

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 63/2023/DS-ST

Ngày: 27-6-2023

“V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự -
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Liên.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hồng Thơ

Ông Nguyễn Viết Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Mến – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2022/TLST-DS, ngày 12 tháng 01 năm 2022, về việc: “Tranh chấp về hợp đồng dân sự - chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 168/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 122/2023/QĐST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- G đơn:

1/ Trần Văn P, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 180, Tổ 5, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đ.

2/ Nguyễn Hồng C, sinh năm 1950 (đã chết ngày 07/8/2022)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C gồm:

- Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1982.

- Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: Số 295, Tổ 47, khóm M, Phường 1, thành phố C, tỉnh Đ.

3/ Nguyễn Văn V, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Tổ 15, Khóm 3, Phường 2, thành phố C, tỉnh Đ.

- Bị đơn: Trần Hữu T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 45, Tổ 15, Khóm 3, Phường 2, thành phố C, tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Trần Thị Thanh X, sinh năm 1986.

2/ Trần Thị Cẩm L, sinh năm 2009.

3/ Nguyễn Thị Cẩm G, sinh ngày 24/01/2019.

4/ Nguyễn Thị Cẩm N, sinh ngày 19/01/2021.

Cùng địa chỉ: Tổ 15, Khóm 3, Phường 2, thành phố C, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật của Trần Thị Cẩm L, Nguyễn Thị Cẩm G và Nguyễn Thị Cẩm N là Nguyễn Văn V và Trần Thị Thanh X. Là cha, mẹ ruột của cháu Trần Thị Cẩm L, Nguyễn Thị Cẩm G và Nguyễn Thị Cẩm N.

5/ Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Tổ 21, Khóm 3, Phường 2, thành phố C, tỉnh Đ.

6/ Ủy ban nhân dân thành phố C. (có đơn đề nghị vắng mặt)

Địa chỉ: Số 03, Đường 30/4, Phường 1, thành phố C, tỉnh Đ.

7/ Trần Hữu H, sinh năm 1999.

Địa chỉ: Số 45, Tổ 15, Khóm 3, Phường 2, thành phố C, tỉnh Đ.

8/ Phòng Công chứng Số 1. (có đơn đề nghị vắng mặt)

Địa chỉ: Số 01, đường H, Phường 6, thành phố C, tỉnh Đ.

(Tuyên án có mặt ông P, chị N, anh V và anh T)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa G đơn Trần Văn P trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 864, tờ bản đồ số 8 là của anh Trần Hữu T được nhận thừa kế theo văn bản phân chia tài sản thừa kế lập tại Phòng công chứng Số 1 ngày 14/02/2015. Theo đó, anh T được thừa kế 03 thửa đất: Thửa 861, thửa 7729 và thửa 864, cùng tờ bản đồ số 8. Thửa đất 864, tờ bản đồ số 8, diện tích 512,1m², đất cây lâu năm, được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Hữu T ngày 31/12/2015, đất tọa lạc tại Phường 6, thành phố C, tỉnh Đ.

Ngày 06/7/2015, ông P có làm giấy tay nhận chuyển nhượng của anh T 02 phần đất liền kề, tổng diện tích khoảng 312m², với giá 206.000.000 đồng, do anh T ký tên và viết họ tên, có ông Trần Hữu Q và ông Huỳnh Văn P ký tên làm chứng, đất thuộc một phần thửa đất 864, tờ bản đồ số 8. Diện tích đất đo đạc thực tế 274.5m² trong phạm vi các mốc D, 3, X', 4, T, K, D theo sơ đồ đo đạc ngày 16/02/2022, ngày 24/3/2022 và ngày 07/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Ông P đã trồng trụ đá, rào lưới B40 xung quanh và trực tiếp canh tác trồng xoài.

Sau khi nhận tiền, anh T không sang tên cho ông P mà dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả 03 thửa đem đi cầm cố cho ông Nguyễn Văn S, lấy tiền xài, không có tiền trả tiền lãi và tiền vốn cho ông S, ông S buộc anh T đến Phòng công chứng Số 1 làm Hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông S, theo hợp đồng công chứng số 3712, quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/05/2016. Khi làm hợp đồng xong, ông P phát hiện nên yêu cầu Công an thành phố C điều tra và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C không cho anh T và ông S thực hiện thủ tục sang tên. Sau đó, ông Trần Hữu T (anh ruột anh T) và bà Hồ Thị L trả tiền cho ông S để chuộc lại giấy đất của 03 thửa nêu trên. Ông P liên tục yêu cầu anh T sang tên phần đất nêu trên cho ông P nhưng anh T hứa hẹn mà không thực hiện.

