

Bản án số: 01/2023/DS-ST
Ngày: 04/01/2023
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 QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lai Ngọc Trí**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Trần Thị Dung**

2. Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thùy Mỹ** – 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 **Nguyễn Thị Bích Trâm** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 tháng 12 năm 2022 và ngày 04 tháng 01 năm 2023 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: 54/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 922/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hồng Ph**, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số ..., đường ..., khu vực ..., phường ..., quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Lê Phước L**, sinh năm 1988

Địa chỉ: Số, đường, phường, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. (có đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1959

Địa chỉ: Số, đường, phường, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1969 – Văn bản

ủy quyền ngày 28/11/2022.

Địa chỉ: ấp ..., xã ..., huyện ..., thành phố Cần Thơ. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nguyên đơn - ông Nguyễn Hồng Ph trình bày:

Trước đây thông qua giới thiệu quen biết ông có thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông Nguyễn Lê Phước L và ông Nguyễn Văn H. Theo thoả thuận ông L và ông H đồng ý chuyển nhượng cho ông diện tích đất 1000m² thuộc thửa đất số: 416, tờ bản đồ số: 2, loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại: ấp ..., xã ..., huyện ..., thành phố Cần Thơ. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng số: BV 314973 (Số vào sổ cấp GCN: CH01839) do UBND huyện Phong Điền cấp ngày 09/3/2015 (chỉnh lý lần cuối ngày 15/6/2017), do ông Nguyễn Lê Phước L đứng tên chủ sử dụng. Ông L có văn bản uỷ quyền cho cha ruột là ông Nguyễn Văn H đứng ra giao dịch chuyển nhượng QSD đất này cho ông. Giá chuyển nhượng là 260 triệu đồng, ông đã thanh toán đủ số tiền cho ông H. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 02/02/2021, số công chứng 400, quyền số 01/2021-TP/CC-SCC/HĐGD, ông H có nghĩa vụ thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên QSD đất nêu trên cho ông nhưng đến nay ông đã nhiều lần nhắc nhở nhưng phía ông L và ông H vẫn không thực hiện.

Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Lê Phước L và ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên cho nguyên đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký ngày 02/02/2021.

- Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án bị đơn – ông Nguyễn Lê Phước L trình bày ý kiến:

Tháng 12/2019 ông có ký hợp đồng uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn H toàn quyền quyết định đối với phần đất nêu trên. Từ thời điểm đó đến nay ông H đã ký chuyển nhượng cho những ai ông không biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng Ph đề nghị ông Ph trực tiếp liên hệ với ông H để tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông chỉ hỗ trợ về mặt pháp lý nếu có các thủ tục cần thiết và liên quan đến thủ tục cấp giấy, vì hiện tại ông đã uỷ quyền cho ông H nên không còn quyền quyết định đối với phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 314973.

- Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn H – ông Nguyễn Văn P trình bày ý kiến:

Ông H với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Lê Phước L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hồng Ph để chuyển nhượng 1000m² đất tọa lạc tại ấp ..., xã ..., huyện ..., thành phố Cần Thơ, theo thửa đất số 416, tờ bản đồ số 02 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 314973, sổ vào sổ CH 01839 do UBND huyện Phong Điền cấp ngày 09/3/2015 chỉnh lý ngày 15/6/2017. Giá chuyển nhượng là 260.000.000 đồng. Khi đó ông Ph giao tiền cho ông H và ông H đã giao lại đủ số tiền trên cho ông H. Phần đất chuyển nhượng cho ông Ph thuộc thửa số 416, nếu nhìn từ lộ Tân Thới – Trường Thành nhìn vào thì phần đất nằm phía bên tay phải của thửa đất đúng như hồ sơ trích đo của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Hiện tại H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ph, đồng ý tách thửa sang tên phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Ph. Đồng thời, khi chuyển nhượng phía ông H có thỏa thuận đối với các hộ nhận chuyển nhượng sẽ cho các hộ đi nhờ phần trên phần đất ngang 2m và dài hết đất, có lập biên bản thỏa thuận tại Ủy ban nhân dân xã Tân Thới, hiện tại ông H vẫn đồng ý với thỏa thuận trên.

Tại phiên tòa:

** Nguyên đơn trình bày:*

Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Lê Phước L và ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên cho nguyên đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 02/02/2021, số công chứng 400, quyển số 01/ 2021- TP/CC-SCC/HĐGD. Diện tích chuyển nhượng: 1000m² thuộc thửa đất số: 416, tờ bản đồ số: 2 Đất tọa lạc tại: ấp ..., xã ..., huyện ..., TP. Cần Thơ. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng số: BV 314973 (Sổ vào sổ cấp GCN: CH01839) do UBND huyện Phong Điền cấp ngày 09/3/2015 (chỉnh lý lần cuối ngày 15/6/2017). Yêu cầu ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Lê Phước L chừa lối đi nhờ ngang 2m và dài hết đất theo thỏa thuận.

