

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN MỎ CÀY NAM  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 104/2019/DS-ST  
Ngày: 11/11/2019  
V/v: “T/c Hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY NAM - TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Huỳnh Minh Trí

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phạm Văn Nam

2. Ông Lê Văn Nhân

**- Thư ký phiên toà:** Bà Hồ Thị Lài – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre:** Bà Lê Thị Diệu - Kiểm sát viên.

Ngày **11** tháng **11** năm **2019**, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 313/2018/TLST-DS ngày 21 tháng 9 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 361/2019/QĐXX-DS ngày 14 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 387/2019/QĐST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1.1 Ông **Ngô Văn X**, sinh: 1965.

1.2 Bà **Cao Thị L**, sinh: 1967.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

*Ông Ngô Văn X ủy quyền cho bà Cao Thị L (có mặt).*

2. *Bị đơn:*

Ông **Trần Văn D**, sinh: 1976.

Địa chỉ: ấp Th, xã Th, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre (vắng mặt)

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

3.1 Bà **Nguyễn Thị Th**, sinh: 1975 (có mặt)

3.2 Bà **Nguyễn Thị T**, sinh: 1947.

Cùng địa chỉ: ấp Th, xã Th, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

*Bà Tám ủy quyền cho ông **Thái Văn Th**, sinh: 1972. Địa chỉ: ấp Th, xã Th, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre (có mặt).*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải cùng các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án cũng như tại phiên tòa bà Cao Thị L trình bày:*

Ngày 29/10/2012 vợ chồng bà có mua của ông Trần Văn D phần đất thuộc thửa 876, tờ bản đồ số 3, diện tích 1000m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Mỏ Cày Nam với giá 50.000.000 đồng có làm tờ giao kèo viết tay. Vợ chồng bà đã giao đủ tiền và ông D cũng đã giao đất cho vợ chồng bà quản lý, sử dụng và xây dựng chuồng heo chăn nuôi từ đó cho đến nay. Hai bên thỏa thuận từ ngày làm tờ giao kèo sau 12 tháng sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng ông D không thực hiện. Đã đưa ra hòa giải ở ấp, xã nhưng ông D không có mặt.

Nay, bà yêu cầu ông Trần Văn D cùng vợ là bà Nguyễn Thị Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 876, tờ bản đồ số 3 theo hồ sơ trích đo ngày 19/02/2019 là thửa số 313B, tờ 22 diện tích 999,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Bà đồng ý trả thêm cho ông D bà Th số tiền 30.000.000 đồng khi ông D, bà Th thực hiện việc chuyển nhượng cho bà.

Về kết quả đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ bà đồng ý, không có ý kiến hay khiếu nại gì.

*Theo bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Th trình bày:*

Vào năm 2012, vợ chồng bà có bán phần đất thuộc thửa số 876 tờ bản đồ số 3 với số tiền là 50.000.000 đồng cho vợ chồng ông X, bà L các bên có làm giấy tay và đã giao nhận tiền và giao đất. Bà L có hứa trả thêm 70.000.000 đồng để vợ chồng bà trả số tiền còn nợ cho bà Nguyễn Thị T chỉ thỏa thuận bằng lời nói không có làm giấy tờ. Nay, bà L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà yêu cầu bà L trả thêm số tiền 60.000.000 đồng để vợ chồng bà trả cho bà T vì hiện tại vợ chồng chị còn thiếu nợ bà T chưa trả nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị T đang giữ nên chưa thực hiện việc chuyển nhượng được.

*Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa anh Thái Văn Th trình bày:*

Vào năm 2010 ông D và bà Th có mượn bà Nguyễn Thị T số tiền 70.000.000 đồng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM276507, thửa số 876, tờ 3 tọa lạc ấp T, xã T, huyện Mỏ Cày Nam. Sau khi Tòa án giải quyết buộc ông D, bà Th có nghĩa vụ trả bà T số tiền 60.000.000 đồng. Các bên có thỏa thuận khi ông D, bà Th trả tiền cho bà T thì bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến nay ông D, bà Th chưa thực hiện việc trả nợ xong nên bà T còn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông X, bà L không có hợp đồng chuyển nhượng đất với ông D bà Th. Lý do ông D, bà Th thiếu tiền thức ăn của bà T ở chợ xã không trả nên bà Toàn lấy đất để trừ nợ, sau đó bà T bán lại cho ông X, bà L. Nay bà L yêu cầu ông D tiếp tục thực hiện hợp đồng anh không có ý kiến. Do ông D, bà Th thiếu bà T số tiền chưa trả đủ nên mới giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông D, bà Th trả đủ tiền thì bà T sẽ trả sổ lại cho ông D và bà Th.

*Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử là đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện 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. Buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thuộc thửa số 313B, tờ 22 diện tích 999,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Tân Phong, xã Thành Thới A, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

### **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, căn cứ vào lời trình bày của đương sự và kết quả tranh luận, ý kiến Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **[1] Về tố tụng:**

1.1 Căn cứ vào đơn khởi kiện của ông Ngô Văn X, bà Cao Thị L đối với ông Trần Văn D thì vụ án có quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Quan hệ pháp luật tranh chấp nêu trên được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam.

1.2 Ông Trần Văn D có nơi cư trú tại xã Th, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam thụ lý đúng thẩm quyền.

1.3 Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, ông Trần Văn D vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông D.

