

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THÁP MƯỜI
TỈNH ĐỒNG THÁP**

Bản án số: 115/2024/DS-ST.

Ngày: 26-7-2024.

*V/v TrA chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.*

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

NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THÁP MƯỜI, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Vững.

Ông Nguyễn Văn Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Tấn Đạt - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười tham gia phiên tòa:
Ông Trần Xuân Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1104/2023/TLST-DS, ngày 28 tháng 12 năm 2023 về việc: “TrA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 239/2024/QĐXXST-DS ngày 21/6/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 183/2024/QĐST-DS ngày 10/7/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1. 1. A Huỳnh Đức T, sinh năm 1985.

1. 2. Chị Nguyễn Thị Duy K, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Khóm 1, thị trấn A, huyện TM, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của A T, chị K là A Lê ThA T, sinh năm 1989. Địa chỉ: khóm Mỹ Tây, thị trấn A, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn A, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp.

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

3. 1. Chị Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1971.

3. 2. A Nguyễn Hải T1, sinh năm 1993.

2. 3. Chị Nguyễn Ngọc H, sinh năm 2001.

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn A, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp.

(A Lê ThA T có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là A Lê ThA T trình bày:

Ngày 07/7/2014, ông Nguyễn Ngọc A và vợ là bà Trương Thị Thao có chuyển nhượng cho A T, chị K phần đất diện tích 87,75m² (đo đạc thực tế có diện tích 87,8m²), thuộc thửa số 69, tờ bản đồ số 85, đất tại khóm 1, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ Nguyễn Ngọc A ngày 06/6/2023. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng sang nhượng đất ngày 07/7/2014, ông Ngọc A, bà Thao có ký tên vào hợp đồng. Giá chuyển nhượng thửa đất là 150.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận sau khi ký hợp đồng, A T, chị K đưa trước cho ông Ngọc A, bà Thao số tiền 30.000.000 đồng, đến ngày 10/8/2014 sẽ đưa tiếp số tiền 80.000.000 đồng, số tiền 40.000.000 đồng còn lại thì A T, chị K giữ lại để thA toán tiền nền nhà, tiền vay vốn cất nhà của ông Ngọc A, bà Thao.

Theo thỏa thuận trên thì A T, chị K đã trả cho ông Ngọc A, bà Thao số tiền 110.000.000 đồng và hai bên có làm biên nhận nhận tiền ngày 31/8/2014 và A T, chị K đã đóng tiền nền nhà cho ông Ngọc A, bà Thao với số tiền là 16.626.000 đồng theo biên lai thu tiền ngày 04/5/2023 và trả tiền vay vốn cho ông Ngọc A, bà Thao tại Phòng giao dịch Ngân hàng Chính sách xã hội huyện Tháp Mười với số tiền 14.926.342 và số tiền 5.124.617 đồng theo hai phiếu giao dịch cùng ngày 18/4/2023. Như vậy, tổng cộng A T, chị K đã trả cho gia đình ông Ngọc A số tiền 146.677.359 đồng, còn lại số tiền 3.322.641 đồng chưa trả cho hộ ông Ngọc A. Hộ ông Nguyễn Ngọc A đã giao nhà, đất cho A T, chị K quản lý, sử dụng, sinh sống ổn định từ lúc nhận chuyển nhượng năm 2014 cho đến nay. Hiện nay bà Trương Thị Thao đã chết, hàng thừa kế thứ nhất của bà Thao gồm có ông Nguyễn Ngọc A, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Hải T1, Nguyễn Ngọc H, ngoài ra không còn ai khác.

Nay A T, chị K yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây: Yêu cầu hộ ông Nguyễn Ngọc A gồm: ông Nguyễn Ngọc A, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Hải T1, Nguyễn Ngọc H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho A T, chị K đứng tên phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 87,8m², trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M1 theo sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH Dịch vụ và đo đạc Bảo Long, thuộc thửa số 69, tờ bản đồ số 85, đất tại khóm 1, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp, đất cấp cho hộ Nguyễn Ngọc A ngày 06/6/2023. A T, chị K đồng ý trả số tiền còn lại 3.322.641 đồng cho hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc A.

