

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TAM NÔNG  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 11/2022/DS-ST  
Ngày: 15-4-2022  
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 TAM NÔNG- TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Duy Khang.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Văn Sĩ.

Ông Phan Ngọc Thành.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Bảo Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông tham gia phiên tòa:**  
Bà Đàm Thị Mỏi - Kiểm sát viên.

Ngày 15/4/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 421/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 13/QĐST-DS ngày 31/3/2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm: 1988.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Nguyễn Thị T, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: Ấp H, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

**2. Bị đơn:**

2.1. Bà Châu Thị T, sinh năm: 1968.

2.2. Anh Nguyễn Hữu T, sinh năm: 1989.

2.3. Chị Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm: 1995.

Địa chỉ: Ấp H, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm: 1988.

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

3.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1961.

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

Bà T, bà T, ông V có mặt.

Anh T, chị H vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Bà Nguyễn Thị T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:** Yêu cầu bà Châu Thị T, anh Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Thúy H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký kết ngày 13/8/2012 đối với phần đất diện tích 6.000m<sup>2</sup> thuộc thửa 446 và một phần thửa 1169, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Đối với phần diện tích dư so với hợp đồng chuyển nhượng là 226m<sup>2</sup> bà đồng ý trả lại đất hoặc trả giá trị theo giá 60.000đ/m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa, bà T vẫn giữ nguyên theo yêu cầu khởi kiện.

**- Bị đơn bà Châu Thị T trình bày:** Bà thừa nhận trước đây vợ chồng bà có chuyển nhượng cho ông N phần đất diện tích 6.000m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay chuyển nhượng ngày 13/8/2012, chữ ký trong tờ chuyển nhượng này đúng là của vợ chồng bà và đã nhận tiền chuyển nhượng đất xong đúng như lời trình bày của bà T.

Trước đây, bà cũng đồng ý chuyển quyền sang tên trước cho anh N phần đất diện tích 5.000m<sup>2</sup>, còn lại 1.000m<sup>2</sup> sau khi giải quyết với ông V xong lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại thì bà tiếp tục chuyển quyền sang tên thêm diện tích còn lại cho đủ so với hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T không đồng ý.

Hiện nay, do bà T cứ chửi bà hoài nên bà không đồng ý chuyển quyền sang tên theo yêu cầu anh N, trước đây chuyển nhượng giá 40.000đ/m<sup>2</sup> thì hiện nay bà trả tiền theo giá chuyển nhượng trước đây để lấy đất lại sử dụng.

**- Bị đơn anh Nguyễn Hữu T và chị Nguyễn Thị Thúy H vắng mặt tại phiên tòa.**

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng V trình bày:**

Trước đây anh có nhận chuyển nhượng đất từ bà T, ông D. Việc tranh chấp giữa anh với bà T đã được Tòa án giải quyết xong nên hiện nay anh tự nguyện giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 446 cho Tòa án để làm căn cứ giải quyết vụ án tranh chấp giữa ông N với bà T.

**- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:**

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên có vi phạm về thời hạn chuẩn

bị xét xử, Viện kiểm sát sẽ tổng hợp kiến nghị sau. Đối với những người tham gia tố tụng gồm nguyên đơn, bị đơn bà Châu Thị T đã thực hiện đúng đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Riêng bị đơn anh Nguyễn Hữu T và chị Nguyễn Thị Thúy H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án là thực hiện không đầy đủ các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 129, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N đối với bà T, anh T, chị H. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N với bà T, ông D; buộc bà T, anh T, chị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 6.000m<sup>2</sup> thuộc thửa 446 và một phần thửa 1169, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Đối với phần diện tích đất dư so với thỏa thuận chuyển nhượng thì buộc ông N có trách nhiệm trả cho bà T, anh T, chị H số tiền là  $226\text{m}^2 \times 60.000\text{đ}/\text{m}^2 = 13.560.000\text{đ}$ .

Trong quá trình thu thập chứng cứ: Tòa án đã lấy lời khai đương sự, xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất tranh chấp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông N khởi kiện tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký kết; cụ thể đối với phần đất 6.000m<sup>2</sup> yêu cầu chuyển quyền sang tên, đối với phần diện tích dư 226 bà T đồng ý trả theo giá thị trường là 60.000đ/m<sup>2</sup> nên xác định quan hệ pháp luật là: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp nên theo quy định khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân huyện Tam Nông có thẩm quyền giải quyết vụ án.

Anh Nguyễn Hữu T, chị Nguyễn Thị Thúy H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên xét xử vắng mặt anh T, chị H là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà T thừa nhận chữ ký trong tờ giấy tay chuyển nhượng đất ngày 13/8/2012 đúng là của vợ chồng bà. Diện tích đất vợ chồng bà chuyển nhượng cho ông N là 6.000m<sup>2</sup> và tiền chuyển nhượng đất vợ chồng bà đã nhận đủ. Lời trình bày này của bà T phù hợp với lời trình bày của bà T, phù hợp với giấy tay chuyển nhượng đất ngày 13/8/2012. Như vậy, có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng đất là có thật, được các bên đương sự thừa nhận và thực tế đã xảy ra và bà T đã giao đất cho ông N sử dụng từ thời điểm chuyển nhượng.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T cũng đồng ý nhận lại giá trị đất hoặc nhận lại phần diện tích đất dư theo ý kiến bà T. Tại phiên tòa, bà T cho rằng do bà T cứ chửi bà hoài nên bà không đồng ý chuyển quyền sang tên nữa. Xét thấy, lời trình bày này của bà T là không có cơ sở chấp nhận vì hợp đồng chuyển nhượng đất đã thực tế xảy ra, đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất và bà T đã giao đất cho ông Nghĩa sử dụng từ năm 2012.