Số tiền ông P nhận chuyển nhượng đất là của cá nhân ông P, không liên quan đến ai khác. Trên phần đất ông P nhận chuyển nhượng có vướng một phần

bó nền của ông C thì ông P và ông C đã tự thỏa thuận xong, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Theo đơn khởi kiện và tại phiên họp, ông P yêu cầu như sau:

1/ Yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh T với ông S theo hợp đồng số 3712 của Phòng công chứng Số 1 ngày 09/05/2016 là vô hiệu.

2/ Yêu cầu anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2015, thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông P đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 274.5m² trong phạm vi các mốc D, 3, X', 4, T, K, D theo sơ đồ đo đạc ngày 16/02/2022, ngày 24/3/2022 và ngày 07/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, thuộc một phần thửa đất 864, tờ bản đồ số 8, đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại Phường 2, thành phố C, tỉnh Đ.

Trường hợp, Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với anh T vô hiệu thì ông P chưa yêu cầu giải quyết V quả hợp đồng.

Tại phiên tòa, ông P thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2015, thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông P đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 274.5m² trong phạm vi các mốc D, 3, X', 4, T, K, D sơ đồ đo đạc ngày 16/02/2022, ngày 24/3/2022 và ngày 07/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Ông P thông nhất các văn bản: Sơ đồ đo đạc ngày 16/02/2022, ngày 24/3/2022 và ngày 07/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/02/2022, ngày 24/3/2022 và ngày 07/6/2022 và biên bản định giá tài sản ngày 22/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C.

Ông P tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng 700.000 đồng (ông P đã nộp và chi xong); tự nguyện chịu tiền án phí 300.000 đồng.

Theo đơn khởi kiện, quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa G đơn Nguyễn Hồng C (có chị Nguyễn Thị Hồng N là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) trình bày:

Ngày 27/11/2018, ông C có nhận chuyển nhượng của anh T phần đất diện tích 70m² (ngang 5m x dài 14m) thuộc một phần thửa 864, tờ bản đồ số 8, với giá 75.000.000 đồng do anh T đứng tên quyền sử dụng đất, hai bên có làm giấy viết tay, ông C đã giao đủ số tiền cho anh T. Diện tích đất đo đạc thực tế là 62.6m² trong phạm vi các mốc A, D, K, T, U, A theo sơ đồ đo đạc ngày 16/02/2022, ngày 24/3/2022 và ngày 07/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, thuộc một phần thửa 864, tờ bản đồ số 8, đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại Phường 2, thành phố C.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông C xây bó nền, bơm cát vào phần đất. Ông C nhiều lần yêu cầu anh T sang tên phần đất nêu trên cho ông C nhưng anh T hứa hẹn mà không thực hiện.

Số tiền ông C nhận chuyển nhượng đất là của cá nhân ông C, không liên quan đến ai khác. Trên phần đất ông C nhận chuyển nhượng có một phần bó nền của ông C qua đất ông P thì giữa ông P và ông C đã tự thỏa thuận xong, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Khi ông C xây bó nền thì không bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt.

Theo đơn khởi kiện, ông C yêu cầu anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2018, thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông C đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 62.6m² trong phạm vi các mốc A, D, K, T, U, A theo sơ đồ đo đạc ngày 16/02/2022, ngày 24/3/2022 và ngày 07/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, thuộc một phần thửa 864, tờ bản đồ số 8, đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại Phường 2, thành phố C, tỉnh Đ.

Trường hợp, Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với anh T vô hiệu thì chị N chưa yêu cầu giải quyết V quả hợp đồng.

Ngày 07/8/2022, ông C chết, ông C và vợ đã L hôn, ông C có hai người con tên Nguyễn Thị Hồng L và Nguyễn Thị Hồng N. Tại phiên tòa, chị L vắng mặt không có lý do, chị N kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C yêu cầu anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2018, thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị L và chị N đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 62.6m² trong phạm vi các mốc A, D, K, T, U, A theo sơ đồ đo đạc ngày 16/02/2022, ngày 24/3/2022 và ngày 07/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, thuộc một phần thửa 864, tờ bản đồ số 8, đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại Phường 6, thành phố C, tỉnh Đ.

Chị N thống nhất các văn bản: Sơ đồ đo đạc ngày 16/02/2022, ngày 24/3/2022 và ngày 07/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/02/2022, ngày 24/3/2022 và ngày 07/6/2022 và biên bản định giá tài sản ngày 22/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C.

Chị N tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng 3.509.000 đồng (ông C đã nộp và chi xong); tự nguyện chịu tiền án phí 300.000 đồng.