- Bị đơn là ông Nguyễn Ngọc A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Hải T1, Nguyễn Ngọc H đã bỏ địa phương đi từ năm 2014 đến nay không về và hiện không có mặt tại địa phương. Theo yêu cầu của A

T, chị K và theo quy định của pháp luật, Tòa án đã thông báo cho hộ ông Ngọc A gồm ông A, T, T1, H biết nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trên sóng Đài tiếng nói Việt Nam – Chi nhánh trung T quảng cáo và dịch vụ truyền thông tại TP Hồ Chí Minh ba lần trong ba ngày liên tiếp từ ngày 03/7- 05/7/2024 và đăng trên Báo Công lý trong ba số liên tiếp 53, 54, 55 vào các ngày 3/7, 5/7 và 10/7/2024 để hộ ông Ngọc A biết nội dung khởi kiện của nguyên đơn; nhưng đến nay hộ ông Ngọc A không trở về giải quyết vụ án và cũng không có ý kiến hay văn bản nào đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười tham gia phiên tòa:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười phát biểu về việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử chấp hành tốt pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, nên không có ý kiến gì; những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án và trong suốt quá trình giải quyết vụ án; vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét và tiếp tục tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung.

Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười phát biểu đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 trA luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào yêu cầu của A T, chị K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Nguyễn Ngọc A gồm ông Nguyễn Ngọc A, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Hải T1, Nguyễn Ngọc H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho A T, chị K đứng tên quyền sử dụng đất thuộc thửa số 69, tờ bản đồ số 85, diện tích 87,8m², trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M1 theo sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH Dịch vụ và đo đạc Bảo Long, đất tại khóm 1, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp; A T, chị K đồng ý trả số tiền còn lại là 3.322.641 đồng cho hộ ông Ngọc A. Ngoài yêu cầu trên thì đương sự không còn yêu cầu nào khác, nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trA chấp giữa các đương sự là “*TrA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự thì trA chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Ngoài ra, do diện tích đất trA chấp và địa chỉ của bị đơn ở huyện Tháp Mười nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân

huyện Tháp Mười theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Xét thấy ông Ngọc A, T, T1, H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng ông Ngọc A, T, T1, H theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của A T, chị K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Nguyễn Ngọc A gồm ông Nguyễn Ngọc A, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Hải T1, Nguyễn Ngọc H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho A T, chị K đứng tên quyền sử dụng đất thuộc thửa số 69, tờ bản đồ số 85, diện tích 87,8m², trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M1 theo sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH Dịch vụ và đo đạc Bảo Long, đất tại khóm 1, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp; A T, chị K đồng ý trả số tiền còn lại là 3.322.641 đồng cho hộ ông Ngọc A, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.2] Ông Nguyễn Ngọc A và vợ là bà Trương Thị Thao có chuyển nhượng cho A T, chị K diện tích đất 87,75m² (theo đo đạc thực tế có diện tích 87,8m²), thuộc nền nhà số 15, lô E, (nay là thửa số 69, tờ bản đồ số 85), đất tại khóm 1, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp là có thật, bởi vì vào ngày 07/7/2014 ông Ngọc A, bà Thao có làm hợp đồng sang nhượng nhà đất cho A T, chị K; ông Ngọc A, bà Thao có ký tên vào hợp đồng sang nhượng nhà đất; việc chuyển nhượng nhà, đất có bà Võ Thị Thắm, bà Nguyễn Thị Ngọc T chứng kiến và ký tên vào hợp đồng sang nhượng nhà đất để xác nhận có chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên. Hơn nữa theo biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 14/6/2024 thì bà Võ Thị Hôn, sinh năm 1946 và ông Hồ Thành T, sinh năm 1942 là những người hàng xóm, sinh sống gần nhà của ông Ngọc A thống nhất trình bày có biết việc ông Ngọc A, bà Thao đã chuyển nhượng nhà, đất cho A T, chị K và ông Ngọc A, bà Thao đã dọn nhà đi chỗ khác để giao nhà, đất cho A T, chị K quản lý, sử dụng đến nay khoảng 10 năm.

[2.3] Về nội dung của hợp đồng: Theo hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 07/7/2014 thì ông Nguyễn Ngọc A và vợ là bà Trương Thị Thao đồng ý chuyển nhượng cho A T, chị K diện tích đất 87,75m², thuộc nền nhà số 15, lô E, đất tại khóm 1, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp. Thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì ông Ngọc A, bà Thao chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được giao nền nhà trả chậm, nền nhà số 15, lô E (Lô nhà liền kề), diện tích 87,75m² (ngang 4,5m, dài 19,5m) thuộc Cụm dân cư khóm 1, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp theo Quyết định số 2193/QĐ-UBND ngày 05/12/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Tháp Mười. Sau đó đến ngày 06/6/2023 thì hộ ông Nguyễn Ngọc A được Ủy ban nhân dân huyện Tháp Mười cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số DL 721385, sổ vào sổ cấp GCN: CH12802, đất thuộc thửa số 69, tờ bản đồ số 85, diện tích 87,8m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, đất thuộc Cụm dân cư khóm 1, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp. Vị trí đất mà hộ ông Nguyễn Ngọc A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với vị trí đất mà ông Ngọc A, bà Thao đã thỏa thuận chuyển nhượng cho A T, chị K và theo đo đạc hiện nay thì diện tích đất ông Ngọc A, bà Thao thỏa thuận chuyển nhượng cho A T, chị K có diện tích là 87,8m², thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 85, đất tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

