

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

Bản án số: 30/2018/DS-ST

Ngày: 17/8/2018

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Phong

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hoàng Vinh

2. Bà Trần Thị Phiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:

Ông Trần Cao Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2018, tại Trụ sở tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/201/TLST- DS ngày 22 tháng 3 năm 2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2018/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1/. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1959;

2/. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1957;

Cùng địa chỉ: Tổ 4, đường Nguyễn Văn Voi, khóm Phú Hưng, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Ông K ủy quyền cho bà H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là Luật sư Đại Phi Đức- Văn phòng Luật sư Đức và Đồng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: 1/. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1962;
2/. Ông Đinh Ngọc E, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Tổ 4, đường Nguyễn Văn Voi, khóm Phú Hưng, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn:

1/. Anh Nguyễn Ngọc Sơn, sinh năm 1984;
2/. Chị Nguyễn Thị Ánh Nguyệt, sinh năm 1987;

Anh Sơn ủy quyền cho bà H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn:

3/. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1984;
4/. Chị Đinh Thị Thùy L, sinh năm 1984;
5/. Anh Đinh Ngọc T, sinh năm 1989;
6/. Anh Đinh Sơn T, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: Tổ 4, đường Nguyễn Văn Voi, khóm Phú Hưng, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

(Các đương sự có mặt, riêng Đinh Thị Thùy L, Đinh Sơn T vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H và ông Nguyễn Văn K trình bày:

Vào ngày 23/02/2006 bà Nguyễn Thị Kim H và ông Nguyễn Văn K có chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Ngọc E phần đất diện tích 28m², thuộc một phần thửa 3736, tờ bản đồ số 03 do Hộ bà Nguyễn Thị T đứng tên quyền sử dụng đất với giá 28.000.000 đồng, hai bên ký hợp đồng giấy tay. Sau khi các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng đất nói trên thì phía bà H đã giao cho bà T số tiền tổng cộng là 30.500.000 đồng (giao tiền nhiều lần), gia đình bà H đã nhận đất và tiến hành san lấp xây dựng nhà cho anh S, chị N và làm lối đi vào nhà bà H. Bà T đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng

đất theo quy định pháp luật. Tuy nhiên khi tiến hành đo đạc cụ thể thì diện tích thực tế không khớp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cần phải chỉnh sửa nên thủ tục chưa thực hiện xong. Đến nay bà T, ông Ngọc E vẫn chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, ông K.

Nay bà H và ông K yêu cầu bà T, ông Ngọc E và các thành viên trong hộ phải thực hiện chuyển nhượng phần đất diện tích 26,6m², thuộc một phần thửa 3736, tờ bản đồ số 03 cho bà H, ông K, phần đất được thể hiện bởi các mốc 4 – 5 – 7 – 8 – 9 – 10 -11-12– 4 theo sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 04/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng đất đai huyện Châu Thành.

Theo nội dung lời khai của bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Ngọc E trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà T, ông Ngọc E trình bày như sau:

Bà T và ông Ngọc E thừa nhận có hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa 3736, tờ bản đồ số 03 cho bà H với giá là 1.000.000 đồng/m², phần đất có kích thước ngang là 8,5m (dọc theo đường Nguyễn Văn V); chiều dài không đo đạc cụ thể nhưng có cắm cọc, diện tích chuyển nhượng là 28m² với giá 28.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà T đã nhận tiền của bà H nhiều lần, không nhớ cụ thể từng lần, nhưng thống nhất số tiền đã nhận tổng cộng là 28.000.000 đồng, bà T và ông Ngọc E không tranh chấp gì về số tiền này. Bà T và ông Ngọc E đã giao đất cho bà H theo vị trí có cắm cọc. Tuy nhiên, sau đó bà H khi san lấp đã tự ý thay đổi vị trí trụ ranh của phần đất chuyển nhượng nên bà T và ông Ngọc E không đồng ý. Sau đó, các con của ông, bà biết được cũng không đồng ý chuyển nhượng nên thủ tục chưa thực hiện xong.

Nay bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Ngọc E không đồng ý chuyển nhượng phần đất diện tích 26,6m², thuộc một phần thửa 3736, tờ bản đồ số 03 cho bà H, ông K, đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký.