Theo đơn khởi kiện, quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa G đơn Nguyễn Văn V trình bày:

Ngày 30/6/2015, anh V có nhận chuyển nhượng của anh T phần đất diện tích 90m² (ngang 5m x dài 18m) thuộc một phần thửa 864, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Phường 2, thành phố C, với giá 60.000.000 đồng, do anh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên có làm hợp đồng mua bán giấy tay, anh V giao đủ tiền cho anh T.

Sau khi nhận chuyển nhượng, anh V làm bờ kè tu bổ bồi đất thêm phía sau được 10m² (ngang 5m x dài 2m), tổng cộng anh V sử dụng 100m². Năm 2018, anh V cất nhà cấp 4 trên đất. Anh V cùng gia đình quản lý, sử dụng, sinh sống ổn định từ năm 2015 đến nay, không ai tranh chấp, khi cất nhà thì không bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt. Số tiền anh V nhận chuyển nhượng đất là của cá nhân anh V, không liên quan đến ai khác.

Nay anh V yêu cầu anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2015, thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh V đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 88m² trong phạm vi các mốc 3, 2, E, X, 4, X', 3 theo sơ đồ đo đạc ngày 16/02/2022, ngày 24/3/2022 và ngày 07/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, thuộc một phần thửa 864, tờ bản đồ số 8, đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại Phường 2, thành phố C, tỉnh Đ.

Trường hợp, Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh V với anh T vô hiệu thì anh V chưa yêu cầu giải quyết V quả hợp đồng.

Anh V thống nhất các văn bản: Sơ đồ đo đạc ngày 16/02/2022, ngày 24/3/2022 và ngày 07/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/02/2022, ngày 24/3/2022 và ngày 07/6/2022 và biên bản định giá tài sản ngày 22/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C.

Anh V tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng 700.000 đồng (anh V đã nộp và chi xong); tự nguyện chịu tiền án phí 300.000 đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn Trần Hữu T trình bày: Anh T thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông P, ông C và anh V theo đơn khởi kiện của ông P, ông C và anh V đã trình bày. Anh T đã giao đất xong và anh T đã nhận tiền đủ từ ông P, ông C và anh V nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Nay, anh T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, ông C (có chị N và chị L kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng), anh V và đồng ý thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông P, ông C, anh V đối với diện tích đất đo đạc thực tế theo sơ đồ đo đạc ngày 16/02/2022, ngày 24/3/2022 và ngày 07/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, thuộc một phần thửa 864, tờ bản đồ số 8, đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại Phường 2, thành phố C, tỉnh Đ.

Anh T thống nhất các văn bản: Sơ đồ đo đạc ngày 16/02/2022, ngày 24/3/2022 và ngày 07/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/02/2022, ngày 24/3/2022 và ngày 07/6/2022 và biên bản định giá tài sản ngày 22/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C.

Anh T thống nhất ông P, ông C (có chị N là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C) và anh V tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và tiền án phí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Hữu H và Nguyễn Ngọc S: Không gửi (nộp) văn bản ý kiến cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh: có văn bản đề nghị vắng mặt tất cả các phiên họp, hòa giải và xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng Số 1 trình bày tại văn bản ý kiến ngày 22/3/2023 như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2016, giữa ông Trần Hữu T (bên chuyển nhượng) với ông Nguyễn Ngọc S (bên nhận chuyển

nhượng) hiện đang lưu giữ tại Phòng Công chứng Số 1, đối chiếu các quy định của pháp luật: Việc công chứng hợp đồng này đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Phòng công chứng đề nghị được vắng mặt tại các phiên họp, hòa giải và xét xử tại Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng pháp luật tố tụng; người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử, công nhận sự thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, ông C (có chị L và chị N kế thừa quyền và nghĩa vụ), anh V và anh T. Diện tích đất theo sơ đồ đo đạc ngày 16/02/2022, ngày 24/3/2022 và ngày 07/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh.

Tại phiên tòa, các G đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và tiền án phí; Bị đơn cũng thống nhất các G đơn tự nguyện chịu các chi phí tố tụng và tiền án phí nên chấp nhận sự tự nguyện này của các đương sự.

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 nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện các đương sự và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp về hợp đồng dân sự - chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ Luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh đã triệu tập họp lệ các đương sự gồm: Nguyễn Thị Hồng L, Trần Thị Thanh X, Nguyễn Ngọc S, Trần Hữu H nhưng chị L, chị X, ông S và anh H đều không có mặt tại các phiên tòa; Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh và Phòng Công chứng Số 1 có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử T hành xét xử vắng mặt chị L, chị X, ông S, anh H, Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh và Phòng Công chứng Số 1 theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1.] Xét yêu cầu của các G đơn:

- Ông P yêu cầu anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2015, thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông P đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 274.5m² trong phạm vi các mốc D, 3, X, 4, T, K, D.

