Lưu Văn T2** có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều phát biểu ý kiến:

- Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (viết tắt BLTTDS năm 2015). Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS năm 2015. Tuy nhiên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, do đó căn cứ vào Điều 227, Điều 228 BLTTDS năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02-7-2019. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn giao phần đất tại vị trí A (diện tích 982, 4m²), vị trí B (diện tích 1351,3m²), vị trí C (diện tích 78,8m²) theo Bản trích đo địa chính số 142/VPĐKĐĐ ngày 30-5-2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** lập cho ông **Lưu Minh Q** quản lý, sử dụng; ông **Q** được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Nguyên đơn được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-7-2019 sau khi trừ phần diện tích đất mà nguyên đơn đã tự nguyện giao cho ông **Q** quản lý, sử dụng. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả số tiền 150.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Bà **Võ Thị T**, bà **Trần Thị N**, bà **Nguyễn Thị S**, bà **Huỳnh Thị L1**, ông **Lưu Vũ P**, bà **Võ Thị Kim N1**, ông **Lưu Văn T2** có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Ông **Hà Thanh V**, bà **Phan Thị X**, ông **Lưu Văn C**, ông **Lưu Minh T1**, ông **Lưu Văn C1**, ông **Lưu Minh Q**, ông **Trần Minh D** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt. Tòa án áp dụng Điều 227, Điều 228 BLTTDS năm 2015 để xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý vụ án:* Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 28-6-2021, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó xác định đây là loại kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do bị đơn có địa chỉ cư trú tại **quận N** nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Nguyên đơn yêu cầu buộc vợ chồng bị đơn bà **Phan Thị X** và ông **Hà Thanh V** phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã giao kết ngày 02-7-2019; buộc giao toàn bộ giấy tờ cần thiết để thực hiện việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đã ký chuyển nhượng; xác định ranh giới, mốc giới ngoài thực địa theo đúng thỏa thuận mà các bên đã giao kết trong hợp đồng.

Xét thấy, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 02-7-2019 giữa bà **Phan Thị X**, ông **Hà Thanh V** và ông **Huỳnh Thanh L**, hợp đồng được **Văn phòng C2** số 9763, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02-7-2019. Nội dung hợp đồng thể hiện bà **X**, ông **V** chuyển nhượng cho ông **L** quyền sử dụng đất tại thửa đất số 522, 523, 524, 525; tờ bản đồ số 08, diện tích 10.750m² tọa lạc tại **ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 773616, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01673 do **UBND huyện P**, thành phố Cần Thơ cấp ngày 26-02-2009 cho ông **Lưu Văn C** được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện P** chỉnh lý biến động sang tên bà **Phan Thị X** vào ngày 01-7-2019. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, phương thức thanh toán do hai bên tự thỏa thuận và thực hiện theo quy định của pháp luật. Bà **X**, ông **V** có nghĩa vụ giao thửa đất nói trên cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho nguyên đơn vào thời điểm sau khi hợp đồng được công chứng. Nguyên đơn có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-7-2019 được thực hiện trên tinh thần ý chí tự nguyện của các bên, hợp đồng đã được công chứng chứng thực phù hợp về hình thức của hợp đồng được quy định tại Điều 502 Bộ

luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn cho rằng đã bàn giao đất cho nguyên đơn theo hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết, bị đơn xác định không còn nghĩa vụ gì liên quan đến phần đất bị đơn đã bán được thể hiện tại đơn phản tố ngày 28-10-2022 của bị đơn, thể hiện tại Biên bản làm việc ngày 01-3-2023. Đồng thời, tại phiên tòa nguyên đơn xác định nguyên đơn đã quản lý, canh tác, sử dụng phần đất đã mua theo Bản Bản trích đo địa chính số 142/VPĐKĐĐ ngày 30-5-2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** lập từ tháng 3/2023 cho đến nay và xác định nguyên đơn đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 773616, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01673 là phù hợp với phần trình bày của bị đơn tại đơn phản tố và Biên bản làm việc ngày 01-3-2023. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện giao 01 phần diện tích đất của nguyên đơn đã mua theo hợp đồng nêu trên cho phía ông **Lưu Minh Q** quản lý, sử dụng, cụ thể phần đất tại vị trí A (diện tích 982,4m²), vị trí B (diện tích 1351,3m²), vị trí C (diện tích 78,8m²) theo Bản trích đo địa chính số 142/VPĐKĐĐ ngày 30-5-2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** lập nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn. Ông **Lưu Minh Q** được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-7-2019 sau khi đã trừ phần diện tích đất mà nguyên đã tự nguyện giao lại cho ông **Q**.

