TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VĨNH THẠNH** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 16 /2024/DS-ST
Ngày: 15 - 04 - 2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, TP. CẦN THƠ

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Cương Lĩnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Lê Bảo Ngân

Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Ông Lê Văn Hạnh - Cán bộ Toà án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện huyện Vĩnh- Thạnh, TP. Cần Thơ *tham gia phiên tòa:* bà Khổng Phúc Vĩnh N – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 04 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ công khai xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 03/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 03 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Bích V, sinh năm 1978

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ

Đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số A đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Theo văn bản ủy quyền ngày 26/10/2022

Bị đơn: Ông Phạm Xuân C, sinh năm 1932; bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1934

Địa chỉ: số A, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Ông Nguyễn Duy C1, sinh năm 1975; Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: Số A đường H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Chổ ở hiện nay: Số D đường E, khu dân cư E, phường P, quận N, thành phố Cần Thơ.

(Đại diện nguyên đơn ông T có mặt; Các bị đơn vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày và yêu cầu trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Vào ngày 23/09/2019 nguyên đơn có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn Phạm Xuân C, Nguyễn Thị H 03 thửa đất, cụ thể:

Thửa đất số 624, tờ bản đồ số 05, diện tích là 1.020m^2, trong đó đất ở nông thôn là 300m^2, loại đất CLN là 720m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 747358, số vào sổ cấp giấy CS02098 do Sở T2 cấp ngày 15/8/2017, chỉnh lý ngày 31/8/2017; Thửa đất số 623, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.670m^2, loại đất LUC, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 747359, số vào sổ CS02097, do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T2 cấp ngày 15/08/2017, chỉnh lý ngày 31/08/2017 và chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V, Tp Cần Thơ chỉnh lý ngày 28/6/2019; Thửa đất số 622, tờ bản đồ số 05, diện tích 7909m^2, loại đất LUC, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI747360, số vào sổ CS 02096, cấp ngày 15/8/2017, được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V, Tp Cần Thơ chỉnh lý ngày 28/6/2019. Đất tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ; Giá chuyển nhượng toàn bộ 03 thửa đất là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

Toàn bộ thửa đất trên do ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị H đứng tên quyền sử dụng.

Cũng trong ngày 23/09/2019 nguyên đơn nhận chuyển nhượng 03 thửa đất của ông Nguyễn Duy C1 và bà Phạm Thị Kim L, cụ thể:

Thửa đất số 625, tờ bản đồ số 05, diện tích 584m^2, trong đó loại đất ở nông thôn là 300m^2, đất CLN là 284m^2. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK764908, số vào sổ CS02202, do sở T2 cấp ngày 06/02/2018; Thửa đất số 626, tờ bản đồ số 05, diện tích đất là 5025m^2, loại đất LUC, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL438600, số vào sổ CS02204, do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T2, cấp ngày 06/02/2018; Thửa đất số 627, tờ bản đồ số 05, diện tích 7998m^2, loại đất LUC, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 438600, số vào sổ CS02204, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T2 cấp ngày 06/2/2018. Đất tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ; Giá chuyển nhượng toàn bộ 03 thửa đất là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng). Toàn bộ 03 thửa đất do ông Nguyễn Duy C1 và bà Phạm Thị Kim L đứng tên.

Việc chuyển nhượng 06 thửa đất trên được lập thành văn bản có chứng thực tại UBND xã T, huyện V, Tp Cần Thơ, vào ngày 23/09/2019. Tiền chuyển nhượng đã giao đủ cho bên chuyển nhượng ngay sau khi hợp đồng được ký kết. Đồng thời phía chuyển nhượng cũng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng canh tác, đầu tư sản xuất từ khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận đủ tiền.

Khi nhận chuyển nhượng xong, khi thực hiện việc đo đạc sang tên giấy đất thì phía bị đơn lại né tránh không hợp tác, nên nguyên đơn chưa làm được thủ tục chuyển đổi sang tên 06 thửa đất trên qua tên mình.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 06 thửa đất trên cho nguyên đơn, để nguyên

đơn được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

Bị đơn:

Ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị H vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm. Ngày 13/01/2023 ông Phạm Xân C2 và bà Nguyễn Thị H có đơn xin phép vắng mặt tại phiên tòa, gửi qua đường bưu chính đến Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ.

