

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỜ ĐỎ
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Số: 20/2022/DS-ST

Ngày: 30-6-2022

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 CỜ ĐỎ - THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Khoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Phạm Hồng Lư

2/ Bà Nguyễn Thị Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Giai Thoại – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lưu Quốc Phú – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 6 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 121/2021/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2021, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 108/2022/QĐXXST-DS, ngày 30 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1986

Địa chỉ: Ấp T 1, xã Trung Thạnh, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Trường G, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn Cờ Đỏ, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Ông Lê Văn Ph, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T 1, xã Trung Hưng, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1981 (từ chối tham gia tố tụng).

Địa chỉ: Ấp T 1, xã Trung Hưng, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn có đại diện theo uỷ quyền ông Huỳnh Trường G trình bày: Vào ngày 22/01/2021 bà Nguyễn Thị H và ông Lê Văn Ph có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, cụ thể ông Lê Văn Ph đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H quyền sử dụng đất thuộc thửa 448, tờ bản số 02, loại đất Lúa, diện tích 2445m², đất tọa lạc tại ấp T 1, xã Trung Hưng, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ, đất do ông Lê Văn Ph đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000097/QSĐĐ ngày 15/5/1997, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ chỉnh lý trang 4 theo hồ sơ số 008341 ngày 31/3/2020. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản và được Công chứng theo quy định của pháp luật, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, kể từ khi lập hợp đồng bà Nguyễn Thị H đã giao đủ tiền cho ông Lê Văn Ph. Sau khi nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H có cho ông Huỳnh Văn L thuê lại để trồng cây thuốc nam. Tuy nhiên, khi bà H thực hiện các thủ tục để đăng ký cấp quyền sử dụng đất thì ông Ph không chịu hợp tác để tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật để bà H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Văn Ph. Buộc ông Ph phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để bà H được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 448, tờ bản đồ số 02, loại đất Lúa, đất tọa lạc tại ấp T 1, xã Trung Hưng, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn yêu cầu công nhận diện tích theo đo đạc thực tế là 1268.8m² theo bản xác nhận hồ sơ địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 27/4/2022.

Bị đơn ông Lê Văn Ph được Tòa án triệu tập họp lệ tham gia các phiên hòa giải, phiên họp công khai chứng cứ và tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Huỳnh Văn L trình bày: Vào ngày 01/7/2021 ông có nhận thuê quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H tại thửa 448, tờ bản đồ số 02, loại đất Lúa, đất tọa lạc tại ấp T 1, xã Trung Hưng, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ, diện tích thuê khoảng 1300m², thời hạn thuê là 03 năm, giá thuê mỗi năm là 5.000.000 đồng/năm, trên phần đất mà ông nhận thuê từ bà Huệ hiện ông Lầm đang trồng các loại cây thuốc nam. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và ông Ph theo ông L được biết thửa đất này trước đây là của cha ông Phố tặng cho ông Ph vào năm 2020, nhà nước có thu hồi một phần diện tích để làm kinh thủy lợi, phần diện tích còn lại ông Ph đã chuyển nhượng lại cho bà H với số tiền 100.000.000 đồng, kể từ khi nhận tiền ông Ph đã giao đất cho bà H sử dụng nên bà H mới cho ông L thuê lại. Đối với tranh chấp giữa bà H và ông Phố ông L không có ý kiến, đề nghị từ chối tham gia tố tụng trong vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và anh Lê Văn Ph vào ngày 27/01/2021 tại thửa 448, tờ bản đồ số 02, loại đất chuyên trồng lúa nước, diện tích theo đo đạc thực tế 1.268,8m², đất tọa lạc tại ấp T 1, xã Trung Hưng, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về Tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn tại thửa 448, tờ bản đồ số 02, loại đất Lúa, đất tọa lạc tại ấp T 1, xã Trung Hưng, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ. Quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự 2015. Tòa án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9, Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đất tranh chấp tọa lạc tại xã Trung Hưng, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ, quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 201 Luật đất đai năm 2013.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 22/01/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn được công chứng theo quy định, xét về hình thức hợp đồng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn, căn cứ theo Điều 5 của hợp đồng chuyển nhượng kể từ thời điểm Công chứng hợp đồng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền, đồng thời kể từ sau khi nhận chuyển nhượng phía nguyên đơn cũng đã quản lý sử dụng đất, trên cơ sở đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên Tòa án chấp nhận.