Đối với phần đất tại vị trí D (diện tích 640,5m²) theo Bản trích đo địa chính số 142/VPĐKĐĐ ngày 30-5-2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** lập thể hiện thì phần đất này không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 773616, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01673 do **UBND huyện P**, thành phố Cần Thơ cấp ngày 26-02-2009 cho ông **Lưu Văn C** được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện P** chỉnh lý biến động sang tên bà **Phan Thị X** vào ngày 01-7-2019, không thuộc đối tượng tranh chấp của hợp đồng nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Bị đơn cho rằng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-7-2019 thì giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng nhưng nguyên đơn chỉ giao cho bị đơn 450.000.000 đồng, còn thiếu 150.000.000 đồng nên bị đơn yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn trả tiếp số tiền 150.000.000 đồng theo hợp đồng. Nguyên đơn xác định đã trả đủ số tiền 600.000.000 đồng cho bị đơn nên nguyên đơn không đồng ý trả tiền theo yêu cầu phản tố của bị đơn.

Xét thấy, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-7-2019, tại Điều 2 của hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng,

phương thức thanh toán do hai bên tự thỏa thuận và thực hiện theo quy định của pháp luật. Bị đơn cho rằng nguyên đơn chưa trả đủ số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu phản tố của bị đơn. Hơn nữa, phía nguyên đơn xác định đã trả đủ số tiền 600.000.000 đồng theo hợp đồng cho bị đơn và thực tế bị đơn đã giao giấy tờ đất và bàn giao đất cho nguyên đơn sử dụng nên yêu cầu phản tố của bị đơn Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[5] Đối với phần trình bày của ông **Lưu Văn C**, bà **Võ Thị T**, ông **Lưu Minh T1**, ông **Lưu Văn C1**, ông **Lưu Minh Q** tại các bản tự khai, Tòa án cũng đã lập biên bản làm việc ngày 07-7-2022 quy định thời hạn để nộp đơn yêu cầu độc lập nhưng quá thời hạn quy định các bên vẫn không có đơn yêu cầu độc lập để Tòa án làm cơ sở giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét ý kiến trình bày của đương sự tại các bản tự khai.

[6] Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (05 lần): 19.820.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[8] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn bà **X**, ông **V** phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận và chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên do bị đơn là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên miễn án phí dân sự cho bị đơn. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 5, Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 BLTTDS năm 2015;

- Điều 116, Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 99 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

- 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Huỳnh Thanh L đối với bị đơn bà **Phan Thị X**, ông **Hà Thanh V**.**

Buộc bà **Phan Thị X**, ông **Hà Thanh V** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 02-7-2019 với ông **Huỳnh Thanh L**, hợp đồng được **Văn phòng C2** số 9763, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02-7-2019.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông **Huỳnh Thanh L** giao 01 phần

diện tích đất tại vị trí A (diện tích 982,4m²), vị trí B (diện tích 1351,3m²), vị trí C (diện tích 78,8m²) theo Bản trích đo địa chính số 142/VPĐKĐĐ ngày 30-5-2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** lập cho ông **Lưu Minh Q** quản lý, sử dụng. Ông **Lưu Minh Q** được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn ông **Huỳnh Thanh L** được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-7-2019 sau khi đã trừ phần diện tích đất tại vị trí A (diện tích 982,4m²), vị trí B (diện tích 1351,3m²), vị trí C (diện tích 78,8m²) theo Bản trích đo địa chính số 142/VPĐKĐĐ ngày 30-5-2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** lập.

(Đính kèm Bản trích đo địa chính số 142/VPĐKĐĐ ngày 30-5-2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** lập).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Phan Thị X**, ông **Hà Thanh V** về việc buộc nguyên đơn ông **Huỳnh Thanh L** trả số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-7-2019.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 19.820.000 đồng (Mười chín triệu tám trăm hai chục nghìn đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà **X**, ông **V** được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông **Huỳnh Thanh L** được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001418 ngày 01-12-2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

5. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Ninh Kiều;
- Chi cục THADS Q. Ninh Kiều;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Kim Phụng