

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG XUYỀN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 131/2022/DS – ST
Ngày: 22/8/2022
V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền QSDĐ”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN, TỈNH AN GIANG**

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đức Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Thanh Vân
2. Bà Phan Thị Hồng Thảo

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Thảo – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 22 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thụ lý số 212/2020/TLST – DS ngày 01 tháng 10 năm 2020 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 267/2022/QĐXXST – DS ngày 29 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 268/2022/QĐST – DS ngày 26 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần M (viết tắt M)

Địa chỉ trụ sở chính: số A đường B, phường C, thành phố X, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh T - chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Mỹ T1 - chức vụ: Trưởng phòng Quản lý Nhà đất Công ty Cổ phần M (theo giấy ủy quyền số: 427/UQSM ngày 04/8/2020).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Số D/E, khóm F, phường F, thành phố X, tỉnh An Giang.

Bà D ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số D/E, khóm F, phường F, thành phố X, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 09/11/2020).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

1/ Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số D/E, khóm F, phường F, thành phố X, tỉnh An Giang

2/ Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số M/N, khóm F, phường F, thành phố X, tỉnh An Giang

3/ Bà Nguyễn Ngọc Mỹ N, sinh năm 1976;

Địa chỉ: ấp A, thị trấn H, huyện K, An Giang.

Bà N ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T2.

4/ Ông Nguyễn Ngọc M1, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số D/E, khóm F, phường F, thành phố X, tỉnh An Giang.

(có mặt ông T1, ông T2, bà T3 và ông M1)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 27/8/2020, các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty Cổ phần M - ông Hoàng Mỹ T1 trình bày:***

Được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang tại Công văn số 1380/CV-UB ngày 30 tháng 5 năm 2005 về việc chấp thuận địa điểm quy mô cho Công ty Cổ phần M2 đầu tư xây dựng khu dân cư đô thị cao cấp S; Văn bản số 3850/VPUBND-ĐTXD ngày 15 tháng 11 năm 2013 về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh mặt bằng dự án khu đô thị Cao cấp S; Giấy chứng nhận đầu tư số 521031000171 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang cấp ngày 14/10/2008.

Nguyên trước đây Công ty Cổ phần M2 (nay là M) được sự hỗ trợ của cán bộ khóm F đã vận động các hộ dân chuyển nhượng một phần diện tích đất nằm trên trục đường số 20 (đường U) theo quy hoạch dự án khu đô thị cao cấp S. Tại biên bản thỏa thuận ngày 24 tháng 8 năm 2008, được ký kết giữa các hộ dân và M trong đó có hộ bà Nguyễn Thị D đã thống nhất bán một phần diện tích đất để M thi công Đường số 20 khu đô thị cao cấp S.

Ngày 19/11/2008, M có ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận QSDĐ số H 00716mA, số phát hành AC 433461, thửa đất số 117, tờ bản đồ số 8, do UBND thành phố X cấp cho bà Nguyễn Thị D ngày 22 tháng 6 năm 2005. Diện tích chuyển nhượng là 235,6m². Tổng giá trị hợp đồng là 141.360.000đ (một trăm bốn mươi một triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên ký kết và được Ủy ban nhân dân phường F chứng thực ngày 25/11/2008, đồng thời M đã chi trả đủ số tiền là: 141.360.000đ (một trăm bốn mươi một triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng) cho bà Nguyễn Thị D theo phiếu chi tiền mặt số: 48/12 ký ngày 05/12/2008, hai bên đã hoàn tất thủ tục ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng cho tới thời điểm hiện nay bà Nguyễn Thị D vẫn không bàn giao phần đất đã chuyển nhượng cho M như đã ký kết trong Hợp đồng.

Tháng 9 năm 2019, M tiến hành thi công phần còn lại của trục Đường số 20 để kịp tiến độ của Dự án mà Ủy ban nhân dân tỉnh giao thì bị bà Nguyễn Thị D và các con của bà ngăn cản không cho thi công.

Ngày 20/5/2020, M đã gửi Công văn số 21/CV-SM 2020 đến Ủy ban nhân dân phường F đề nghị hỗ trợ giải quyết đối với trường hợp của bà Nguyễn Thị D nhưng bà và các con của bà vẫn không chịu hợp tác với Ủy ban nhân dân phường để giải quyết.

Xét thấy việc thi công hoàn thiện trục Đường số 20 là để góp phần nâng cao vẻ mỹ quan đô thị của thành phố, nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện được do bà Nguyễn Thị D và các con của bà đã cố tình ngăn cản, vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với M.

Nay M yêu cầu bà Nguyễn Thị D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết với M, bàn giao phần đất đã chuyển nhượng cụ thể theo bản trích đo hiện trạng ngày 29/4/2021 được giới hạn bởi các điểm 42, 66, 67, 18, 18', 46, 20 với diện tích là 210,8m².

