

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

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

Bản án số: 62/2022/DS-ST
Ngày: 29-9-2022
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 H, TỈNH ĐỒNG THÁP**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Chí Thúc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Tân D
2. Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Êm là Thư ký Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đục - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 100/2020/TLST-DS ngày 06/7/2020, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 127/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 170/2022/QĐST-DS ngày 14/9/2022 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Siêu Văn S, sinh năm 1969; Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Hồ Thanh H1, sinh năm 1983; Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

* Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Bé T, sinh năm 1957; Địa chỉ: khóm P, thị trấn C, huyện T, tỉnh An Giang; Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1964 (Đã chết), ông Huỳnh Văn C Em, sinh năm 1968, ông Huỳnh Văn D, sinh năm 1974 (Đã chết); Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp; Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1969; Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp; Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1971; Địa chỉ: ấp P, xã A, thị xã C, tỉnh An Giang; Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1976; Địa chỉ: ấp Ph, xã AL, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; Bà Huỳnh Thị U, sinh năm 1981; Địa chỉ: tổ 7, khóm N, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn C: Bà Đặng Thị M, sinh năm 1963 (Đã chết); Chị Huỳnh Thị T, sinh năm 1981; Anh Huỳnh Văn T1, sinh năm 1987; Anh Huỳnh Văn Tr, sinh năm 1989; Chị Huỳnh Thị Th, sinh năm 1991;

Chị Huỳnh Thị Q, sinh năm 1993; Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

(Anh H1 có mặt tại phiên tòa; Các bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, các người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn C vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không rõ lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc diện tích đang tranh chấp là của ông Huỳnh Văn T2, sinh năm 1928 (Chết năm 2011). Ngày 11/12/2010 ông T2 và các con làm giấy tay chuyển nhượng cho ông Siêu Văn S với giá 30.000.000đ. Sau khi làm giấy tay xong ông Siêu Văn S giao đầy đủ tiền cho gia đình ông T2 và ông T2 giao đất cho ông Siêu Văn S quản lý sử dụng nên ông Siêu Văn S cất nhà ổn định đến nay. Hai bên đang chuẩn bị làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T2 chết vào năm 2011, ông Siêu Văn S có yêu cầu các con của ông T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vẫn chưa thực hiện được. Nay anh đại diện cho ông Siêu Văn S yêu cầu các con ông T2 gồm bà Huỳnh Thị Bé T, ông Huỳnh Văn C, ông Huỳnh Văn D, bà Huỳnh Thị P, bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị L Em, bà Huỳnh Thị U có nghĩa vụ cùng nhau thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông Siêu Văn S đối với diện tích 346,4m² (Theo sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp) thuộc một phần thửa đất số 4, số 5, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn Huỳnh Thị L trình bày: Anh em bà có bán phần diện tích đất (hiện nay ông Siêu Văn S đã cất nhà với giá 30.000.000đ, đất do cha bà tên Huỳnh Văn T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa sang tên cho ông Siêu Văn S, nay bà thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn Huỳnh Thị L Em trình bày: Anh em bà có bán phần diện tích đất cho ông Siêu Văn S, bà đồng ý sang nhượng, không có ý kiến gì khác.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn C là chị Huỳnh Thị T trình bày: Ba chị có bán đất cho ông S nên chị thống nhất không có ý kiến gì khác.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn C là anh Huỳnh Văn Tr trình bày: Ba anh có bán đất cho ông S nên anh thống nhất không có ý kiến gì khác.

Các người bị đơn khác và các người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng khác của ông Huỳnh Văn C không đến tham gia các phiên họp, phiên hòa giải và không cung cấp văn bản ghi ý kiến cho Tòa án.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát: Từ khi thụ lý đến khi xét xử vụ án Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Siêu Văn S buộc các bị đơn có trách nhiệm giao cho ông Siêu Văn S diện tích 346,4m² (Theo sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp) thuộc một phần thửa đất số 4, số 5, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã Phú Thuận B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về quan hệ pháp luật, xét thấy: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Bà Huỳnh Thị Bé T, ông Huỳnh Văn C, ông Huỳnh Văn C Em, ông Huỳnh Văn D, bà Huỳnh Thị P, bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị L Em, bà Huỳnh Thị U có nghĩa vụ cùng nhau thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông Siêu Văn S đối với diện tích 346,4m² (Theo sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp) thuộc một phần thửa đất số 4, số 5, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định của pháp luật.

