

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

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

Bản án số: 51/2020/DS-ST.

Ngày 25/9/2020.

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 THÁP MƯƠI

- 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:

1. Ông Nguyễn Văn Tuấn

2. Ông Phan Thanh Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngọc, Thư ký Tòa án Huyện.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười tham gia phiên
Tòa:** Ông Huỳnh Văn Sáng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14-25/9/2020, tại Trụ sở Tòa án Huyện mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai, vụ án dân sự thụ lý số: 435/2020/TLST-DS, ngày 07 tháng 8 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 378/2020/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 437/2020/QĐST-DS, ngày 14 tháng 9 năm 2020; giữa các đương sự.

- Nguyên đơn: Võ Minh V, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Ấp C, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Lê Văn M, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp C, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Lê Thị B, sinh năm 1960.

Nguyễn Thị N, sinh năm 1958.

Lê Văn Tấn L, sinh năm 1992.

Lê Văn Tấn T, sinh năm: 1990.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã A, huyện T, Đồng Tháp.

(Có mặt tại phiên Tòa: Anh Võ Minh V, bà Lê Thị B; các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Võ Minh V trình bày:

Nguyên trước đây, anh có nhận chuyển nhượng đất của ông M, bà N diện tích $3.900m^2$, thuộc thửa 1148, tờ bản đồ số 03, có diện tích $6.079,4m^2$; anh đã trả đủ tiền theo thỏa thuận, nhưng vợ chồng ông M chưa sang tên tách bộ cho anh, vì lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông M vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Tháp Mười.

Đến ngày 29/3/2019, vợ chồng ông M nợ ngân hàng không khả năng trả nợ, nên ngân hàng khởi kiện. Vì vậy, anh đứng ra trả nợ thay cho ngân hàng và nhận chuyển nhượng tiếp của ông M, bà N diện tích đất $3.194m^2$ (là diện tích còn lại của thửa đất anh chuyển nhượng năm 2017) với số tiền 352.000.000 đồng. Anh đã trả đủ cho ông M, bà N và hai bên cùng lập hợp đồng thỏa thuận.

Ông M, bà N cam kết với anh 03 tháng sau, tức ngày 29/6/2019 nếu ông M, bà N không trả lại tiền cho anh số tiền 352.000.000 đồng; thì sẽ chuyển nhượng diện tích đất theo giấy chứng nhận của ông Mây là $7.094m^2$, tọa lạc tại ấp Mỹ Phú C, xã Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp; do ông M đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nhưng đến ngày 29/6/2019, vợ chồng ông M, bà N không có tiền chuộc lại đất nên đã làm hồ sơ, thủ tục chuyển nhượng hết diện tích khuôn đất trên cho anh, nhưng thực tế đo lại diện tích khuôn đất chỉ còn $6.079,4m^2$, anh vẫn đồng ý. Nhưng nay con trai ông M, bà N tên Lê Văn Tấn L không ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh ra Ủy ban nhân dân xã Mỹ An nhưng ông M, bà N không thuyết phục được anh L.

Nay, anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị N, Lê Văn Tấn L, Lê Văn Tấn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; phải sang tên tách bộ cho anh đứng tên diện tích của thửa đất số 1148, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, diện tích $6.079,4m^2$ (đo đạc thực tế $6056,4m^2$), đất tọa lạc tại ấp Mỹ Phú C, xã Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

- Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn M trình bày: Ông đồng ý theo yêu cầu của anh Võ Minh V, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sang tên tách bộ cho anh V hết diện tích của thửa đất số 1148, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, diện tích $6.079,4m^2$ (đo đạc thực tế $6056,4m^2$), tọa lạc tại ấp Mỹ Phú C, xã Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị B trình bày tại các biên bản hòa giải và tại phiên tòa: Bà thống nhất theo ý kiến của anh Võ Minh V.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị N, Lê Văn Tấn L trình bày tại biên bản hòa giải, đồng ý theo yêu cầu của anh Võ Minh V, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sang tên tách bộ cho anh V hết diện tích của thửa đất số 1148, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, diện tích 6.079,4m² (đo đạc thực tế 6056,4m²), tọa lạc tại ấp Mỹ Phú C, xã Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

- 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; riêng ông Lê Văn M và anh Lê Văn Tấn T vắng mặt tại các phiên hòa giải, anh Lê Văn Tấn T vắng mặt tại phiên Tòa; 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: Anh Võ Minh V yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị N, Lê Văn Tấn L, Lê Văn Tấn T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sang tên tách bộ cho anh hết diện tích của thửa đất số 1148, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, diện tích 6.079,4m² (đo đạc thực tế 6056,4m²), tọa lạc tại ấp Mỹ Phú C, xã Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp; là có cơ sở để chấp nhận. Vì khi chuyển nhượng phần đất thửa 1148, anh V đã giao đủ tiền cho gia đình ông M, anh V đã đầu tư trên đất và đang sử dụng đất; lý do khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã Mỹ An không thực hiện được, là vì anh Lê Văn Tấn L không đồng ý ký trên hợp đồng chuyển nhượng. Nay trong quá trình giải quyết vụ án, anh Lê Văn Tấn L đồng ý cùng ông M và bà N, anh Tấn T chuyển nhượng đất cho anh V. Nên đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ Điều 129, Điều 500 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Minh V.

