

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THỦY
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 31/2022/DS-ST

Ngày: 17 – 5 – 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 QUẬN BÌNH THỦY, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Quí

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Vĩnh Hạnh

2. Bà Trần Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Giang – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 246/2020/TLST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 109/2022/QĐXX-ST ngày 15 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị L**, sinh năm: 1982 (*có mặt*)

Địa chỉ: Số 358B/BT, Tổ 14, khu vực X, phường S, quận F, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn:* Ông **Thái Công T**, sinh năm: 1973 (*vắng mặt*)

Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm: 1975 (*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Số 360, Tổ 14, khu vực X, phường S, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị L trình bày: Vào ngày 23/12/2015, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Thái Công T – bà Nguyễn Thị N diện tích 59,5m², thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu vực X, phường S, quận F, thành phố Cần Thơ với số tiền 15.000.000 đồng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T – bà N đứng tên số: AP 561054 (số vào sổ cấp GCN: H

06213/LT) do Ủy ban nhân dân quận F, thành phố Cần Thơ cấp ngày 10/8/2009. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo quy định, đã trả tiền đầy đủ, đã nhận đất và xây dựng nhà trên đất ở ổn định cho đến nay nhưng chưa được tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đứng tên.

Sau khi ông T – bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà thì phần diện tích đất còn lại được tiếp tục chuyển nhượng cho người khác, đã được tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng nhà.

Nay bà khởi kiện và yêu cầu ông Thái Công T với bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bà được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết.

Bị đơn ông Thái Công T và bà Nguyễn Thị N đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn bà Lê Thị L vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Thái Công T và bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/12/2015 để bà được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì phần đất này thực tế bà nhận chuyển nhượng và xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2007. Về chi phí đo đạc định giá bà tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Bị đơn ông Thái Công T và bà Nguyễn Thị N vắng mặt.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật; bị đơn vắng mặt không có lý do và vụ án đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

Căn cứ vào đơn khởi kiện và hồ sơ vụ án, Tòa án thụ lý quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Theo các chứng cứ và trình bày của nguyên đơn thì vào năm 2007, nguyên đơn bà Lê Thị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn ông Thái Công T – bà Nguyễn Thị N và xây dựng nhà cấp 4 trên đất và ở ổn định cho đến nay. Vào ngày 23/12/2015, nguyên đơn với bị đơn mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 59,5m², hợp đồng có công chứng để hợp thức hóa phần đất đã chuyển nhượng trước đó để tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất, nguyên đơn đã nhiều lần sửa chữa nhà nhưng bị đơn vẫn không có ý kiến. Quá trình giải quyết vụ án, đã tiến hành đo đạc định giá, nguyên đơn thống nhất với bản trích đo địa chính ngày 07/5/2021 và yêu cầu bị đơn tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 58m² theo bản trích đo địa chính. Tại công văn số 80/CNVPĐKĐĐ ngày 05/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận F thì phần đất tranh chấp hiện nay chưa tiếp nhận hồ sơ biến động. Do đó, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện, bà Lê Thị L với ông Thái Công T – bà Nguyễn Thị N có ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông T – bà N không thực hiện đúng theo thỏa thuận ghi nhận trong hợp đồng nên phát sinh tranh chấp, bà Lê Thị L khởi kiện được Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, ông Thái Công T – bà Nguyễn Thị N vắng mặt nên căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt ông T – bà N là phù hợp.

[2] Vào ngày 23/12/2015, ông Thái Công T – bà Nguyễn Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị L diện tích 59,5m², loại đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu vực X, phường S, quận F, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Thái Công T đứng tên, hợp đồng được công chứng theo quy định của pháp luật.

Theo trình bày của nguyên đơn và các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện phần diện tích đất nêu trên bà Lê Thị L đã nhận chuyển nhượng vào năm 2007, bị đơn đã giao đất và nguyên đơn đã xây dựng nhà trên đất từ năm 2007 ở ổn định nhưng đến ngày 23/12/2015 các bên mới tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tách thửa sang tên quyền sử dụng đất nhưng đến nay nguyên đơn vẫn chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng.

Quá trình giải quyết vụ án, đã tiến hành đo đạc định giá tài sản tranh chấp theo sự chỉ ranh của nguyên đơn thì diện tích nguyên đơn đang sử dụng là 58m² theo bản trích đo địa chính số: 19/TTKTTNMT ngày 07/4/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, nguyên đơn thống nhất với bản trích đo địa chính, còn bị đơn có chứng kiến nhưng không ký vào biên bản đo đạc, không có ý kiến; Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với bị đơn nhưng bị đơn vắng mặt và không bổ sung chứng cứ.

Xét thấy, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2007 cho đến nay, quá trình sử dụng nhà đất đã nhiều lần sửa chữa nhưng bị đơn vẫn không có ý kiến; tại tờ tường trình nguồn gốc nhà đất được trưởng khu vực xác nhận nhà ở ổn định từ năm 2007, không tranh chấp, không lấn chiếm, không bị giải tỏa và giữa nguyên đơn với bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 23/5/2015 nhưng đến nay bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ tách thửa sang tên cho nguyên đơn được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận như đề nghị của Kiểm sát viên.

Nguyên đơn thống nhất với bản trích đo địa chính số: 19/TTKTTNMT ngày 07/4/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ và đồng ý nhận diện tích thực tế đang sử dụng nên buộc bị đơn ông Thái Công T – bà Nguyễn Thị N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết và tách thửa sang tên cho nguyên đơn bà Lê Thị L diện tích 58m² là phù hợp. Trên

phần đất có căn nhà do bà Lê Thị L xây dựng không phát sinh tranh chấp nên ổn định cho nguyên đơn sử dụng là phù hợp.

[3] Theo thỏa thuận tại điều 3 và điều 4 của hợp đồng chuyển nhượng thì bà Lê Thị L có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, chịu trách nhiệm nộp thuế phí. Do đó, nguyên đơn có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí đo đạc, định giá: Nguyên đơn bà Lê Thị L tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá và nguyên đơn bà Lê Thị L đã nộp xong.

[5] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Điều 105, Điều 115, Điều 223, Điều 500, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự;

Điều 100, Điều 101, Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị L đối với bị đơn ông Thái Công T và bà Nguyễn Thị N.

Buộc bị đơn ông Thái Công T và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với nguyên đơn bà Lê Thị L vào ngày 23/12/2015, cụ thể: Ông Thái Công T – bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ tách thửa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị L diện tích 58m², loại đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại khu vực X, phường S, quận F, thành phố Cần Thơ (thửa 22¹ theo bản trích đo địa chính số: 19/TTKTTNMT ngày 07/4/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Nguyên đơn bà Lê Thị L có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bị đơn ông Thái Công T – bà Nguyễn Thị N không thực hiện nghĩa vụ tách thửa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; kiến nghị Ủy ban nhân dân quận F thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AP 561054 (số vào sổ cấp GCN: H 06213/LT) do Ủy ban nhân dân quận F, thành phố Cần Thơ cấp ngày 10/8/2009 do ông Thái Công T đứng tên để tách thửa sang tên cho bà Lê Thị L.

Về chi phí đo đạc, định giá: Nguyên đơn bà Lê Thị L đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Thái Công T và bà Nguyễn Thị N phải nộp số tiền 565.500 đồng án phí.

Nguyên đơn bà Lê Thị L được nhận lại 375.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 004863 ngày 09/11/2020 của Chi cục Thi hành án quận F, thành phố Cần Thơ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Bình Thủy;
- Chi cục THADS Q. Bình Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hoàng Quý