[2] Về thẩm quyền giải quyết, xét thấy: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, đồng thời tài sản đang tranh chấp tọa lạc tại xã B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Đồng Tháp, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về tố tụng, xét thấy: Các bị đơn và các người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn C vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không rõ lý do nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án được quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất xác định hai bên chỉ tranh chấp diện tích 346,4m² (Theo sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp) thuộc một phần thửa đất số 4, số 5, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, đất do ông Huỳnh Văn T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo sơ đồ đặc hiện trạng đất tranh chấp ngày 04/6/2021 thì tổng diện tích tranh chấp là 346,4m² nên chỉ tranh chấp 346,4m² không tranh chấp diện tích đất nào khác và cũng chỉ tranh chấp quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không tranh chấp quan hệ pháp luật nào khác; các đương sự cũng xác định trong vụ án này chỉ liên quan đến những đương sự trên, không liên quan đến đương sự nào khác.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Giữa nguyên đơn và các bị đơn có làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất với giá 30.000.000đ nhưng không được chứng thực theo quy định. Tuy nhiên, khi làm việc có bị đơn đã thừa nhận việc chuyển nhượng này là sự thật và diện tích đất đã giao cho nguyên đơn, và số tiền 30.000.000đ nguyên đơn đã giao cho các bị đơn đầy đủ chứng tỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này giữa các bên đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng nên hợp đồng này có hiệu lực để thực hiện được quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, giao diện tích 346,4m² cho nguyên đơn Siêu Văn S trong phạm vi các mốc: M1 đến M2 đến M3 đến M4 đến M5 đến M6 đến M7 đến M8 trở lại M1 theo sơ đồ đo đạc hiện

trạng đất tranh chấp ngày 04/6/2021 cho nguyên đơn là phù hợp.

[5] Giá trị đất tranh chấp trong biên bản định giá tài sản ngày 08/8/2022 cụ thể như sau: Phần đất có diện tích 346,4m² (Theo sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp) thuộc một phần thửa đất số 4, số 5, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã B, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

- Đất ở vị trí 1: Diện tích theo mảnh trích đo địa chính ngày 04/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, có giá: 600.000đ/m².

- Đất nuôi trồng thủy sản vị trí 1: Diện tích theo mảnh trích đo địa chính ngày 10/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, có giá: 78.000đ/m².

[6] Tại phiên tòa, các đương sự đều xác định ngoài lời trình bày và các chứng cứ đã nộp cho Tòa án ra, thì các đương sự không còn chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình và cũng không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ nào khác.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[8] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng cộng là 2.185.000 đồng, ông S đã nộp tạm ứng và đã chi xong, tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn thống nhất không yêu cầu các bị đơn trả lại chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên chấp nhận.

[10] Về án phí: Căn cứ vào các Điều 144 và 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm d khoản 1 Điều 12, các Điều 26, 48 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. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên các bị đơn phải chịu án phí theo quy định, nhưng người đại diện của nguyên đơn thống nhất chịu thay án phí cho các bị đơn, đây là sự tự nguyện phù hợp với quy định nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 166, 167 và 203 của Luật đất đai; khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Siêu Văn S buộc các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, giao diện tích 346,4m² cho nguyên đơn Siêu Văn S trong phạm vi các mốc: M1 đến M2 đến M3 đến M4 đến M5 đến M6 đến M7 đến M8 trở lại M1 theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 04/6/2021.

2. Các đương sự được đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký và điều chỉnh diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của

pháp luật.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng cộng là 2.185.000 đồng, ông S đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Siêu Văn S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Các bị đơn cùng chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng nguyên đơn tự nguyện chịu thay án phí dân sự sơ thẩm cho các bị đơn nên trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Siêu Văn S đã nộp 3.000.000đ theo biên lai thu tiền số: BH/2018/0001334 ngày 06/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Đồng Tháp. Trả lại cho ông Siêu Văn S 2.700.000đ.

- Các đương sự khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7a, 7b 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.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Lê Chí Thúc