- Ông C (có chị L và chị N kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông C) yêu cầu anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2018, thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông C (có chị L và chị N kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông C) đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 62.6m² trong phạm vi các mốc A, D, K, T, U, A.

- Anh V yêu cầu anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2015, thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh V đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 88m² trong phạm vi các mốc 3, 2, E, X, 4, X', 3.

Theo sơ đồ đo đạc ngày 16/02/2022, ngày 24/3/2022 và ngày 07/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đ, thuộc một phần thửa 864, tờ bản đồ số 8, đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại Phường 2, thành phố C, tỉnh Đ.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại công văn số 2983 ngày 02 tháng 11 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C xác định vị trí đất tại các mốc: A, D, K, T, U, A có diện tích 62.6m²; D, 3, X', 4, T, K, D có diện tích 274.5m² và 3, 2, E, X, 4, X', 3 có diện tích 88m² tương ứng vị trí một phần thửa 864, tờ bản đồ số 8, được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Hữu T ngày 31/12/2015.

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, ông C và anh V với anh T là có thật, được các bên thừa nhận. Theo đó, anh T thừa nhận đã nhận đủ tiền của ông P, ông C (có chị L và chị N kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông C) và anh V; Anh T đã giao đất cho ông P, ông C và anh V; Anh V đã cất nhà cấp 4, ông C đã xây bó nền và ông P trồng trụ đá, rào lưới B40 xung quanh và trồng cây.

Xét thấy, tại phiên tòa chị N xác định: Cha của chị N là ông Nguyễn Hồng C. Ông C và vợ đã L hôn, ông C đã chết ngày 07/8/2022 nên hàng thừa kế của ông C chỉ có 02 người con của ông C tên: Nguyễn Thị Hồng L và Nguyễn Thị Hồng N thực hiện kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông C. Chị L vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, chị N yêu cầu anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2018, thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị L và chị N là phù hợp nên chấp nhận.

Tại phiên tòa, anh T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2015 cho ông P, ngày 27/11/2018 cho ông C, ngày 30/6/2015 cho anh V và đồng ý thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông P, ông C và anh V đối với diện tích đất đo đạc thực tế theo sơ đồ đo đạc ngày 16/02/2022, ngày 24/3/2022 và ngày 07/6/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh.

Xét thấy, việc thỏa thuận giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên công nhận sự thỏa thuận giữa ông P, ông C (có chị N kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng), anh V và anh T như sau:

Anh T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2015 và đồng ý thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho

ông P đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 274.5m² trong phạm vi các mốc D, 3, X', 4, T, K, D.

Anh T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2018 và đồng ý thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị N và chị L đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 62.6m² trong phạm vi các mốc A, D, K, T, U, A.

Anh T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2015 và đồng ý thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh V đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 88m² trong phạm vi các mốc 3, 2, E, X, 4, X', 3.

Theo sơ đồ đo đạc ngày 16/02/2022, ngày 24/3/2022 và ngày 07/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, thuộc một phần thửa 864, tờ bản đồ số 8, đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại Phường 2, thành phố C, tỉnh Đ.

Các đương sự đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh và đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được nhận và chịu trách nhiệm nộp các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố C thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH06070, số bìa CD 457738 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho anh Trần Hữu T ngày 31/12/2015, đối với diện tích đất 274.5m², 62.6m² và 88m² thuộc một phần thửa 864, tờ bản đồ số 8, đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại Phường 2, thành phố C, tỉnh Đ để cấp lại cho ông Trần Văn P 274.5m², chị Nguyễn Thị Hồng L và Nguyễn Thị Hồng N 62.6m², anh Nguyễn Văn V 88m².

[2.2.] Xét phần ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông P và ông C (có chị N và chị L thừa kế) có vướng bó nền qua đất ông P thì giữa ông P và chị N, chị L đã tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh về quan điểm giải quyết vụ án theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với những phân tích trên nên chấp nhận.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông P đã nộp 700.000 đồng, ông C đã nộp 3.509.000 đồng và anh V đã nộp 700.000 đồng. Chi phí này các G đơn đã nộp và chi xong.