Ông Nguyễn Duy C1 và bà Phạm Thị Kim L vắng mặt suốt trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm. Ngày 25/03/2024 ông có đơn đề nghị xét xử vắng mặt gửi qua đường bưu chính đến Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ, đồng thời trong đơn đề nghị xét xử vắng mặt ông C1 và bà L có nội dung xác nhận *"hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với bà Nguyễn Bích V đã hoàn tất, không tranh chấp…, năm 2022 bà Nguyễn Bích V thông tin cho vợ chồng ông vẫn chưa làm được thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất trên nên nhờ vợ chồng ông ông ký lại hợp đồng mới với lý do là hợp đồng được ký vào ngày 23/9/2029 chưa cập nhật trên phần mềm công chứng, chứng thực nên không thể làm thủ tục đăng ý quyền sử dụng đất, nhằm tạo điều kiện cho bà V thực hiện được thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng qui định của pháp luật, ngày 02/8/2022 vợ chồng tôi và bà V có đến phòng C3 ký thêm hợp đồng đối với 03 thửa đất nêu trên một lần nữa, cụ thể ghi tổng giá trị 03 thửa đất là 1.400.000.000đ, nhưng vợ chồng ông không nhận thêm bất cứ khoản tiền nào từ bà V, dù giá trị hợp đồng có tăng thêm so với hợp đồng đã ký trước đó, việc bà V khởi kiện là không đúng làm ảnh hưởng đến uy tín, danh dự và công việc của vợ chồng ông vì vì thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng hai bên tự nguyện thỏa thuận với nhau và hoàn thành việc chuyển nhượng, không xảy ra tranh chấp…"*

Tại phiên tòa các đương sự trình bày:

Đại diện nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng 06 nêu trên cho nguyên đơn. Đồng thời xác định việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập lại giữa ông C1 bà L với bà V vào năm 2022, theo 02 hợp đồng cùng số công chứng là 1602, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 02/8/2022 được công chứng tại Văn phòng C4, đối với 03 thửa đất số 627, 626 và 625, chủ yếu là để bà V hợp thức hóa lại hợp đồng chuyển nhượng vào năm 2009 mà hai bên đã giao kết, chứ không phải thỏa thuận giao kết lại hợp đồng mới.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về trình tự thủ tục: Tòa án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Các thửa đất số 622, 623, 624, 625, 626, 627 đã được nguyên đơn nhận chuyển nhượng hợp pháp từ các bị đơn, việc chuyển nhượng các bên có lập hợp đồng và được công chứng chứng thực, đã giao đất cho nguyên đơn nhận

sử dụng canh tác thực tế. Do đó, các thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất các thửa từ 622, 623, 624, 625, 626, 627 cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án. Quá trình giải quyết Toà án đã tiến hành hoà giải nhưng không thành nên cần đưa vụ án ra xét xử.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà V nhận chuyển nhượng các thửa đất số 624, tờ bản đồ số 05, diện tích là 1.020m^2, trong đó đất ở nông thôn là 300m2, loại đất CLN là 720m^2. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 747358, số vào sổ cấp giấy CS02098 do Sở T2 cấp ngày 15/8/2017, chỉnh lý ngày 31/8/2017; Thửa đất số 623, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.670m^2, loại đất LUC. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 747359, số vào sổ CS02097, do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T2 cấp ngày 15/08/2017, chỉnh lý ngày 31/08/2017 và chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V, Tp Cần Thơ chỉnh lý ngày 28/6/2019; Thửa đất số 622, tờ bản đồ số 05, diện tích 7909m^2, loại đất LUC, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI747360, số vào sổ CS 02096, cấp ngày 15/8/2017, được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V, Tp Cần Thơ chỉnh lý ngày 28/6/2019. Đất tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ từ ông C2 và bà H, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập và chứng thực ngày 23/09/2019, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất, bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 800.000.000đ (theo kết quả xác minh từ ông Phạm Văn T1).

Do đó, đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng và công nhận 03 thửa đất số 622, 623, 624 cho nguyên đơn bà Nguyễn Bích V.

[2.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 thửa đất số 625, tờ bản đồ số 05, diện tích 584m^2, trong đó đất ở nông thôn là 300m^2, đất CLN là 284m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK764908, số vào sổ CS02202, do sở T2 cấp ngày 06/02/2018; Thửa đất số 626, tờ bản đồ số 05, diện tích đất là 5025m^2, loại đất LUC, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL438600, số vào sổ CS02204, do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T2, cấp ngày 06/02/2018; Thửa đất số 627, tờ bản đồ số 05, diện tích 7998m^2, loại đất LUC, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 438600, số vào sổ CS02204, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T2 cấp ngày 06/2/2018. Đất tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ; Giá chuyển nhượng toàn bộ 03 thửa đất là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng). Toàn bộ 03 thửa đất do ông Nguyễn Duy C1 và bà Phạm Thị Kim L đứng tên, giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Bích V, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Duy C1 và bà Phạm Thị Kim L, hợp đồng được lập thành văn bản, có chứng thực tại UBND xã T,