#### **[2] Về nội dung tranh chấp:**

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng theo tờ giao kèo ngày 29/10/2012 phần đất theo hồ sơ trích đo thuộc thửa 313B, tờ 22 diện tích 999,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp T, xã Th, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Th là vợ ông Trần Văn D cũng thừa nhận vào ngày 29/10/2012 vợ chồng bà có bán phần đất nêu trên với số tiền là 50.000.000 đồng cho nguyên đơn, ông D đã nhận đủ tiền và giao đất cho nguyên đơn canh tác từ đó cho đến nay. Tuy nhiên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị T đang giữ nên chưa chuyển quyền sử dụng được

và yêu cầu nguyên đơn trả thêm số tiền 60.000.000 đồng để lấy sổ về và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Phần đất tranh chấp có diện tích theo hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất là thửa số 313B, tờ 22 diện tích 999,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp T, xã Th, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Theo biên bản khảo sát, định giá tài sản ngày 17/01/2019 xác định:

Giá đất thửa 313B, tờ 22 là 130.000 (Một trăm ba mươi nghìn) đồng/m<sup>2</sup> bao gồm cây trồng trên đất và không phân biệt loại đất.

Vật kiến trúc chuồng trại có giá trị 105.000.000 đồng,

Cây trồng trên đất: Dừa loại 01: 14 cây giá 1.500.000 đồng/cây; dừa loại 02: 01 cây giá 1.000.000 đồng/cây; dừa loại 03: 01 cây giá 500.000 đồng/cây.

Đất có tứ cận:

Tây, Bắc giáp thửa 313A

Nam giáp đê

Đông giáp thửa 314

[2.2] Theo như tờ giao kèo 29/10/2012 xác định vợ chồng ông D có làm tờ giao kèo chuyển nhượng cho ông Ngô Văn X phần đất có diện tích 1000m<sup>2</sup> với giá 50.000.000 đồng, các bên đã giao đất, giao tiền đầy đủ và cam kết 12 tháng sau sẽ giao sổ đỏ thực hiện việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông D không thực hiện đúng thời gian đã thỏa thuận trong tờ giao kèo. Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế thuộc thửa số 313B, tờ 22 diện tích 999,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp T, xã Th hiện tại ông X, bà L đang trực tiếp quản lý và sử dụng ổn định từ năm 2012 cho đến nay cũng không bị kê biên để thi hành án đối với số tiền mà ông D, bà Th còn phải thi hành án cho 06 người mà ông bà còn phải trả. Việc chưa tiếp tục thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng theo như bà Nguyễn Thị Th vợ ông D trình bày là do sổ đỏ hiện bà Nguyễn Thị T đang giữ nên không thực hiện được, bà yêu cầu bà Lê trả thêm với số tiền 60.000.000 đồng đã thỏa thuận (chỉ nói miệng không có giấy tờ) để vợ chồng bà trả tiền còn thiếu bà T và sẽ đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà Cao Thị L không thừa nhận có thỏa thuận trả thêm số tiền nêu trên. Tại phiên tòa bà Cao Thị L đồng ý trả thêm số tiền cho vợ chồng ông D, bà Th 30.000.000 đồng để vợ chồng ông D, bà Th thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà. Bà Nguyễn Thị T là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn D do vợ chồng ông D chưa trả xong số tiền còn thiếu nhưng không có yêu cầu hay ý kiến gì đối với yêu cầu của ông X, bà L đối với ông D, bà Th. Do đó, việc bà T giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D không làm ảnh hưởng đến việc ông D, bà Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông X, bà L.

Đối với yêu cầu trả thêm số tiền 60.000.000 đồng của bà Th đối với nguyên đơn để tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà Th không có bất kỳ tài liệu

chứng cứ gì để chứng minh có việc bà L hứa trả thêm số tiền này để tiếp tục thực hợp đồng nên không được chấp nhận.

Từ những cơ sở trên cần buộc ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn X và bà Cao Thị L là phù hợp. Việc bà Cao Thị L tự nguyện trả thêm số tiền 30.000.000 đồng cho ông D, bà Th khi ông D, bà Th tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên được ghi nhận.

Chi phí thu thập chứng cứ là 1.252.000 đồng bà Cao Thị L đã tạm ứng trước và đã nộp xong.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Về án phí:* Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng ông Trần Văn D có nghĩa vụ nộp.

***Vì các lẽ trên,***

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng các Điều 116, 117 Bộ luật dân sự 2015;
- Áp dụng các Điều 26, 35, 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 188 Luật đất đai 2013;
- Áp dụng Nghị quyết 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.

### ***Tuyên xử:***

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn X và bà Cao Thị L về việc yêu cầu ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Cụ thể tuyên:

1. Buộc ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 876, tờ bản đồ số 3 (theo hồ sơ trích đo ngày 19/02/2019 là thửa số 313B, tờ 22 diện tích 999,6m<sup>2</sup>) tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Ghi nhận ông Ngô Văn X và bà Cao Thị L tự nguyện trả thêm cho ông D, bà Th số tiền 30.000.000 (*Ba mươi triệu*) đồng khi ông D, bà Th tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

(Phần đất được thể hiện trong hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 17/4/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Mỏ Cày Nam thực hiện đo vẽ kèm theo).

*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, có 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 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.*

2. Chi phí thu thập chứng cứ là 1.252.000 (Một triệu hai trăm năm mươi hai nghìn) đồng bà Cao Thị L đồng ý nộp và đã nộp xong.

3. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng ông Trần Văn D có nghĩa vụ nộp. Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre hoàn lại cho ông Ngô Văn X và bà Cao Thị L số tiền 300.000 đồng theo biên lai số: 0020768 ngày 21/9/2018.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- VKSND huyện Mỏ Cày Nam.
- TAND tỉnh Bến Tre.
- CCTHADS huyện Mỏ Cày Nam.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**  
(Đã ký)

**Huỳnh Minh Trí**