Tại phiên tòa, ông P, chị N và anh V tự nguyện chịu chi phí này và anh T cũng thống nhất nên chấp nhận sự tự nguyện của các G đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Tại phiên tòa, ông P, chị N và anh V tự nguyện chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm nên chấp nhận sự tự nguyện của các đương sự.

Ông Trần Văn P tự nguyện chịu tiền án phí là 300.000 đồng. Mặc dù ông P là người cao tuổi được miễn nộp tiền án phí nhưng ông P vẫn đồng ý tự nguyện chịu 300.000 đồng nên số tiền án phí này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005365 ngày 06/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, ông P đã nộp xong tiền án phí.

Trả lại cho ông Trần Văn P số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005573 ngày 18/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Nguyễn Hồng C là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí. Chị Nguyễn Thị Hồng N tự nguyện chịu tiền án phí là 300.000 đồng.

Anh Nguyễn Văn V tự nguyện chịu tiền án phí là 300.000 đồng. Số tiền án phí này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005620 ngày 26/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, anh V đã nộp xong tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 147, 157, 165, 235, 244, 246, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 129 và Điều 500 Bộ Luật Dân sự 2015; Điều 100, 166, 167, 168, 170, 188 và Điều 203 Luật Đất đai 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.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Trần Văn P, ông Nguyễn Hồng C (có chị Nguyễn Thị Hồng L và chị Nguyễn Thị Hồng N kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C), anh Nguyễn Văn V và anh Trần Hữu T cụ thể như sau:

1.1. Ông Trần Văn P yêu cầu anh Trần Hữu T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2015 và thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông P đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 274.5m² trong phạm vi các mốc D, 3, X', 4, T, K, D.

Anh Trần Hữu T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2015 và đồng ý thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông P đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 274.5m² trong phạm vi các mốc D, 3, X', 4, T, K, D.

1.2. Ông Nguyễn Hồng C (có chị Nguyễn Thị Hồng L và Nguyễn Thị Hồng N kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C) yêu cầu anh Trần Hữu T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2018 và thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Hồng L và Nguyễn Thị Hồng N đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 62.6m² trong phạm vi các mốc A, D, K, T, U, A.

Anh Trần Hữu T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2018 và đồng ý thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Hồng L và Nguyễn Thị Hồng N đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 62.6m² trong phạm vi các mốc A, D, K, T, U, A.

1.3. Anh Nguyễn Văn V yêu cầu anh Trần Hữu T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2015 và thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh V đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 88m² trong phạm vi các mốc 3, 2, E, X, 4, X', 3.

Anh Trần Hữu T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2015 và đồng ý thực hiện thủ tục chuyển quyền sử

dụng đất cho anh Nguyễn Văn V đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 88m² trong phạm vi các mốc 3, 2, E, X, 4, X', 3.

Theo sơ đồ đo đạc ngày 16/02/2022, ngày 24/3/2022 và ngày 07/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đ, đất thuộc một phần thửa 864, tờ bản đồ số 8, đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại Phường 2, thành phố C, tỉnh Đ.

Các đương sự đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh và đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được nhận và chịu trách nhiệm nộp các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố C thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH06070, số bìa CD 457738 do Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp cho anh Trần Hữu T ngày 31/12/2015, đối với diện tích đất 274.5m², 62.6m² và 88m² thuộc một phần thửa 864, tờ bản đồ số 8, đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại Phường 2, thành phố C, tỉnh Đ để cấp lại cho ông Trần Văn P 274.5m², chị Nguyễn Thị Hồng L và Nguyễn Thị Hồng N 62.6m², anh Nguyễn Văn V 88m².

2. Ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn P và ông Nguyễn Hồng C (có chị N và chị L kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C) có vướng một phần của bó nền qua đất ông P thì giữa ông P và chị N, chị L đã tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Các G đơn đã nộp, chi xong và tự nguyện chịu.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn P tự nguyện chịu tiền án phí là 300.000 đồng. Mặc dù ông P là người cao tuổi được miễn nộp tiền án phí nhưng ông P vẫn đồng ý tự nguyện chịu 300.000 đồng nên số tiền án phí này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005365 ngày 06/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, ông P đã nộp xong tiền án phí.

Trả lại cho ông Trần Văn P số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005573 ngày 18/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Nguyễn Hồng C là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí. Chị Nguyễn Thị Hồng N tự nguyện chịu tiền án phí là 300.000 đồng.

Anh Nguyễn Văn V tự nguyện chịu tiền án phí là 300.000 đồng. Số tiền án phí này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005620 ngày 26/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, anh V đã nộp xong tiền án phí.

5. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo 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 dân sự.

Nơi nhận:

- Chi cục THADS TPCL;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Kim Liên