[4] Xét diện tích đất chuyển nhượng theo giấy chứng nhận là 2445m², kết quả đo đạc thực tế là 1.268,8m², theo bản trích đo địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 27/4/2022 là giảm so với giấy chứng nhận. Nguyên nhân trước đây Ủy ban huyện Cờ Đỏ thu hồi diện tích 2600m² để làm kinh thủy lợi từ diện tích 5045m² của thửa 448, Ủy ban chỉ đo đạc diện tích đất thu hồi làm kinh thủy lợi, Ủy ban cũng không thu hồi giấy cũ đã cấp cho đương sự nên không đo đạc diện tích còn lại mà chỉ trừ đi diện tích bị thu hồi,

thời điểm cấp giấy chứng nhận cho đương sự vào năm 1997 do đương sự khai không đo đạc cụ thể nên có sự chênh lệch. Nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc và yêu cầu công nhận diện tích theo đo đạc thực tế cho nguyên đơn là phù hợp quy định của pháp luật nên Tòa án chấp nhận.

[5] Từ các căn cứ trên, Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Buộc bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để nguyên đơn được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.268,8m², tại thửa 448, tờ bản đồ số 02, loại đất Lúa, đất tọa lạc tại ấp T 1, xã Trung Hưng, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ. Vị trí, kích thước thửa đất được xác định theo bản trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 27/4/2022 (kèm theo bản án).

[6] Nguyên đơn được quyền tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và có nghĩa vụ nộp các chi phí, lệ phí để cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[7] Quan điểm của Viện kiểm sát về nội dung giải quyết vụ án đúng với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận toàn bộ.

[8] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch theo quy định của pháp luật.

[9] Về chi phí, lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và định giá tài sản: Lẽ ra bị đơn phải chịu số tiền 7.000.000 đồng, tuy nhiên nguyên đơn tự nguyện chịu thay cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Nguyên đơn đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 4; Điều 5; Điều 6; Điều 35; Điều 149; Điều 157; Điều 165; Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

Căn cứ Điều 4; Điều 17; khoản 1 Điều 100; Khoản 1 Điều 166; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vào ngày 22/01/2021 theo đo đạc thực tế tại thửa 448, tờ bản đồ số 02, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp T 1, xã Trung Hưng, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

2. Buộc ông Lê Văn Ph phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 22/01/2021 với bà Nguyễn Thị H. Ông Lê

Văn Ph có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để bà Nguyễn Thị H được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 448, tờ bản đồ số 02, loại đất chuyên trồng lúa nước, diện tích theo đo đạc thực tế 1.268,8m², đất tọa lạc tại ấp T 1, xã Trung Hưng, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Nguyễn Thị H được quyền tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và có nghĩa vụ nộp các chi phí, lệ phí để cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Vị trí, kích thước thửa đất được xác định theo bản trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 27/4/2022 (kèm theo bản án).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn Ph phải nộp số tiền 300.000 đồng. Bà Nguyễn Thị H được nhận lại tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009075 ngày 28/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

5. Về chi phí, lệ phí xem xét thẩm định đo đạc, định giá tài sản: Ông Lê Văn Ph phải chịu số tiền 7.000.000 đồng. Ghi nhận bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu số tiền 7.000.000 đồng. Công nhận bà Nguyễn Thị H đã nộp và chi xong.

6. Tuyên án công khai đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết, tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

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 điều 6, 7 và điều 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:

- Các đương sự;
- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND H Cờ Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Đăng Khoa

