

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ LONG MỸ
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 175/2020/DS-ST
Ngày: 09 – 11 – 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 THỊ XÃ LONG MỸ TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Lil

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Giang

Bà Hồ Thị U

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngọc Nga – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ tham gia phiên tòa:
Bà Lưu Thị Kim Chúc – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 84/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 176/2020/QĐXX-ST ngày 12 tháng 10 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2020/QĐST-DS, ngày 27 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Minh L, sinh năm 1969.

Bà Nguyễn Thị U, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: ấp T B 2, xã L Ph, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện ủy quyền bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1969 (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T B 2, xã L Ph, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Lê Thị Nh, sinh năm 1998 (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T B 2, xã L Ph, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, phòng giao dịch thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: khu vực 2, phường Th A, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị U, người đại diện ủy quyền bà Nguyễn Thị U trình bày:

Vào ngày 29/01/2020 (âm lịch) ông Trần Minh L, bà Nguyễn Thị U thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất ruộng của bà Nguyễn Thị B, diện tích 1.300m², giá chuyển nhượng là 90.000.000 đồng (*Chín mươi triệu đồng*). Phần đất chuyển nhượng hai bên thỏa thuận phía Đông giáp ông Nguyễn Ngọc Chờ; phía Tây giáp bà Nguyễn Thị B; phía Nam giáp ông Lê Minh Ba; phía Bắc giáp với ông Trần Minh L. Còn phần đường nước bà B đồng ý cho vợ chồng L sử dụng vĩnh viễn. Ngày 30/02/2020 (âm lịch) vợ chồng ông L và bà Nguyễn Thị B lập hợp đồng mua bán đất, vợ chồng ông L giao đủ số tiền 90.000.000 đồng cho bà B. Lúc đó hai bên chưa đo đạc đất nhưng bà B đồng ý chuyển nhượng phần đất từ phía ông Nguyễn Ngọc Chờ đo qua, vợ chồng ông L cũng đồng ý. Đến ngày 01/3/2020 (âm lịch) vợ chồng ông L ra đo đất để nhận thì bà B lại chỉ phần đất khác, vợ chồng ông L không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Nay bà Nguyễn Thị U đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Minh L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông L, công nhận phần đất có diện tích 1.300m² cho vợ chồng ông L, bà B đứng tên quyền sử dụng đất.

Bị đơn Nguyễn Thị B thừa nhận ngày 30/02/2020 (âm lịch) bà B có thỏa thuận bán cho vợ chồng ông Trần Minh L 01 công đất ruộng tầm 03 mét với giá 90.000.000 đồng, hai bên có lập giấy tờ mua bán đất. Đến ngày 02/3/2020 (âm lịch) hai bên tiến hành đo đạc đất, không có chính quyền địa phương chứng kiến thì vợ chồng ông L yêu cầu một phần đất khác, đo theo yêu cầu của vợ chồng ông L nên bà B không đồng ý và hai bên xảy ra tranh chấp cho đến nay.

Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị B không đồng ý chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông L. Bà B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với vợ chồng ông L, bà B đồng ý trả số tiền 90.000.000 đồng đã nhận cho vợ chồng ông L.

Tại phiên tòa, bị đơn Nguyễn Thị B yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/02/2020 (âm lịch) giữa ông Trần Minh L, bà Nguyễn Thị U với bà Nguyễn Thị B. Bà Nguyễn Thị B đồng ý cắt chuyển nhượng phần đất có diện tích 1300m², tại vị trí số (2) và số (3) theo B bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang và Mảnh trích đo số 91/CTCPTN&MTHG ngày 08/9/2020 của Công ty cổ phần tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang cho vợ chồng ông L đứng tên quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Nh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên Tòa án không tiến hành ghi lời khai được đối với chị Lê Thị Nh. Nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Nh có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, phòng giao dịch thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang có văn bản trình bày: Bà Nguyễn Thị B đã vay của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, phòng giao dịch thị xã Long Mỹ số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 14/02/2020, bà B có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00999, ngày 02/7/2014, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01000, ngày 02/7/2014 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01001, ngày 02/7/2014. Đến nay bà B vẫn thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, phòng giao dịch thị xã Long Mỹ chưa yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền bà B nợ của Ngân hàng. Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, phòng giao dịch thị xã Long Mỹ yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang phát biểu ý kiến như sau: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 188

của Luật đất đai năm 2013. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/02/2020 (âm lịch) giữa ông Trần Minh L, bà Nguyễn Thị U với bà Nguyễn Thị B.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị B đồng ý cắt chuyển nhượng cho ông Trần Minh L, bà Nguyễn Thị U, phần đất có diện tích 1300m², tại một phần thửa 2007, tờ bản đồ số 2, phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH1001, ngày 02/7/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ cấp cho bà Nguyễn Thị B. Tại vị trí số (2), (3) theo B bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang và Mảnh trích đo số 91/CTCPTN&MTHG ngày 08/9/2020 của Công ty cổ phần tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang, có tứ cận như sau: Dài giáp Nguyễn Văn Chờ (thửa 1009) (do Phan Văn Tý sử dụng) 15,28 mét + 31,62 mét, dài giáp Nguyễn Thị B (thửa 2007) 16,44 mét + 31,73 mét, ngang giáp Trần Minh L (thửa 1006, 1008) 25,45 mét, ngang giáp Nguyễn Thị B (thửa 1002) 12,79 mét + giáp Lê Minh Ba (thửa 1051) 16,52 mét.

