

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 147/2022/DS-ST
Ngày: 29/9/2022
“*V/v tranh chấp dân sự – Hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Chí Tâm.

- Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Phụng;
Ông Phan Quốc Tiến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Kim Xoa - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh tham G phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tèo – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 330/2021/TLST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp dân sự - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 282/2022/QĐXXST- DS ngày 24/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 285/2022/QĐST-DS, ngày 10/9/2022, giữa các đương sự:

1.1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Ngô Văn H, sinh năm: 1977 (có mặt).

1.2. Ông Ngô Văn T, sinh năm 1959 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp A, xã M, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông Ngô Văn H, ông Ngô Văn T: Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số A, đường L, tổ B, khóm C, phường D, T phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/6/2021).

1.2. Bị đơn:

1.2.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1965; (vắng mặt)

1.2.3. Bà Trần Thị T, sinh năm: 1970; (vắng mặt).

1.2.3. Anh Nguyễn T L, sinh năm: 1996; (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã M, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Ngày 29/10/2014, ông Ngô Văn T và ông Ngô Văn H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H và vợ là Trần Thị T diện tích đất 1.417m², thuộc thửa số 1412, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Giữa ông T, ông H và vợ chồng ông H, bà T có làm hợp đồng mua bán giấy tay. Ông T, ông H đã trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) cho ông H, bà T. Sau đó, ông H có Giao cho ông T, ông H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn H đứng tên.

Hiện nay, phần đất do ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tách ra T hai thửa đất:

- Thửa số 2318, tờ bản đồ số 5, diện tích 287,0m².
- Thửa số 2319, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.130m².

Cả hai thửa đất cùng tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Đến năm 2017, ông T và ông H có yêu cầu ông Nguyễn Văn H, và bà Trần Thị T làm thủ tục sang tên phần đất nói trên nhưng ông H không đồng ý. G đình ông H gồm: ông Nguyễn Văn H, vợ là bà Trần Thị T và con Nguyễn T L. Cha ông H là Nguyễn Văn G đã chết.

Sau đó, ông H có làm đơn gửi đến tổ hòa giải ấp 2, xã Mỹ Hiệp để yêu cầu giải quyết. Khi đó, ông H có đề nghị nếu sau này, ông T và ông H có tranh chấp hoặc chuyển nhượng phần đất nói trên cho người khác thì chừa lại phần đất mô mã ông, bà của ông H có chiều ngang 06m, chiều dài khoảng 50m, diện tích khoảng 300m², phần đất này ông H thống nhất để ông T và ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Văn H thống nhất nội dung trên và đồng ý ký tên vào biên bản hòa giải T ngày 04/11/2017.

Từ khi hòa giải tại địa phương cho đến nay, nguyên đơn nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T thực hiện làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng ông H, bà T đã thay đổi ý kiến, không đồng ý sang tên.

Nay ông Ngô Văn T và ông Ngô Văn H yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T và anh Nguyễn T L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn H và ông Ngô Văn T đối với diện tích 1.417m², gồm các thửa đất: thửa số 2318, diện tích 287,0m² và thửa số 2319, diện tích 1.130m², cùng tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp do ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn trình bày: Không có.

Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

- Công văn số 1063/STNMT-VPĐKĐĐ, ngày 31/3/2022 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh đồng Tháp (bản chính);
- Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh (bản chính);
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên hộ ông Nguyễn Văn H (Bản photo);
- Biên bản hòa giải ngày 04/11/2017 (Bản photo);
- Giấy bán đất (Bản chính);
- Công văn số 1109 ngày 08/4/2021 (Bản chính);
- Trích lục bản đồ địa chính thửa 2318 và 2319 (Bản chính);
- Giấy CMND và sổ hộ khẩu (Bản photo);
- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (bản chính);
- Biên bản định giá (bản chính).

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham G tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 166, 167, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu của anh Ngô Văn H và ông Ngô Văn T. Công nhận Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Văn H và ông Ngô Văn T với ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị T.

Anh Ngô Văn H và ông Ngô Văn T được quyền sử dụng đất diện tích 1.297,4m², thuộc thửa 2318 và 2319, cùng tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc xã Mỹ Hiệp, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, diện tích đất được xác định trong phạm vi các mốc M1 - M2 - M3 - M4 - M5 - M6 - M7 - M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 11/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Quyền sử dụng đất các bên đang tranh chấp tọa lại tại ấp A, xã M,

huyện Cao Lãnh, Đồng Tháp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn: ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T, anh Nguyễn T L đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T, anh Nguyễn T L theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Căn cứ vào khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T, anh Nguyễn T L vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, thông báo hòa giải và công khai chứng cứ, thông báo kết quả công khai chứng cứ và quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T, anh Nguyễn T L vẫn không có mặt cũng như không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ gì để giải quyết vụ án. Do đó, ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T, anh Nguyễn T L đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xem xét giải quyết vụ án.

