

**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: 12/2022/DS-ST
Ngày: 22-4-2022
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 Hữu Phúc.

Bà Nguyễn Thị Ánh Gương.

- 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 Mỏl - Kiểm sát viên.

Ngày 22/4/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 101/2021/TLST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2022/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1974;

1.2. Ông Đặng Minh V, sinh năm: 1974.

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà L: Lê Thị M, sinh năm: 1958.

Địa chỉ: phường X, TP. V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Tinh T, sinh năm: 1981;

2.2. Bà Dương Thị N, sinh năm: 1989

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

Người đại diện theo ủy quyền của anh T, chị N: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1959.

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

Bà L, ông V, bà T có mặt tại phiên tòa.

Bà M vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Đặng Minh V, bà Nguyễn Thị L trình bày: Vào ngày 31/7/2018, ông V, bà L nhận chuyển nhượng từ ông T, bà N nhà và đất thuộc lô D nền 251 Tuyến dân cư Kênh Mười Tãi với giá 90.000.000đ. Vợ chồng bà đã thanh toán tiền chuyển nhượng xong nhưng đến nay ông T, bà N vẫn chưa làm thủ tục chuyển quyền sang tên. Nay ông V, bà L yêu cầu ông Nguyễn Tinh T và bà Dương Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 102m² thuộc thửa 101, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại tuyến dân cư kênh Mười Tãi, xã Phú Cường, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa, ông V, bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bà Nguyễn Thị T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Trước đây, T và N có nợ số tiền sáu mươi triệu đồng, có đóng lãi nhiều lần nhưng cụ thể bao nhiêu không biết. Sau đó, do không có khả năng đóng lãi nên làm giấy chuyển nhượng nền nhà và có nhận thêm của vợ chồng bà L, ông V số tiền ba mươi triệu đồng.

Do tại thời điểm chuyển nhượng có thỏa thuận cho chuộc lại nên hiện nay bà yêu cầu chuộc lại nền nhà với giá 200.000.000đ cùng số tiền nền, khung nhà bà L đã đóng tính tròn là 9.996.000đ + 10.164.000đ = 20.160.000đ; tổng cộng là 220.160.000đ; trong số tiền này bà trả trước 110.160.000đ; còn lại 110.000.000đ xin trả góp mỗi tháng là 5.000.000đ.

- 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 khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đại diện Viện kiểm sát không có ý kiến, kiến nghị gì về phần tố tụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà T trình bày tài sản tranh chấp là của T, N bà chỉ đại diện trình bày ý kiến nên đề nghị không đưa bà T vào tham gia tố tụng.

Về đường lối giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N với bà L, ông V.

Trong quá trình thu thập chứng cứ: Tòa án đã lấy lời khai đương sự, xem xét thẩm định tại chỗ, yêu cầu cơ quan, tổ chức cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án.

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 V, bà L yêu cầu ông T, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký kết nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp 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 nên theo quy định 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.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T đồng ý trả số tiền 90.000.000đ để chuộc lại nền nhà (ý kiến từ trước khi ông T, bà N ủy quyền cho bà T), do đó, Tòa án đã đưa bà T vào tham gia tố tụng trong vụ án. Tại phiên tòa, bà T cho rằng chỉ đại diện cho ông T, bà N trình bày nên việc đại diện Viện kiểm sát đề nghị xác định bà T không phải là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp.

Tại phiên tòa vắng mặt bà M là người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà L. Tuy nhiên, ông V, bà L thống nhất xét xử vắng mặt bà M và rút lại việc ủy quyền nên tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà M là phù hợp.

[3] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại phiên tòa, bà T thừa nhận chữ ký trong giấy bán nền nhà ngày 31/7/2018 đúng là của ông T, bà N và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng (trừ một phần tiền nợ và nhận thêm số tiền 30.000.000đ); tuy nhiên vào thời điểm chuyển nhượng thì ông V, bà L có thỏa thuận là trong vòng vài năm sẽ cho chuộc lại theo đúng giá đã chuyển nhượng. Như vậy, có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng nền nhà giữa ông V, bà L với ông T, bà N là có thật, đã thực tế xảy ra.

[4] Hiện nay, bà T cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng có thỏa thuận cho chuộc lại theo giá cũ; tuy nhiên để bù đắp phần nào cho ông V, bà L thì bà đồng ý chuộc lại nền nhà với giá 200.000.000đ cùng số tiền nền, khung nhà bà L đã đóng tính tròn là $9.996.000đ + 10.164.000đ = 20.160.000đ$; tổng cộng là 220.160.000đ; trong số tiền này bà trả trước 110.160.000đ; còn lại 110.000.000đ xin trả góp mỗi tháng là 5.000.000đ. Tại phiên tòa, ông V, bà L xác định tại thời điểm chuyển nhượng không có thỏa thuận về việc cho chuộc lại đất; mặt khác, bà T không có chứng cứ nào để chứng minh nên không chấp nhận lời trình bày của bà T.

[5] Tại phiên tòa, ông V, bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, không đồng ý nhận tiền theo ý kiến bà T. Thời điểm các bên chuyển nhượng đất ngày 31/7/2018 là đã hết thời hạn 10 năm kể từ ngày 26/01/2005 theo Quyết định về việc giao nền Tuyến dân cư Kênh Mười Tái, xã Phú Cường của Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông. Do đó, việc chuyển nhượng đất giữa ông V, bà L với ông T, bà N là không trái với quy định nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật.

[6] Từ những nhận định trên, xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bà L đã nộp tạm ứng, tại phiên tòa hôm nay, bà L đồng ý trong trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà thì bà đồng ý chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Xét thấy sự tự nguyện này của bà L không trái với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: Do yêu cầu của bà L, ông V được chấp nhận nên ông T, bà N phải chịu 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 các Điều 116, Điều 117, Điều 119, khoản 1 Điều 129, Điều 500, Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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. Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Minh V, bà Nguyễn Thị L đối với ông Nguyễn Tinh T, bà Dương Thị N.

2/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2018 giữa ông V, bà L với ông T, bà N; buộc ông Nguyễn Tinh T và bà Dương Thị N có trách nhiệm liên đới chuyển quyền sang tên cho ông Đặng Minh V, bà Nguyễn Thị L phần đất diện tích 102m² trong phạm vi các mốc 1 – 2 – 3 – 4 trở về mốc 1 (Từ mốc 1 đến mốc 2 là 06m, từ mốc 2 đến mốc 3 là 17m, từ mốc 3 đến mốc 4 là 06m, từ mốc 4 đến mốc 1 là 06m) thuộc thửa 101, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã Phú Cường, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

Ông V, bà L 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 pháp luật.

3/ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà L đã nộp xong.

4/ Về án phí:

- Ông Nguyễn Tinh T, bà Dương Thị N có trách nhiệm liên đới nộp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đặng Minh V, bà Nguyễn Thị L được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010041 ngày 08/4/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông.

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.

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 thoả 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 GĐKT 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