Bản tự khai ngày 11/11/2020, bà Nguyễn Thị D trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha chồng cho vợ chồng bà. Sau khi chồng bà chết thì anh em bên chồng mới làm thủ tục cho bà đứng tên, khi đó các con bà là Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Ngọc Mỹ N; Nguyễn Ngọc M1 không biết. Bà thừa nhận vào năm 2008 bà có chuyển nhượng cho M diện tích khoảng 235,6m² đất nằm trong diện tích 376m² mà bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền là 141.360.000đ và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến khi giao đất thì các con của bà phát hiện nên phát sinh tranh chấp nội bộ gia đình. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D đồng ý làm thủ tục sang tên diện tích đã chuyển nhượng cho M theo hợp đồng ngày 19/11/2008. Tuy nhiên, thời điểm chuyển nhượng giá đất thấp hơn giá thực tế rất nhiều, ngoài ra việc chuyển nhượng kéo dài có phần lỗi của M. Vì vậy, bà D yêu cầu M hỗ trợ thêm 500.000.000đ.

- Ông Nguyễn Văn T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Ngọc Mỹ N trình bày:

Ông T2 xác định vào ngày 19/11/2008, mẹ ông là Nguyễn Thị D có chuyển nhượng đất cho M như đại diện nguyên đơn trình bày diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng là 210,8m² được giới hạn bởi các điểm 42, 66, 67, 18, 18', 46, 20. Tuy nhiên, thời điểm mẹ ông và M xác lập hợp đồng anh em ông không biết. Ông là đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Ngọc Mỹ N yêu cầu M phải hỗ trợ thêm 400.000.000đ thì sẽ bàn giao đất theo yêu cầu của M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc M1 trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn T2, mẹ ông là bà Nguyễn Thị D có chuyển nhượng nhượng đất cho Công ty Cổ phần M vào ngày 19/11/2008. Tuy nhiên, thời điểm mẹ ông chuyển nhượng anh em không biết. Ông M1 thông nhất phần đất mẹ ông chuyển nhượng cho M theo bản trích đo hiện trạng ngày ngày 29/4/2021 được giới hạn bởi các điểm 42, 66, 67, 18, 18', 46, 20

với diện tích là 210,8m², ông đồng ý giao phần đất trên cho M và yêu cầu M phải hỗ trợ thêm cho gia đình ông 400.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn T2, mẹ bà là bà Nguyễn Thị D có chuyển nhượng đất cho M vào ngày 19/11/2008. Tuy nhiên, thời điểm mẹ bà chuyển nhượng anh em không biết. Bà T3 thông nhất phần đất mẹ bà chuyển nhượng cho M theo bản trích đo hiện trạng ngày 29/4/2021 được giới hạn bởi các điểm 42, 66, 67, 18, 18', 46, 20 với diện tích là 210,8m², bà đồng ý giao phần đất trên cho M và yêu cầu M phải hỗ trợ thêm cho gia đình bà 400.000.000đ.

*** Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án:**

Ông Hoàng Mỹ T1 là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện chỉ buộc bà Nguyễn Thị D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng giao phần đất 210,8m² được giới hạn bởi các điểm 42, 66, 67, 18, 18', 46, 20 theo bản trích đo hiện trạng ngày 29/4/2021 cho M. Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Ngọc Mỹ N, ông Nguyễn Ngọc M1 yêu cầu M phải hỗ trợ số tiền 400.000.000đ, nguyên đơn không đồng ý.

Ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3 và ông Nguyễn Ngọc M1:

Thông nhất phần đất bà D chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần M có diện tích là 210,8m² được giới hạn bởi các điểm 42, 66, 67, 18, 18', 46, 20 theo bản trích đo hiện trạng ngày 29/4/2021. Ông T2, bà T3, ông M1 xác định không tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng cũng như việc bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng đồng ý giao đất cho M. Tuy nhiên, hiện nay hoàn cảnh gia đình khó khăn yêu cầu cho M phải hỗ trợ thêm 400.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu:

*** Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên tòa:**

Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

*** Việc chấp hành pháp luật của Thư ký:**

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thư ký đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của mình đúng quy định tại Điều 51 Bộ luật tố tụng dân sự.

*** Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:**

- Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

*** Quan điểm giải quyết vụ án:**

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2008 giữa M với bà Nguyễn Thị D, giao diện tích 210,8m² đất cho M

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích 24,8m² đất do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tranh chấp giữa M với Nguyễn Thị D là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý giải quyết.

[1.2] Nguyên đơn là M do ông Lê Thanh T - Tổng Giám đốc là đại diện theo pháp luật. Ông T ủy quyền cho ông Hoàng Mỹ T1 – Trưởng phòng quản lý nhà đất M tham gia tố tụng, thủ tục ủy quyền hợp lệ, phù hợp với Điều 85 và Điều 86 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Tòa án chấp nhận ông T1 tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn và được thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự theo nội dung văn bản ủy quyền.

