

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 78/2023/DS-ST.
Ngày 12-7-2023.
V/v: “Tranh chấp về hợp đồng
dân sự chuyển nhượng quyền
sử đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm, gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Tấn Hiếu

Các hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Phú Hữu

2/ Ông Nguyễn Viết Thanh

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Huyền, Thư ký
Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh: Bà Phan Thị
Thanh Mến, Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao
Lãnh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 377/2022/TLST- DS,
ngày 17/11/2022, về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng
quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 146/2023/QĐXXST-
DS, ngày 25/3/2023, giữa các đương sự;

- Nguyên đơn: Phạm Thanh T, sinh năm 1979, địa chỉ: Khóm 4, Phường 6,
thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Trần Huỳnh V, địa chỉ: Khóm 1, Phường 11,
thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp, là đại diện theo ủy quyền.

- Bị đơn: Nguyễn Kim L, sinh năm 1970, địa chỉ: Khóm 4, Phường 11,
thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Dương Minh T1, sinh năm 1988, địa chỉ: Khóm
3, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp, là đại diện theo ủy quyền.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Võ Thị Ngọc B, sinh năm 1970;

2/ Võ Anh T2, sinh năm 1991;

3/ Võ Thị Mỹ H, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Khóm 4, Phường 11, thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp.

- Người đại diện hợp pháp: Bùi Thị Thúy M, sinh năm 1978, địa chỉ: Khóm 1, Phường 11, thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp, là đại diện theo ủy quyền.

Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, nguyên đơn Phạm Thanh T (ông Trần Huỳnh V đại diện) trình bày:

Ngày 20/4/2013, ông T có thỏa thuận chuyển nhượng của bà L diện tích 123,9m², thuộc một phần trong thửa đất số 5047, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Phường 6, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng 25.000.000 đồng. Bà L đã nhận đủ tiền và giao đất ngoài thực địa cho ông T sử dụng, ông T đã trồng 03 cây mai vàng, 02 cây phát tài, 08 cây chuối, nhưng đến nay bà L chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông T được đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định.

Theo đơn khởi kiện, ông T yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 123,9m² thuộc thửa 5047, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Phường 6, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Do sau khi xem xét, thẩm định thì diện tích đất thực tế là 123,2m². Do đó, tại phiên tòa, ông T (có ông Trần Huỳnh V đại diện), yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông T được đăng ký đứng tên quyền sử dụng, đối với diện tích đất 123,2m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M1 theo Bản đồ trích đo, ngày 14/02/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Tháp, thuộc thửa 5047, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Phường 6, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông T đã tạm ứng 3.923.500 đồng, ông T không đồng ý chịu, yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T không đồng ý chịu, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

- Bị đơn Nguyễn Kim L (anh Dương Minh T1 đại diện) trình bày:

Bà L có diện tích đất 231,4m² thuộc thửa 5047, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Phường 6, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, có nguồn gốc do bà L nhận chuyển nhượng của ông Trần Đại L1 từ năm 2007. Khi làm thủ tục nhận chuyển nhượng do cán bộ ghi hộ và khi được cấp quyền sử dụng cũng ghi cấp cho hộ bà L, nhưng thực tế đất này là tài sản của cá nhân bà L, chỉ một mình bà L ký vào hợp đồng chuyển nhượng với ông L1.

Ngày 20/4/2013, bà L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T diện tích 123,9m² (ngang 7m, dài 17,7m), thuộc một phần thửa số 5047, tờ bản đồ số 8,

tọa lạc tại Phường 6, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng 25.000.000 đồng, bà L đã nhận tiền xong, và giao đất cho ông T sử dụng đến nay.

Nay bà L (anh T1 đại diện) đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông T, đồng ý ông T được tiếp tục sử dụng và đăng ký quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 123,2m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6 theo bản đồ trích đo, ngày 14/02/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Tháp, thuộc thửa 5047, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Phường 6, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà L không đồng ý chịu, yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà L không đồng ý chịu, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị Ngọc B, Võ Anh T2, Võ Thị Mỹ H (có chị Bùi Thị Thúy M đại diện) trình bày:

Chị B, anh T2, chị Hồng là con của bà L, có cùng hộ khẩu với bà L. Chị B, anh T2, chị H thống nhất với lời trình bày của bà L, diện tích đất 231,4m² thuộc thửa 5047, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Phường 6, thành phố Cao Lãnh, là tài sản cá nhân của bà L. Chị B, anh T2, chị H đồng ý việc bà L tiếp tục chuyển nhượng cho ông T diện tích đất đối với diện tích đất 123,2m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6 theo bản đồ trích đo, ngày 14/02/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Tháp, thuộc thửa 5047, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Phường 6, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh tham gia phiên tòa

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên tòa, Thẩm phán đã tiến hành đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, như: Về thẩm quyền thụ lý, xác định tư cách đương sự, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định, việc gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, gửi, cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và người tham gia tố tụng đúng thời hạn. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự, ông T có quyền sử dụng và đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 123,2m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6 theo bản đồ trích đo, ngày 14/02/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Tháp, thuộc thửa 5047, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Phường 6, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất, địa chỉ thửa đất tại Phường 6, thành phố Cao Lãnh. Căn cứ vào khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; Điều 36 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn và bị đơn thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 123,2m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6 theo bản đồ trích đo, ngày 14/02/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Tháp, thuộc thửa 5047, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Phường 6, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, hai bên đương sự có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, chấp nhận sự tự nguyện này.

[3] Xét chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã tạm ứng là 3.923.000 đồng, do ông T và bà L đã thống nhất, nên mỗi bên phải chịu là 1.961.500 đồng, nên bà L phải trả cho ông T 1.961.500 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do ông T và bà L đã thống nhất, nên mỗi bên phải chịu 150.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 100, 188 Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh T và bà Nguyễn Kim L đối với diện tích đất 123,2m², thuộc một phần của thửa 5047, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Phường 6, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Phạm Thanh T có quyền sử dụng và đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 123,2m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6 theo Sơ đồ đo đạc, ngày 14/02/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Tháp, thuộc thửa 5047, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Phường 6, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, trên đất có 03 cây mai vàng, 02 cây phát tài, 08 cây chuối.

- Đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 123,2m² nêu trên của bà Nguyễn Kim L, thuộc thửa 5047, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Phường 6, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, để thi hành quyết định trên.

- Bà Nguyễn Kim L có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 433691, ngày 23/11/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, theo quyết định trên.

- Về chi phí thẩm định và định giá: Buộc bà Nguyễn Kim L trả cho ông Phạm Thanh T số tiền 1.961.500 đồng.

- Về án phí: Ông Phạm Thanh T chịu 150.000 đồng, bà L chịu 150.000 đồng.

- Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có mặt) có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (vắng mặt) có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được tổng đạt hoặc niêm yết bản án.

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

Nơi nhận:

- VKSND TPCL;
- TAND tỉnh ĐT;
- Các đương sự.
- Lưu.

Đinh Tấn Hiếu