[4] Về nội dung:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Ngô Văn H và ông Ngô Văn T yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T, anh Nguyễn T L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế là 1.297,4m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, thuộc các thửa số 2318 và thửa số 2319, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã M, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/11/2018 cho hộ ông Nguyễn Văn H.

Căn cứ vào giấy bán đất ngày 29/10/2014 có chữ ký của người bán là Nguyễn Văn H, Trần Thị T và chữ ký của bên mua Ngô Văn H, Ngô Văn T với nội dung “ ... có bán thửa đất của cha cho thửa đất 1412, diện tích 1.417m² tọa lạc tại ấp 2, xã Mỹ Hiệp. Số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), bán cho ông T và ông H ... ngày 29/10/2014 tôi đã nhận đủ số tiền 100.000.000đ... ”; Đồng thời, hộ ông H đã Giao đất cho anh Ngô Văn H và ông Ngô Văn T sử dụng trồng cây, cất nhà từ trước cho đến nay và ông H cũng đã Giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía ông H, ông T quản lý.

Qua đó có cơ sở xác định giữa ông H, ông T và ông H, bà T có Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Mặc dù, tại thời điểm ký kết hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật là vi phạm về mặt hình thức. Tuy nhiên, tại thời điểm Giao dịch các bên đương sự đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự đầy đủ, hoàn toàn tự nguyện, mục đích nội dung Giao dịch không trái với quy định pháp luật, đạo đức xã hội. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía bị đơn đã Giao đất cho nguyên đơn quản

lý, sử dụng và phía nguyên đơn cũng đã trồng cây, cất nhà ở ổn định, hộ ông Nguyễn Văn H không ai phản đối. Đồng thời, phía nguyên đơn đã Giao đủ số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, nên xét thấy cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn H, ông Ngô Văn T và ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T đối với các thửa số 2318 và thửa số 2319, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã M, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp nói trên. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên được xem xét chấp nhận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn hiện đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp không đặt ra yêu cầu Giao đất, nên Hội đồng xét xử không giải quyết về nghĩa vụ Giao quyền sử dụng đất

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá theo quy định.

[6] Án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Nguyên đơn ông Ngô Văn H, ông Ngô văn T được hoàn lại tiền tạm ứng án phí.

[7] Đối với đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát huyện Cao Lãnh là có căn cứ và phù hợp với nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 117, Điều 500; Điều 501; Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ khoản 24 Điều 3; Điều 166; Điều 167; Điều 168; Điều 188 và Điều 203 của Luật Đất đai;
- Căn cứ 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, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn H, ông Ngô Văn T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T, anh Nguyễn T L về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện việc Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29 tháng 10 năm 2014.

- Công nhận Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Văn H và ông Ngô Văn T với ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị T.

- Ông Ngô Văn H và ông Ngô Văn T được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế là 1.297,4m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, thuộc các thửa số 2318 và thửa số 2319, cùng tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã Mỹ Hiệp, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 09/11/2018 cho hộ ông Nguyễn Văn H.

- Vị trí kích thước thửa đất tranh chấp nêu trên được xác định theo sơ đồ đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh ngày 11/01/2022 (Đính kèm).

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở H nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 859191 và số CP 859192 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 09/11/2018 cho hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên để điều chỉnh và cấp lại cho ông Ngô Văn H và ông Ngô Văn T theo quy định pháp luật.

Ông Ngô Văn H và ông Ngô Văn T có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất trên theo quy định.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 8.198.000đ ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T và Nguyễn T L có trách nhiệm nộp. Anh Ngô Văn H đã nộp và chi xong nên ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T và Nguyễn T L có nghĩa vụ nộp lại số tiền 8.198.000đ để trả lại cho anh Ngô Văn H.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T và anh Nguyễn T L phải liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) (nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh).

+ Ông Ngô Văn H và ông Ngô Văn T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Ngô Văn H và ông Ngô Văn T số tiền 300.000đ, tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012722, ngày 28/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án Tỉnh;
- VKSND HCL;
- Chi cục THA HCL;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Chí Tâm