[1.3] Bị đơn bà Nguyễn Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Ngọc Mỹ N ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T2. Xét thấy, về hình thức và nội dung ủy quyền không trái với quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông T2 được thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự theo nội dung văn bản ủy quyền.

[1.4] Trong quá trình giải quyết vụ án các con của bà D có đơn yêu cầu tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì cho rằng khi bà D kê khai đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Ngọc B chết làm phát sinh hàng thừa kế thứ nhất của ông B nhưng bà D không có sự đồng ý của các con mà tự ý kê khai đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Do đó, Tòa án thành phố Long Xuyên đưa ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Ngọc M1, bà Nguyễn Ngọc Mỹ N, bà Nguyễn Thị T3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Ngọc M1, bà Nguyễn Ngọc Mỹ N, bà Nguyễn Thị T3 thực hiện quyền nghĩa vụ của mình theo Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang, Công ty Cổ phần M2 (nay là Công ty Cổ phần M, viết tắt là M) đầu tư xây dựng khu dân cư đô thị cao cấp S và điều chỉnh mặt bằng dự án khu đô thị Cao cấp S. M có thỏa thuận với các hộ dân trong đó có hộ bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng một phần diện tích đất để M thi công Đường số 20 khu đô thị cao cấp S.

Ngày 19/11/2008, M và bà Nguyễn Thị D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H 00716mA, số phát hành AC 433461, thửa đất số 117, tờ bản đồ số 8, do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho bà Nguyễn Thị D ngày 22 tháng 6 năm 2005. Diện tích chuyển nhượng là 235,6 m². Tổng giá trị hợp đồng là 141.360.000đ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên ký kết và được Ủy ban nhân dân phường F

chứng thực ngày 25/11/2008, đồng thời M đã chi trả đủ số tiền chuyển nhượng là 141.360.000đ cho bà Nguyễn Thị D.

Đến khoảng tháng 9 năm 2019, M tiến hành thi công phần còn lại của trục Đường số 20 để kịp tiến độ của dự án mà Ủy ban nhân dân tỉnh giao thì bị bà Nguyễn Thị D và các con của bà ngăn cản không cho thi công.

Bà D cùng với các con của bà là ông Nguyễn Văn T2, Nguyễn Ngọc Mỹ N, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Ngọc M1 thống nhất bà D có chuyển nhượng cho M một phần đất trong tổng diện tích mà bà D được cấp Giấy chứng nhận và cũng không có tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà D, ông T2, bà N, bà T3, ông M1 cho rằng giá thời điểm chuyển nhượng là quá thấp so với thực tế nên yêu cầu nguyên đơn phải hỗ trợ thêm 400.000.000đ vì hiện nay do hoàn cảnh gia đình khó khăn.

[2.2] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và hợp pháp, nguyên đơn cung cấp chứng cứ là Biên bản thỏa thuận ngày 24/11/2008; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2008; phiếu chi tiền mặt ngày 05/12/2008 và toàn bộ hồ sơ điều chỉnh mặt bằng dự án khu đô thị cao cấp S.

[3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa M với bà Nguyễn Thị D.

Về hình thức: Bà Nguyễn Thị D được Ủy ban nhân dân thành phố X cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H 00716mA với diện tích là 376m², ngày 19/11/2008 bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần M2 An Giang (nay là Công ty Cổ phần M, viết tắt là M) diện tích 235,6m², Hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân phường F chứng thực vào ngày 25/11/2008 là tuân thủ đúng quy định theo Điều 122; Điều 124; Điều 689 Bộ Luật dân sự năm 2005 và Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 nên đây là hợp đồng hợp pháp làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng.

Về nội dung: Công ty Cổ phần M2 (nay là Công ty Cổ phần M, viết tắt là M) đầu tư xây dựng khu dân cư đô thị cao cấp S và điều chỉnh mặt bằng dự án khu đô thị Cao cấp S. Do đó, M có thỏa thuận với bà Nguyễn Thị D để chuyển nhượng 235,6m² đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00716mA, số thửa 117, tờ bản đồ số 08 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho bà Nguyễn Thị D với diện tích là 376m² với giá chuyển nhượng là 141.360.000đ. Khoảng năm 2020, khi M thi công dự án thì 6/7 hộ dân đã bàn giao đất cho M thi công, riêng hộ của bà Nguyễn Thị D và các con bà D tranh cản không chịu bàn giao mặt bằng đã chuyển nhượng cho M. Bà D và các con của bà D là ông T2, bà T3, bà N, ông M1 cho rằng phần đất mà bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông B và bà D, khi ông B mất bà D tự ý kê khai cũng như chuyển nhượng cho M mà không có sự đồng ý của các con là không đúng.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay ông T2, bà T3, ông M1 đều xác định từ khi bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay các con đều không có tranh chấp. Ông T2 trình bày, các con đồng ý cho bà D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi chuyển nhượng phải có sự đồng ý của các con đây là thỏa thuận nội bộ gia đình. Do bà D