Mặc dù thời điểm năm 2014 thì hộ ông Nguyễn Ngọc A không được phép chuyển nhượng, tặng cho diện tích đất trên nhưng ông Ngọc A, bà Thao đã thỏa thuận chuyển nhượng cho A T, chị K và hiện nay thì diện tích đất này hộ ông Nguyễn Ngọc A đã được đứng tên quyền sử dụng đất và cũng đã đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng, tặng cho diện tích đất trên theo quy định pháp luật, do đó việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông Ngọc A, bà Thao và A T, chị K vẫn có hiệu lực pháp luật.

[2.4] Về nghĩa vụ trả tiền, giao tài sản và quá trình sử dụng đất: Theo nội dung thỏa thuận giữa các bên được thể hiện trong hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 07/7/2014 thì giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. A T, chị K đã trả cho ông Ngọc A, bà Thao số tiền 110.000.000 đồng theo biên nhận nhận tiền ngày 31/8/2014 và A T, chị K đã đóng tiền nền nhà cho ông Ngọc A, bà Thao với số tiền là 16.626.000 đồng theo biên lai thu tiền ngày 04/5/2023 và trả tiền vay vốn cho ông Ngọc A, bà Thao tại Phòng giao dịch Ngân hàng Chính sách xã hội huyện Tháp Mười với số tiền 14.926.342 và số tiền 5.124.617 đồng theo hai phiếu giao dịch cùng ngày 18/4/2023. Như vậy, tổng cộng A T, chị K đã trả cho gia đình ông Ngọc A số tiền 146.677.359 đồng, còn lại số tiền 3.322.641 đồng chưa trả cho hộ ông Ngọc A. Nay A T, chị K đồng ý trả số tiền còn lại là 3.322.641 đồng cho hộ ông Ngọc A, đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ khi chuyển nhượng nhà, đất cho A T, chị K vào năm 2014 thì hộ ông Ngọc A đã giao nhà, đất cho A T, chị K quản lý, sử dụng, sinh sống ổn định từ năm năm 2014 đến nay hộ ông Ngọc A không có trA chấp gì. Khi A T, chị K đầu tư, cải tạo, xây dựng kiên cố nhà cửa thì hộ ông Ngọc A cũng không có ý kiến gì. Từ đó cho thấy ông Ngọc A, bà Thao cũng như các thành viên trong hộ gia đình ông Ngọc A, bà Thao đã đồng ý chuyển nhượng nhà, đất cho A T, chị K.

[2.5] Về hình thức của hợp đồng: Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông Ngọc A, bà Thao với A T, chị K diện tích đất 87,75m² (theo đo đạc thực tế có diện tích 87,8m²), thuộc nền nhà số 15, lô E, (nay là thửa số 69, tờ bản đồ số 85), đất tại khóm 1, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp và có làm hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 07/7/2014 nhưng chưa được công chứng, chứng thực là chưa đúng theo quy định tại Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên A T, chị K đã giao cho ông Ngọc A, bà Thao số tiền 146.677.359 đồng là hơn 2/3 số tiền

chuyển nhượng và A T, chị K đã nhận đất quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng vào năm 2014 cho đến nay, không ai trả chấp. Mặc dù việc chuyển nhượng chưa hoàn thành về mặt hình thức, không có công chứng, chứng thực, nhưng xét về mặt nội dung thì việc chuyển nhượng đã hoàn thành, bên nhận chuyển nhượng đã trả hơn 2/3 số tiền chuyển nhượng, đã nhận nhà, đất quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không có ai trả chấp nên căn cứ Mục b.3 Phần 2.3 của Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được Công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 07/7/2014 giữa vợ chồng ông Ngọc A, bà Thao với A T, chị K, đối với diện tích đất 87,75m² (theo đo đạc thực tế có diện tích 87,8m²), thuộc nền nhà số 15, lô E, (nay là thửa số 69, tờ bản đồ số 85), đất tại khóm 1, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

[2.6] Trong quá trình tố tụng, Tòa án đã tiến hành đã thông báo cho hộ ông Ngọc A gồm ông A, T, T1, H biết nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trên sóng Đài tiếng nói Việt Nam – Chi nhánh trung T quảng cáo và dịch vụ truyền thông tại TP Hồ Chí Minh ba lần trong ba ngày liên tiếp từ ngày 03/7-05/7/2024 và đăng trên Báo Công lý trong ba số liên tiếp 53, 54, 55 vào các ngày 3/7, 5/7 và 10/7/2024 để hộ ông Ngọc A biết nội dung khởi kiện của nguyên đơn nhưng đến nay hộ ông Ngọc A không trở về giải quyết vụ án và cũng không có ý kiến hay văn bản nào phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng không có phản bác những tình tiết, tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp. Căn cứ vào khoản 1, 2 và 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự có thể khẳng định chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là hợp lệ.