[5] Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Phần đất tranh chấp thuộc thửa 446 và một phần thửa 1169, tờ bản đồ số 8. Đối với thửa 446 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây ông V giữ và hiện nay ông tự nguyện giao nộp để Tòa án giải quyết việc tranh chấp giữa ông N với bà T. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 1169, tờ bản đồ số 8 hiện nay bà T giữ. Phần đất này trước đây, bà T, ông D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 17/6/2019 các bên có thỏa thuận bà Tảng có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục chuyển quyền sang tên, bà T có trách nhiệm thông báo cho các con bà ký thủ tục chuyển quyền sang tên khi cần. Hiện nay, bà T mới làm xong thủ tục thừa kế cho con bà T là Nguyễn Thị Thúy H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/3/2020). Trong quá trình giải quyết vụ án, chị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ (chị H chung hộ khẩu với bà T) nhưng vắng mặt, không có ý kiến trình bày. Tại phiên tòa, bà T xác định chị H biết về việc anh N khởi kiện nhưng do làm xa không về dự được.

[6] Về giá trị đất tranh chấp: Bà T đã giao đất tại thời điểm chuyển nhượng đất và theo đo đạc thực tế hiện nay thì phần diện tích đất được giao hiện nay dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 226m<sup>2</sup>. Tại phiên tòa, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án bà T thống nhất giá trị đất tranh chấp là 60.000đ/m<sup>2</sup>; trong quá trình giải quyết vụ án; bà T, anh V xác định giá trị đất tranh chấp là 50.000đ/m<sup>2</sup> bà T không có ý kiến về giá trị đất và theo biên bản lấy lời khai bà T cũng không đưa ra giá trị đối với phần đất tranh chấp. Do đó, xác định giá trị đất tranh chấp là 60.000đ/m<sup>2</sup> là có lợi cho bà T.

[7] Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; buộc bà T, anh T, chị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 6.226m<sup>2</sup> thuộc thửa 446 và một phần thửa 1169, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại xã P, chuyển quyền sang tên cho anh N là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Đối với phần diện tích đất dư 226m<sup>2</sup> buộc ông N phải trả cho bà T số tiền 13.560.000đ là phù hợp.

[8] Từ những nhận định trên xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa hôm nay về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Yêu cầu khởi kiện của ông N được Hội đồng xét xử chấp nhận thì bà T, anh T, chị H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ anh N đã nộp xong nên bà T, anh T, chị H phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho anh N.

[10] Về án phí: Do yêu cầu của anh N được chấp nhận nên bà T, anh T, chị H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng Điều 188 Luật đất đai;
- Áp dụng Điều 129, Điều 288, Điều 500, Điều 615 Bộ luật dân sự;
- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 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:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hữu N đối với bà Châu Thị T, anh Nguyễn Hữu T, chị Nguyễn Thị Thúy H.

2/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu N với bà Châu Thị T, ông Nguyễn Văn D. Buộc bà Châu Thị T, anh Nguyễn Hữu T, chị Nguyễn Thị Thúy H (là các con ông D) phải có trách nhiệm liên đới chuyển quyền sang tên cho anh Nguyễn Hữu N phần đất diện tích 6.226m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc M2 – M3 – M6 – M7 trở về mốc M2 (Từ mốc M2 đến mốc 3 là 57,09m, từ mốc M3 đến mốc M6 là 109.57m, từ mốc M6 đến mốc M7 là 57,1m, từ mốc M7 đến mốc M2 là 108,82m) thuộc thửa 446 và một phần thửa 1169, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại xã P, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Nguyễn Hữu N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

*(Có sơ đồ, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/02/2021 và Sơ đồ phụ lục bổ sung mảnh trích đo địa chính số 01-2021, hệ tọa độ tự do, tờ bản đồ số 08 (bản đồ 299), thuộc tờ 9 kèm theo).*

3/ Buộc anh Nguyễn Hữu N có trách nhiệm trả cho bà Châu Thị T, anh Nguyễn Hữu T, chị Nguyễn Thị Thúy H giá trị của 226m<sup>2</sup> với số tiền là 13.560.000.

4/ Về chi phí đo đạc: Buộc bà Châu Thị T, anh Nguyễn Hữu T, chị Nguyễn Thị Thúy H phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu N 4.848.000đ.

5/ Về án phí:

Bà Châu Thị T, anh Nguyễn Hữu T, chị Nguyễn Thị Thúy H phải có trách nhiệm liên đới nộp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Hữu N có trách nhiệm nộp 678.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí anh N (bà T nộp thay) đã nộp theo biên lai số 0010383 quyển số 0208 ngày 03/11/2020. Anh N còn phải nộp thêm 378.000đ.

Các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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 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.

**Nơi nhận:**

- Phòng GDKT Toà án Tỉnh;
- VKSND huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Các đương vụ trong vụ án;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

**Nguyễn Duy Khang**