tự ý chuyển nhượng đất cho M mà không thương lượng với các con nên các ông, bà mới đứng ra tranh cãi không giao đất cho M thi công. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 27/6/2022 và tại phiên tòa ông T2, bà T3, ông M1 đều thừa nhận bà D có chuyển nhượng đất cho M và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, các ông bà cũng không tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng này. Hiện nay, do hoàn cảnh gia đình khó khăn yêu cầu M hỗ trợ thêm 400.000.000đ thì sẽ đồng ý giao đất theo yêu cầu của M.

Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tuy nội dung hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện rõ vị trí phần đất chuyển nhượng nhưng tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự thống nhất phần đất bà D đã chuyển nhượng M được giới hạn bởi các điểm 42, 66, 67, 18, 18', 46, 20 theo bản trích đo hiện trạng ngày 29/4/2021 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh X lập, có diện tích là 210,8m². Các con của bà D là ông Nguyễn Văn T2, Nguyễn Ngọc Mỹ N (do ông T2 đại diện theo ủy quyền), Nguyễn Thị T3, Nguyễn Ngọc M1 xác định không tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/11/2008 giữa bà D với M cũng như việc bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 376m². Việc bà D xác lập hợp đồng chuyển nhượng với M là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên hợp đồng này có giá trị pháp lý, bà D không thực hiện theo nội dung hợp đồng là gây hưởng ảnh đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng giao đất cho M là có căn cứ nên được chấp nhận.

Đối với diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 19/11/2008 giữa bà D với M là 235,6m², trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện cho nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ buộc bà D giao 210.8m² đất. Xét thấy, việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật cũng như có lợi cho bị đơn nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử đình chỉ một phần đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu của bà D, ông T2, bà N (do ông T2 đại diện), ông M1, bà T3 yêu cầu M phải hỗ trợ thêm 400.000.000đ. Xét thấy, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định 400.000.000đ đây là số tiền yêu cầu hỗ trợ thêm không phải là tiền bồi thường cũng như không phải số tiền mà nguyên đơn phải thực hiện hợp đồng. Do đó, Tòa án thành phố Long Xuyên không thụ lý yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập theo Điều 200 và Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ số tiền 400.000.000đ theo yêu cầu của bà D, ông T2, bà N (do ông T2 đại diện), ông M1, bà T3 nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D có đơn xin miễn án phí đề ngày 11/11/2020. Yêu cầu này của bà Nguyễn Thị D là phù hợp với pháp luật nên được chấp nhận.

Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là: 2.621.000đ.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị D phải chịu chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là: 2.621.000đ.

Nguyên đơn đã nộp 2.621.000đ tạm ứng chi phí đo đạc, định giá xem xét thẩm định tại chỗ nên buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 2.621.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68; Điều 70, Điều 71; Điều 72, Điều 73; Điều 147; Điều 157; Điều 165, Điều 177, Điều 244; Điều 227, Điều 228, Điều 273, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 122; Điều 124; Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

- Điểm đ khoản 2 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 là Công ty Cổ phần M với bị đơn bà Nguyễn Thị D.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2008 giữa Công ty Cổ phần M với bà Nguyễn Thị D.

- Buộc bà Nguyễn Thị D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao cho Công ty Cổ phần M diện tích 210,8m² được giới hạn bởi các điểm 42, 66, 67, 18, 18', 46, 20 theo bản trích đo hiện trạng ngày 29/4/2021 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh X lập. *(có đính kèm bản vẽ hiện trạng)*

- Công ty Cổ phần M có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M đối với diện tích 24,8m².

** Về án phí dân sự sơ thẩm:*

- Công ty Cổ phần M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.534.000đ (ba triệu năm trăm ba mươi bốn nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005191 ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố X.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị D được miễn án phí dân sự sơ thẩm

**Về chi phí tố tụng:*

Bà Nguyễn Thị D phải hoàn lại cho Công ty Cổ phần M 2.261.000đ (hai triệu hai trăm sáu mươi một nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Đối với trường hợp khoản tiền phải thu nộp vào ngân sách Nhà nước mà pháp luật có quy định nghĩa vụ trả lãi; hoặc khoản tiền bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; hoặc trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ về tài sản trong hoặc ngoài hợp đồng khác mà các bên không thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày bản án, quyết định 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh AG;
- VKSND TPLX;
- Chi cục THADS TPLX;
- Các đương sự;
- Lưu VT và hồ sơ vụ án./.

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

Nguyễn Thị Đức Anh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
(Ký tên, ghi rõ họ tên)

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