[2.7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xác định ông Ngọc A, bà Thao có chuyển nhượng cho A T, chị K diện tích đất thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 85, diện tích 87,8m² trong phạm vi các mốc từ mốc M1-M2-M3-M4 theo sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH Dịch vụ và đo đạc Bảo Long, đất tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp. A T, chị K đã trả 146.677.359 đồng cho ông Ngọc A, bà Thao. A T, chị K đã nhận nhà đất, quản lý, sử dụng từ năm 2014 cho đến nay, không ai trả chấp. Do đó, buộc hộ ông Ngọc A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho A T, chị K đứng tên phần đất thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 85, diện tích 87,8m² trong phạm vi các mốc từ mốc mốc M1-M2-M3-M4 theo sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH Dịch vụ và đo đạc Bảo Long, đất tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp là phù hợp theo quy định tại Điều 129, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 100, Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Ghi nhận sự tự nguyện của A T, chị K về việc đồng ý trả số tiền chuyển nhượng còn lại cho hộ ông Nguyễn Ngọc A với số tiền là 3.322.641 đồng.

[3] Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát đề nghị xét xử theo hướng: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Ngọc A phải chịu tiền án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. A T, chị K tự nguyện chịu lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng.

[5] Về án phí: A T, chị K, ông Ngọc A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[6] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, Điều 166, Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 180, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A Huỳnh Đức T và chị Nguyễn Thị Duy K.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà trên đất ngày 07/7/2014, giữa A Huỳnh Đức T, chị Nguyễn Thị Duy K với ông Nguyễn Ngọc A và bà Trương Thị Thao; đối với phần đất có chiều ngang 4,5m, chiều dài 19,5m, diện tích 87,75m² (đo đạc thực tế có diện tích 87,8m²), thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 85, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; đất tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

3. Buộc ông Nguyễn Ngọc A, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Hải T1, Nguyễn Ngọc H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho A Huỳnh Đức T, chị Nguyễn Thị Duy K đối với phần đất có chiều ngang 4,5m, chiều dài 19,5m, diện tích 87,8m²; trong phạm vi các mốc từ mốc M1-M2-M3-M4-M1, theo sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH Dịch vụ và đo đạc Bảo Long, thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 85, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

4. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Tháp Mười thu hồi diện tích đất thuộc thửa số 69, tờ bản đồ số 85, diện tích 87,8m²; trong phạm vi các mốc từ mốc M1-M2-M3-M4-M1 theo sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH Dịch vụ và đo đạc Bảo Long; đất tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp

do Ủy ban nhân dân huyện Tháp Mười cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc A ngày 06/6/2023, để cấp lại cho A Huỳnh Đức T và chị Nguyễn Thị Duy K.

5. Các đương sự được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký phần đất mình được sử dụng theo quy định của pháp luật. Trường hợp hộ ông Nguyễn Ngọc A không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng thì A T, chị K có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển nhượng nói trên theo quy định của pháp luật.

(Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án huyện Tháp Mười ngày 12/01/2024; Sơ đồ đo đạc ngày 12/01/2024 của Công ty TNHH dịch vụ và Đo đạc Bảo Long).

6. Buộc A Huỳnh Đức T, chị Nguyễn Thị Duy K trả số tiền nhận chuyển nhượng còn lại cho ông Nguyễn Ngọc A, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Hải T1, Nguyễn Ngọc H với số tiền là 3.322.641 đồng.

7. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Hộ ông Nguyễn Ngọc A phải chịu 2.230.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; nhưng do A T, chị K đã nộp và chi xong nên hộ ông Nguyễn Ngọc A phải nộp để trả lại cho A T, chị K.

9. Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 12.000.000 đồng thì A T, chị K tự nguyện chịu. A T, chị K đã nộp và đã chi xong.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

10.1. Ông Nguyễn Ngọc A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

10.2. A Huỳnh Đức T, chị Nguyễn Thị Duy K phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí A T, chị K đã nộp là 300.000 đồng; theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0005284 ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tháp Mười. Như vậy tiền án phí A Đức, chị K đã nộp xong.

11. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

12. Trường hợp bản án 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:

- Tòa án Tỉnh;
- Các đương sự;
- VKS Huyện;
- Lưu hồ sơ vụ án (Đạt).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(ĐÃ KÝ)**

Lê Văn Ngọc