Về án phí bị đơn phải chịu theo quy định.

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 L tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Căn cứ Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Như, Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, phòng giao dịch thị xã Long Mỹ có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/02/2020 (âm lịch) giữa ông Trần Minh L, bà Nguyễn Thị U với bà Nguyễn Thị B. Bà Nguyễn Thị B đồng ý cắt chuyển nhượng phần đất có diện tích 1300m², tại một phần thửa 2007, tờ bản đồ số 2, phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH1001, ngày 02/7/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ cấp cho bà

Nguyễn Thị B. Tại vị trí số (2), (3) theo B bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang và Mảnh trích đo số 91/CTCPTN&MTHG ngày 08/9/2020 của Công ty cổ phần tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang, có tứ cận như sau: Dài giáp Nguyễn Văn Chờ (thửa 1009) (do Phan Văn Tý sử dụng) 15,28 mét + 31,62 mét, dài giáp Nguyễn Thị B (thửa 2007) 16,44 mét + 31,73 mét, ngang giáp Trần Minh L (thửa 1006, 1008) 25,45 mét, ngang giáp Nguyễn Thị B (thửa 1002) 12,79 mét + giáp Lê Minh Ba (thửa 1051) 16,52 mét cho vợ chồng ông L đứng tên quyền sử dụng đất.

[3.1] Hội đồng xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 246 của Bộ luật dân sự công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/02/2020 (âm lịch) giữa ông Trần Minh L, bà Nguyễn Thị U với bà Nguyễn Thị B.

[3.2] Công nhận cho ông Trần Minh L, bà Nguyễn Thị U phần đất có diện tích 1300m² loại đất trồng lúa, tại một phần thửa 2007, tờ bản đồ số 2, phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH1001, ngày 02/7/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ cấp cho bà Nguyễn Thị B. Có tứ cận như sau: Dài giáp Nguyễn Văn Chờ (thửa 1009) (do Phan Văn Tý sử dụng) 15,28 mét + 31,62 mét, dài giáp Nguyễn Thị B (thửa 2007) 16,44 mét + 31,73 mét, ngang giáp Trần Minh L (thửa 1006, 1008) 25,45 mét, ngang giáp Nguyễn Thị B (thửa 1002) 12,79 mét + giáp Lê Minh Ba (thửa 1051) 16,52 mét theo mảnh trích đo số 91/CTCPTN&MTHG ngày 08/9/2020 của Công ty cổ phần tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang.

[3.3] Đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 90.000.000 đồng (*Chín mươi triệu đồng*) nguyên đơn và bị đơn đã giao nhận xong. Tại phiên tòa các đương sự không yêu cầu nên không xem xét.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 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.

Bị đơn Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Nguyên đơn Trần Minh L, Nguyễn Thị U được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

[6] Chi phí thẩm định, đo đạc: Nguyên đơn tự nguyện nộp 2.571.843 đồng (*Hai triệu năm trăm bảy mươi một nghìn, tám trăm bốn mươi ba đồng*), đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 91, Điều 147, Điều 227, Điều 228; Điều 246 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 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. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Trần Minh L, bà Nguyễn Thị U, người đại diện ủy quyền bà Nguyễn Thị U với bị đơn bà Nguyễn Thị B.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/02/2020 (âm lịch) giữa ông Trần Minh L, bà Nguyễn Thị U với bà Nguyễn Thị B.

3. Công nhận cho ông Trần Minh L, bà Nguyễn Thị U phần đất có diện tích 1300m² loại đất trồng lúa, tại một phần thửa 2007, tờ bản đồ số 2, phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH1001, ngày 02/7/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ cấp cho bà Nguyễn Thị B. Có tứ cận như sau: Dài giáp Nguyễn Văn Chờ (thửa 1009) (do Phan Văn Tý sử dụng) 15,28 mét + 31,62 mét, dài giáp Nguyễn Thị B (thửa 2007) 16,44 mét + 31,73 mét, ngang giáp Trần Minh L (thửa 1006, 1008) 25,45 mét, ngang giáp Nguyễn Thị B (thửa 1002) 12,79 mét + giáp Lê Minh Ba (thửa 1051) 16,52 mét (*có mảnh trích đo của Công ty cổ phần tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang kèm theo*).

4. Đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 90.000.000 đồng (*Chín mươi triệu đồng*) nguyên đơn và bị đơn đã giao nhận xong nên không xem xét.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Nguyên đơn Trần Minh L, Nguyễn Thị U được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo lai thu số 0000426, phiếu lập ngày 02/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

6. Chi phí thẩm định, đo đạc: Nguyên đơn tự nguyện nộp 2.571.843 đồng (*Hai triệu năm trăm bảy mươi một nghìn, tám trăm bốn mươi ba đồng*), đã nộp xong.

7. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 09/11/2020). Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại Ủy ban nhân dân xã, phường nơi người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cư trú.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND thị xã Long Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Long Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thanh Lil