** Bị đơn ông Nguyễn Lê Phước L có yêu cầu giải quyết vắng mặt.*

** Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H – ông Nguyễn Văn P trình bày:* Thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký với ông Nguyễn Hồng Ph và đồng ý tách thửa, sang tên cho ông Ph theo quy định pháp luật. Đối với thỏa thuận cho các hộ nhận chuyển nhượng đi nhờ phần trên phần đất ngang 2m và dài hết đất hiện tại ông H vẫn đồng ý với thỏa thuận trên.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký

phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án tuân theo pháp luật; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Việc thụ lý vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng các quy định từ Điều 93 đến Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, vụ án chưa đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và qua tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 02/02/2021, số công chứng 400, quyền số 01/ 2021- TP/CC-SCC/HĐGD. Diện tích chuyển nhượng: 1000m² thuộc thửa đất số: 416, tờ bản đồ số: 2 Đất tọa lạc tại: ấp ..., xã ..., huyện ..., thành phố Cần Thơ. Các bên được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký sang tên, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí theo quy định.

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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Nguyễn Hồng Ph khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Lê Phước L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

- Bị đơn ông Nguyễn Lê Phước L có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Theo nội dung đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Lê Phước L chừa lối đi nhờ ngang 2m và dài hết đất theo thỏa thuận đã ký tại Ủy ban nhân dân xã Tân Thới ngày 27/01/2021, tuy nhiên không có làm đơn khởi kiện bổ sung. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử không chấp nhận theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 5, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung:

Xét yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn.

- Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Văn phòng công chứng Cửu Long ký công chứng số 400, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/02/2021 là phù hợp với điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về nội dung của hợp đồng:

+ Xét tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông Ph và ông H đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định tại Điều 19 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, tại thời điểm công chứng thì toàn bộ quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp ..., xã ..., huyện ..., thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Lê Phước L, ông L cũng đã ủy quyền cho ông H toàn quyền quyết định đối với phần đất nêu trên, đồng thời tại thời điểm chuyển nhượng đất không tranh chấp với bất kỳ ai và không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, nên thỏa mãn các điều kiện theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Xét thấy, tại Biên bản hòa giải ngày 22/3/2022 bị đơn ông Nguyễn Lê Phước L đồng ý tiến hành thủ tục tách thửa, sang tên cho các hộ đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông đã ủy quyền cho ông H.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông Nguyễn Hồng Ph.

Tại Đơn xin xác nhận ngày 26/12/2022 của ông Nguyễn Hồng Ph được Ủy ban nhân dân phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ xác nhận thuộc đối tượng trực tiếp canh tác nông nghiệp. Đồng thời, tại Công văn số 141/UBND ngày 23/12/2022 của Ủy ban nhân dân xã Tân Thới, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ cũng xác nhận ông Nguyễn Hồng Ph có trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Từ những phân tích nêu trên cho thấy, yêu cầu khởi kiện tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[4] Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ Điều 157, Điều 158

Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015 thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên bị đơn ông Nguyễn Lê Phước L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng Ph tự nguyện nộp thay cho bị đơn. Tổng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.367.000 đồng đã được nguyên đơn nộp tạm ứng và chi xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Lê Phước L phải chịu theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn nộp thay cho bị đơn.

[6] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 227; Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015;

- Điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188, khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 1 Điều 166, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2017/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng Ph.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 02/02/2021, số công chứng 400, quyển số 01/2021-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Cửu Long giữa ông Nguyễn Lê Phước L (đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn H) với ông Nguyễn Hồng Ph.

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1000m² thuộc thửa đất số: 416, tờ bản đồ số: 2, loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại: ấp ..., xã ..., huyện ..., thành phố Cần Thơ theo Bản trích đo địa chính số: 66/TTKTTNMT ngày 26/8/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cho ông Nguyễn Hồng Ph (*Đính kèm Bản trích đo địa chính*).

Ông Nguyễn Hồng Ph được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký sang tên, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí theo quy định.

2. Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ: Tổng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.367.000 đồng, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng Ph tự nguyện nộp thay cho bị đơn. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện nộp thay cho bị đơn ông Nguyễn Lê Phước L, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu số 0001524 ngày 31/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn đã nộp xong án phí.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết), để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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 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:

- VKSND Q. Ninh Kiều;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lai Ngọc Trí