huyện V, Tp Cần Thơ vào ngày 23/09/2019, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất, bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 800.000.000đ. Mặc dù, các bên thừa nhận có ký lại hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất trên với giá chuyển nhượng ghi nhận tổng 03 thửa là 1.400.000.000đ, được công chứng tại Văn phòng C4, theo số công chứng 1602, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 02/8/2022. Tuy nhiên, theo lời thừa nhận của ông C1, bà L tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 25/3/2024 được gửi đến Tòa án và lời trình bày của người đại diện ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa là đồng nhất, xác định việc lập lại hợp đồng sau để nhằm hợp thức hóa cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 23/09/2019 trước đó mà không làm thay đổi bản chất của việc xác lập việc chuyển nhượng ban đầu. Đồng thời, cũng phù hợp với kết quả xác minh do Tòa án lập ngày 12/04/2024.

Do đó, đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng và công nhận 03 thửa đất số 625, 626, 627 cho nguyên đơn bà Nguyễn Bích V.

[3] Về án phí, chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, lệ phí bảng trích đo địa chính:

- Về án phí: Ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi được miễn toàn bộ án phí.

Bà Nguyễn Bích V tự nguyện chịu án phí phần tranh chấp với ông Nguyễn Duy C1, bà Phạm Thị Kim L theo qui định của pháp luật.

- Về chi phí đo đạc thẩm định, định giá, lệ phí bảng trích đo địa chính: Hội đồng chi các khoản hết 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng), công nhận nguyên đơn đã nộp và chi xong.

[4] Phần phát biểu của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa về phần thủ tục, cũng như đề xuất về nội dung là có cơ sở, phù hợp với nhận định và quyết định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 4, 5, 6, 11, 14, 26, 35, 147, 155, 165, 227, 228, 229, 262, 264, 266 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Điều 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 99, 100 Luật đất đai năm 2013.

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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Bích V

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa nguyên đơn bà Nguyễn Bích V với bị đơn ông Phạm Xuân C, bà Nguyễn Thị

H, đối với thửa đất số 622, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 7.909m^2 (đo đạc thực tế là: 7.908m^2), loại đất chuyên trồng lúa nước; Thửa đất số 623, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4670m^2 (đo đạc thực tế là: 4638m^2), loại đất chuyên trồng lúa nước; Thửa đất số 624, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1020m^2, trong đó có 300m^2, loại đất ONT, 720 m^2 loại đất CLN (đo đạc thực tế: 1020m^2 [có 300m^2 ONT, còn lại CLN], đất thuộc tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa nguyên đơn bà Nguyễn Bích V với bị đơn ông Nguyễn Duy C1, bà Phạm Thị Kim L, đối với thửa đất số 625, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 584m^2 (đo đạc thực tế 584m^2), trong đó có 300m^2 đất ONT, 284m^2 đất CLN); Thửa số 626, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 5025m^2 (đo đạc thực tế 5010,7m^2), loại đất chuyên trồng lúa nước; thửa đất số 627, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 7998m^2 (đo đạc thực tế: 7.890,7m^2) loại đất chuyên trồng lúa nước, đất thuộc tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ.

Bà Nguyễn Bích V được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 06 thửa đất 622, 623, 624, 625, 626, 627 đã được công nhận qua tên mình và chịu trách nhiệm nộp các loại phí, lệ phí (nếu có) theo qui định của pháp luật.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá do Tòa án lập ngày 10/ 03/2023, bản trích đo địa chính có xác nhận của Trung tâm K, thuộc sở T2, Tp Cần Thơ xác nhận ngày 17/10/2023, để xác định phần đất được công nhận và để thi hành.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Xuân C và bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi được miễn toàn bộ án phí.

Bà Nguyễn Bích V phải nộp số tiền án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006456, ngày 31/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ. Bà Nguyễn Bích V được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006455, ngày 31/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ.

- Về chi phí đo đạc thẩm định, định giá, lệ phí bảng trích đo địa chính: Hội đồng chi các khoản hết 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng), công nhận bà Nguyễn Bích V sự tự nguyện chịu và chi xong.

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tống đạt hợp lệ bản án (trích sao án).

"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 hánh 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 và 9 Luật thi hánh 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:
- TAND TP Cần Thơ;
- VKS huyện;
- Thi hành án dân sự;
- Các đương sự;
- Lưu HS

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Cương Lĩnh