Tại các biên bản lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc S và chị Nguyễn Thị Ánh N (tham gia tố tụng với bên nguyên đơn) trình bày:

Anh Sơn, chị Nguyệt thống nhất với toàn bộ ý kiến của bà H, ông K yêu cầu hộ bà T phải thực hiện chuyển nhượng phần đất diện tích 26,6m², thuộc một phần thửa

3736, tờ bản đồ số 03 cho bà H, ông K vì hiện tại một phần căn nhà anh Sơn và chị Nguyệt đang sử dụng được xây dựng trên phần đất này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T, chị Đinh Thị Thùy L, anh Đinh Ngọc T, anh Đinh Sơn T (tham gia tố tụng với bên bị đơn) cùng trình bày:

Anh Thành, chị Loan, anh Thanh và anh Tùng cùng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Ngọc E với bà H, ông K vì các anh, chị không được biết cũng như không có bàn bạc trao đổi ý kiến gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án đối với bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn. Tuy nhiên các đương sự này không có mặt theo giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, vì vậy Tòa án không tiến hành hòa giải được giữa các đương sự với nhau.

Luật sư Đại Phi Đức phát biểu quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư xác nhận các bên đã thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng và cho rằng việc đo đạc giao đất theo hợp đồng có chênh lệch theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T là do kỹ thuật đo đạc. Phía ông Ngọc E đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý giao đất cho bà H, ông K sử dụng. Phía bà T đã nhận đủ tiền theo thỏa thuận với số tiền 28.000.000 đồng. Nay bà T, ông Ngọc E lấy lý do việc chuyển nhượng không được các con trong gia đình đồng ý nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp quy định pháp luật, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án đã cơ bản thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử cũng như những người tham gia tố tụng nghiêm túc thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình được Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản liên quan quy định nên về hình thức tố tụng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành thấy đảm bảo đủ điều kiện và hợp pháp. Tuy nhiên, Thẩm phán chưa thực hiện đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố

tụng dân sự là quá thời hạn xét xử. Việc chấp hành pháp luật của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên phía bị đơn chưa đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Ngọc E với bà H, ông K.

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 sau khi nghe đương sự trình bày tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng dân sự:

Căn cứ vào đơn khởi kiện của với bà H, ông K đối với bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Ngọc E thì vụ án có quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Xác định bà Nguyễn Thị Kim H và ông Nguyễn Văn K là nguyên đơn, bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Ngọc E là bị đơn; anh Nguyễn Ngọc S và chị Nguyễn Thị Ánh N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn; anh Nguyễn Văn T, chị Đinh Thị Thùy L, anh Đinh Ngọc T, anh Đinh Sơn T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn; Quan hệ pháp luật tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về tư cách đương sự tham gia tố tụng, do quyền sử dụng đất số AĐ 402972 do Ủy ban nhân dân Huyện Châu Thành cấp cho Hộ bà Nguyễn Thị T ngày 23/10/2006 là do thừa kế quyền sử dụng đất, và chỉ có anh Nguyễn Văn T, chị Đinh Thị Thùy L, anh Đinh Ngọc T, anh Đinh Sơn T là có quan hệ huyết thống với bà T tại thời điểm được cấp giấy, nên Tòa án chỉ đưa các anh chị này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn. Tuy nhiên, các đương sự này không có mặt theo giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và phiên Tòa lần thứ nhất không lý do. Về phía anh Thành, anh Thanh, anh Tùng mặt dù có ý kiến về việc yêu cầu hủy

hợp đồng chuyển nhượng nhưng sau khi được hướng dẫn làm đơn yêu cầu theo quy định, các anh có cam kết thực hiện (Bút lục số 54, 56, 58) và Tòa án cũng đã tổng đạt hợp lệ thông báo về việc yêu cầu đương sự nộp đơn nhưng các anh, chị vẫn không thực hiện theo quy định.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Đinh Thị Thùy L, anh Đinh Sơn T nhưng các đương sự trên vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn và bị đơn xác định phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 3736 tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp. bà Nguyễn Thị Kim H và ông Nguyễn Văn K yêu cầu bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Ngọc E , anh Nguyễn Văn T, chị Đinh Thị Thùy L, anh Đinh Ngọc T, anh Đinh Sơn T chuyển nhượng phần đất diện tích 28m², theo đo đạc thực tế là 26,6m² xác định bởi các mốc 4 – 5 – 7 – 8 – 9 – 10 -11-12– 4 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng đất đai huyện Châu Thành. Hiện ông K, bà H, anh S, chị N đang quản lý sử dụng phần đất này.

Bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Ngọc E và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bên phía bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 28.000.000 đồng.

Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông K với bà T, ông Ngọc E thấy rằng: Khi ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên hai bên đều có khả năng nhận thức, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Đối tượng của hợp đồng là một phần thửa 3736 tờ bản đồ số 03, đứng tên Hộ bà Nguyễn Thị T. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là đúng theo quy định tại Điều 697; Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 105; Điều 106; Điều 113 Luật Đất đai năm 2003; Thời điểm chuyển nhượng các

thửa đất này không có tranh chấp và cũng không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và đang còn trong thời hạn sử dụng đất. Xét hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, Hội đồng xét xử nhận thấy Ngày 23/02/2006 bà H, ông K với bà T, ông Ngọc E đã ký biên nhận mua đất bằng giấy tay, sau đó tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân thị trấn Cái Tàu Hạ xác nhận ngày 06/3/2006 và thực hiện thủ tục đúng theo quy định pháp luật. Mặc dù giá chuyển nhượng ghi tại hợp đồng ngày 06/3/2006 không đúng với thực tế nhưng các bên đã thống nhất không tranh chấp. Vì vậy, về mặt hình thức các bên thực hiện đúng theo quy định pháp luật tại thời điểm giao dịch, bà T, ông Ngọc E cũng đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận và đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, ông K giữ, bà H, ông K đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng xây dựng nhà và làm lối đi từ 2007 đến nay.

Tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 quy định về Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất :

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây:

- a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;*
- b) Đất không có tranh chấp;*
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;*
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.*

2. ...”

Tại phiên tòa các bên đều thống nhất về nội dung hợp đồng, diện tích chuyển nhượng là 28m², giá trị chuyển nhượng là 28.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự thật không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Xét yêu cầu của anh Nguyễn Văn T, chị Đinh Thị Thùy L, anh Đinh Ngọc T, anh Đinh Sơn T không đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo về việc đương sự phải nộp đơn yêu cầu nhưng các anh, chị vẫn không thực hiện theo quy định nên Hội đồng xét xử không xem xét. Đối với ý kiến không đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng vì không được biết, không được bàn bạc đối với hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy các anh, chị cùng chung sống với bà T, ông Ngọc E, vị trí phần đất chuyển nhượng cách vị trí nơi gia đình các anh chị sinh sống chỉ khoảng 50m, bản thân anh Thành thừa nhận có ký tên vào mặt sau tờ giấy tay Biên nhận mua đất ngày 23/02/2018, việc bà H, ông K nhận đất và quản lý sử dụng đất đó công khai mà không có ý kiến phản đối gì do đó phải xác định các anh, chị đồng ý với việc chuyển nhượng đất này.

Đối với các thành viên khác trong hộ bà T, Hội đồng xét xử thấy rằng các thành viên này mặc dù có chung hộ khẩu với bà T nhưng không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Để làm rõ quyền lợi và nghĩa vụ của các thành viên trong gia đình ông, bà đối với phần đất có tranh chấp Tòa án đã thu thập thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 402972 do Ủy ban nhân dân Huyện Châu Thành cấp cho Hộ bà Nguyễn Thị T ngày 23/10/2006, tuy nhiên theo công văn 1421/UBND-NC ngày 04/5/2017 Ủy ban nhân dân Huyện xác định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện các thành viên trong hộ. Theo biên bản lời khai và hộ khẩu do bị đơn cung cấp thể hiện trong hộ bà T có nhiều thành viên nhưng chỉ có anh Nguyễn Văn T, chị Đinh Thị Thùy L, anh Đinh Ngọc T, anh Đinh Sơn T là có quan hệ huyết thống với bị đơn tại thời điểm được cấp, các thành viên khác chỉ là mối quan hệ thân thuộc và gia nhập hộ khẩu vì mục đích bổ sung thủ tục hành chính để xin việc làm chứ thực tế không sinh sống tại địa chỉ này. Mặt khác việc cấp quyền sử dụng đất cho Hộ bà T là do thừa kế quyền sử dụng đất, theo các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và tại phiên tòa thì bà T, ông Ngọc E và các thành viên trong gia đình đều xác nhận

nguồn gốc phần đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị S mẹ của bà T để lại cho bà T thừa kế.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ đối chiếu tờ bản đồ nhận thấy: phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 3736 tờ bản đồ số 03, đứng tên Hộ bà Nguyễn Thị T diện tích đo đạc thực tế là 26,6m² xác định bởi các mốc 4 – 5 – 7 – 8 – 9 – 10 -11-12– 4 theo sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 04/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng đất đai huyện Châu Thành. Trên phần đất tranh chấp ông K và bà H đã xây các công trình kiến trúc bao gồm:

- + Một phần căn nhà kiên cố, kết cấu bê tông cốt thép.
- + Một phần hàng rào xây gạch và lưới B40;
- + Một phần lối đi tráng xi măng;

Như vậy, sau khi nhận chuyển nhượng, ông K, bà H xây dựng nhà kiên cố trên diện tích đất nói trên từ năm 2007 đến nay và hiện do anh S, chị N quản lý sử dụng. Quá trình sử dụng của ông K, bà H, anh S, chị N có hàng xóm láng giềng chứng kiến. Căn cứ theo điểm b2, thuộc điểm b tiêu mục 2.1, mục 2 phần II nghị quyết số 02/2004/NQ -HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

“ Nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đó. Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng mới trả một phần tiền chuyển nhượng đất, bên chuyển nhượng mới giao một phần diện tích đất, thì có thể công nhận phần hợp đồng đó căn cứ vào diện tích đất đã nhận. Nếu công nhận phần hợp đồng trong trường hợp bên chuyển nhượng giao diện tích đất có giá trị lớn hơn số tiền mà họ đã nhận, thì Tòa án buộc bên nhận chuyển nhượng thanh toán cho bên chuyển nhượng phần chênh lệch giữa số tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã trả so với diện tích đất thực tế mà họ đã nhận tại thời điểm giao kết hợp đồng theo giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Đồng thời buộc các bên phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà bên

nhận chuyển nhượng đã nhận. Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng đã giao số tiền lớn hơn giá trị diện tích đất đã nhận mà Tòa án chỉ công nhận phần hợp đồng tương ứng với diện tích đất mà họ đã nhận thì bên chuyển nhượng phải thanh toán khoản tiền đã nhận vượt quá giá trị diện tích đất đã giao tính theo giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm.”

Từ những phân tích trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/3/2016 giữa ông K, bà H với bà T, ông Ngọc E phù hợp quy định tại các Điều 122, Điều 689; Điều 697; Điều 698 của Bộ luật dân sự 2005; và Điều 105; Điều 106; Điều 113 Luật đất đai 2003 và thuộc điểm b.2 tiểu mục 2.1, mục 2 phần II nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng là có cơ sở cần chấp nhận. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/3/2006 giữa vợ chồng ông K, bà H với bà T, ông Ngọc E về việc chuyển nhượng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 26,6m² xác định bởi các mốc 4 – 5 – 7 – 8 – 9 – 10 -11-12– 4 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành. Bà T, ông Ngọc E đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà H từ năm 2006. Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận quyền sử dụng phần đất 26,6m² trên thuộc quyền sử dụng của ông K, bà H. Mặc dù phần đất trên chưa được sang tên nhưng không còn là tài sản hợp pháp của bà T, ông Ngọc E. Vợ chồng ông K, bà H với bà T, ông Ngọc E có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần đất đã nhượng bán. Nếu phía bà T, ông Ngọc E gây khó khăn thì ông K, bà H được chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục để sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất.

Xét quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị: Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà T, ông Ngọc E và các thành viên trong hộ thực hiện chuyển nhượng cho ông K, bà H phần đất diện tích 26,6m² thuộc một phần thửa 3736 tờ bản đồ số 03, đứng tên Hộ bà Nguyễn Thị T theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” ngày 06/3/2006, xét đề nghị này là có căn cứ để chấp nhận.

Xét đề nghị của Kiểm sát viên đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

[4]. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: tổng cộng là 1.709.000 đồng; ông K, bà H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này, ông K, bà H đã nộp và chi xong.

[5]. Về án phí: Căn cứ vào các Điều 144 và 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009. Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà T, ông Ngọc E phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, 158, Điều 166, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 106 Luật Đất đai 2003;

- Căn cứ Điều 122, 124, 234, 389, 688, 689, 697, 698, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 5, Điều 7, khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H và ông Nguyễn Văn K đối với bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Ngọc E , anh Nguyễn Văn T, chị Đinh Thị Thùy L, anh Đinh Ngọc T, anh Đinh Sơn T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Ngọc E phải thực hiện “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 06/3/2006. Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Ngọc E , anh Nguyễn Văn T, chị Đinh Thị Thùy L, anh Đinh Ngọc T, anh Đinh Sơn T có nghĩa vụ thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với phần đất 26,6m² thuộc một phần thửa 3736 tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng

Tháp cho bà Nguyễn Thị Kim H và ông Nguyễn Văn K. Vị trí phần đất xác định bởi các mốc 4 – 5 – 7 – 8 – 9 – 10 -11-12– 4 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành.

Trường hợp phía bà T, ông Ngọc E, anh Văn T, chị L, anh Ngọc T, anh Sơn T không thực hiện hợp đồng thì ông K, bà H được chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất theo trình tự thủ tục của pháp luật đất đai quy định.

2/. Về chi phí tố tụng: tổng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 1.709.000 đồng; ông K, bà H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này, ông K, bà H đã nộp và chi xong.

3/. Về án phí: bà Nguyễn Thị T và ông Đinh Ngọc E , anh Nguyễn Văn T, chị Đinh Thị Thùy L, anh Đinh Ngọc T, anh Đinh Sơn T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim H và ông Nguyễn Văn K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 762.000 đồng theo biên lai số 038545 ngày 22/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

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 8 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.

4/. Về quyền kháng cáo: các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án.^(P)

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

(ĐÃ KÝ)

NGUYỄN MINH PHONG