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

[1] Về tố tụng, xét thấy tại phiên tòa, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, vắng mặt không lý do; các đương sự có mặt cũng đồng ý việc xét xử vắng mặt của họ; nên Hội

đồng xét xử, xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp, căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án giải quyết tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, đương sự không có yêu cầu gì khác. Cho nên, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án, là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thẩm quyền giải quyết, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, thì tranh chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Ngoài ra, đương sự có địa chỉ tại 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 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung vụ án, xét yêu cầu của nguyên đơn gồm: Yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc hộ ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị N, Lê Văn Tấn L, Lê Văn Tấn T, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng; để anh Võ Minh V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 1148, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, diện tích 6.079,4m² (đo đạc thực tế 6056,4m²), tọa lạc tại ấp Mỹ Phú C, xã Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

[5] Hiện nay, hiện trạng phần đất các đương sự tranh chấp với nhau là thửa đất số 1148, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, diện tích 6.079,4m² (đo đạc thực tế 6056,4m²), tọa lạc tại ấp Mỹ Phú C, xã Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp; hiện phần đất do anh Võ Minh V quản lý và sử dụng.

[6] Hội đồng xét xử xét thấy: Vào năm 2017, anh Võ Minh V có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị N, diện tích đất 3.900m²; đến năm 2019 ông M và bà N có vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Tháp Mười; nên ngân hàng khởi kiện ông M và bà N trả nợ vay, với số tiền gốc và lãi là 352.000.000 đồng; nên ông M đồng ý bán phần đất thửa 1148 cho anh Võ Minh V để trả nợ cho ngân hàng. Sau đó, anh V đứng ra trả nợ thay cho ông M và bà N tại Ngân hàng. Anh V và ông M và bà N có làm văn bản thỏa thuận, nếu đến ngày 29/6/2019, ông M và bà N không chuộc lại đất, thì phải làm thủ tục sang tên đất cho anh V đứng tên. Sau đó, do không có khả năng chuộc lại đất, nên ông M, bà N và anh Lê Văn Tấn T, có đến Ủy ban nhân dân xã Mỹ An để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Võ Minh V đứng tên; còn anh Lê Văn Tấn L không đồng ý ký tên; nên anh L và anh V phát sinh tranh chấp. Nhưng, kể từ khi anh V trả tiền cho ngân hàng thay cho ông M và bà N, tức là từ ngày hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau, thì anh V đã nhận đất để canh tác và đã lên liếp để trồng cây ăn trái; tức là về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện xong, chỉ về mặt

giấy tờ (về hình thức) anh V chưa đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án anh Lê Văn Tấn L, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để anh Võ Minh V đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 1148 mà trước đây ông M và bà N đã chuyển nhượng cho anh Võ Minh V.

[8] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu khởi kiện của anh Võ Minh V là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Minh V, buộc hộ ông Lê Văn M gồm ông Lê Văn M, Nguyễn Thị N, Lê Văn Tấn T, Lê Văn Tấn L; tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại thửa đất số 1148, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, diện tích 6.079,4m² (đo đạc thực tế 6.056,4m²), đất tọa lạc tại ấp Mỹ Phú C, xã Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp; để anh Võ Minh V được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[9] Đối với số tiền chuyển nhượng đất các bên đương sự không tranh chấp với nhau và không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[10] Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có ý kiến hay yêu cầu gì. Ngoài ra, các đương sự không tranh chấp gì đối với cây trồng, vật kiến trúc, công đầu tư trên đất. Cho nên, Hội đồng xét không xem xét giải quyết.

[11] Xét thấy tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười phát biểu quan điểm về phần nội dung giải quyết vụ án, là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Minh V. Hội đồng xét xử, xét thấy như đã phân tích ở trên. Cho nên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm phát biểu về nội dung giải quyết vụ án, của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười.

[12] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Minh V, nên hộ ông Lê Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Ngoài ra, tại phiên tòa anh Võ Minh V tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Cho nên, Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện này của anh Võ Minh V. Hộ ông Lê Văn M không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, theo quy định tại Điều 157, Điều 158, của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai; Điều 129, Điều 500 Bộ luật dân sự; Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Minh V.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Võ Minh V với ông Lê Văn M, Nguyễn Thị N, Lê Văn Tấn T, Lê Văn Tấn L; tại thửa đất số 1148, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, diện tích 6.079,4m² (đo đạc thực tế 6.056,4m²); đất tọa lạc tại ấp Mỹ Phú C, xã Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

3. Buộc hộ ông Lê Văn M (gồm Lê Văn M, Nguyễn Thị N, Lê Văn Tấn T, Lê Văn Tấn L) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho anh Võ Minh V được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thửa đất số 1148, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, diện tích 6.079,4m² (đo đạc thực tế 6.056,4m²); đất tọa lạc tại ấp Mỹ Phú C, xã Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

(Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án huyện Tháp Mười ngày 13/8/2020; Sơ đồ đo đạc ngày 24/8/2020, của Công ty TNHH Dịch vụ và Đo đạc Bảo Long).

4. Anh Võ Minh V đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 1148, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, diện tích 6.079,4m² (đo đạc thực tế 6.056,4m²), đất tọa lạc tại ấp Mỹ Phú C, xã Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

Về chi phí tách bộ sang tên và chi phí kê khai đăng ký quyền sử dụng đất anh Võ Minh V chịu.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Võ Minh V không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho anh Võ Minh V tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0006386, ngày 20/7/2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

- Hộ ông Lê Văn M phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Anh Võ Minh V tự nguyện chịu 5.048.000 đồng, anh Võ Minh V đã nộp thanh lý và đã chi xong,

7. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn này được tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

8. Trường hợp bản án, quyết định 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, 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 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:

- VKSND Huyện;
- THADS Huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ (K. Ngọc).

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

(Đã ký)

Lê Văn Ngọc