

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THÁP MƯỜI
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 105/2024/DS-ST

Ngày: 09/7/2024

“V/v Tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THÁP MƯỜI
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Phường.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Ánh và ông Nguyễn Thanh Minh Hiền.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Trần Văn Jét - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười tham gia phiên tòa:* Ông Trần Xuân Hải - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07/6/2024, ngày 02/7/2024 và ngày 09/7/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 566/2022/TLST-DS ngày 12/12/2022, về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 166/2024/QĐXXST-DS ngày 08/5/2024, giữa:

1. Nguyên đơn: Anh **Đoàn Minh C**, sinh năm 1982;

Địa chỉ: **Ấp M, xã P, huyện T, Đồng Tháp**;

Người đại diện theo ủy quyền: Anh **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1994. Địa chỉ: **Ấp E, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp**. Theo văn bản ủy quyền ngày 14/12/2022.

2. Bị đơn:

Ông **Tô Văn S**, sinh năm 1960;

Bà **Nguyễn Ngọc L**, sinh năm 1963;

HKTT: **Ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp**. Địa chỉ: **Tổ E, khu phố T, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai**.

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

Chị **Thị Kim T**, sinh năm 1990;

Địa chỉ: **Ấp M, xã P, huyện T, Đồng Tháp.**

Anh **Tô Minh H**, sinh năm 1982;

Anh **Tô Minh T1**, sinh năm 1982;

Anh **Tô Minh T2**, sinh năm 1988;

Anh **Tô Minh T3**, sinh năm 1990;

Chị **Nguyễn Thị C1**, sinh năm 1987;

Chị **Lê Thị Kim M1**, sinh năm 1993;

Địa chỉ: **Ấp M, xã P, huyện T, Đồng Tháp.**

(Anh **M** có mặt; Ông **S**, bà **L**, anh **H**, anh **T1**, anh **T2**, anh **T3**, chị **C1**, chị **M1** vắng mặt không có lý do; Chị **T** vắng nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, ý kiến tại phiên tòa sơ thẩm anh **Nguyễn Văn M** trình bày:

Vào năm 2019, anh **C** có thuê của ông **S** và bà **L** phần đất diện tích 2.875m², thuộc thửa số 405, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại **ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp**, với giá là 4.000.000 đồng/năm. Trong quá trình thuê thì ông **S** và bà **L** có kêu bán phần đất này nên đến gặp anh **C** thỏa thuận chuyển nhượng. Ngày 28/3/2020, hai bên có làm “Bảng hợp đồng mua bán đất ngày 28/3/2020”, theo đó ông **S** và bà **L** chuyển nhượng cho anh **C** toàn bộ phần đất trên với giá là 350.000.000 đồng, khi làm hợp đồng thì anh **C** phải đưa trước tiền cọc là 240.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào sang tên qua cho anh **C** thì sẽ trả đủ. Tuy nhiên, chiều cùng ngày thì ông **S** và bà **L** cần tiền nên nói anh **C** đưa thêm 01 số và anh **C** đã giao thêm số tiền 50.000.000 đồng cho anh **T3** (Là con ruột của ông **S** và bà **L**). Như vậy, anh **C** đã đưa cho ông **S** và bà **L** tổng cộng là 290.000.000 đồng. Ngay ngày ký hợp đồng trên thì ông **S** và bà **L** đã giao phần đất này cho anh **C** sử dụng cho đến nay. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì trên phần đất có 01 căn nhà cấp 4 chiều ngang 4m, chiều dài 10m, ông **S** và bà **L** cam kết sẽ tháo dỡ căn nhà này đi chỗ khác. Tuy nhiên, đến nay thì ông **S** và bà **L** vẫn không tháo dỡ căn nhà trên và cũng không thực hiện việc sang tên cho anh **C**. Vào ngày 27/10/2022, **UBND xã P** có mời hai bên đến giải quyết nhưng không thành. Đối với số tiền nhận chuyển nhượng trên là tài sản của anh **C** và chị **T**. Đối với “Bảng hợp đồng mua bán đất ngày 28/3/2020” thì chữ viết ở phần nội dung là của ông **Đoàn Văn C2** (Là cha của anh **C**), chữ ký tên **S, C, T1, T3, T2, C1** và chữ viết họ tên **Tô Văn S, Đoàn Minh C, Tô Minh T1, Tô Minh T3, Tô Minh T2** và **Nguyễn Thị C1** là của ông **S**, anh **C**, anh **T1** (Là con của ông **S** và bà **L**), anh **T3** (Là con của ông **S** và bà **L**), anh **T2** (Là con của ông **S** và bà **L**), chị **C1** (Là con dâu của ông **S** và bà **L**). Đối với mặt sau ở phần xác nhận chữ viết và chữ ký là của ông **Võ Văn D** (Trưởng ấp). Đối với phần tiền 50.000.000

đồng thì chữ viết ở phần nội dung là của ông C2, còn chữ ký, chữ viết họ, tên Tô Minh T3 là của anh T3. Đối với những người làm chứng chữ ký T4, Năm, L1 và chữ viết họ, tên Nguyễn Văn T5, Lê Văn N và Võ Văn L2 là của ông T5, ông N và ông L2. Hiện nay, anh C, chị T và 02 con nhỏ đang sinh sống trên phần đất này, ngoài ra không còn ai khác. Đồng thời, hiện trạng phần đất đang tranh chấp không có gì thay đổi so với khi Tòa án thẩm định.

Nay, anh C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S và bà L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2020, theo đó ông S và bà L có trách nhiệm phải tách bộ sang tên cho anh C đứng tên diện tích đo đạc thực tế 2.649,6m², đất thuộc thửa số 405 (Nay là thửa số 43), tờ bản đồ số 01 (Nay là tờ bản đồ số 14), tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, hiện do ông S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, anh C đồng ý giao tiếp số tiền còn lại là 60.000.000 đồng cho ông S, bà L và anh C đồng ý trả giá trị căn nhà thời điểm ông S giao cho anh C với số tiền là 50.000.000 đồng. Ngoài ra, anh C không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Theo ý kiến tại văn bản ý kiến chị Thị Kim T trình bày:*

Chị là vợ của anh C, đối với phần đất đang tranh chấp là tài sản của anh C, chị không có công sức đóng góp gì liên quan đến phần đất này. Chị đồng ý giao toàn quyền cho anh C quyết định. Đối với vụ án này chị không có yêu cầu gì. Chị thống nhất theo kết quả giải quyết của Tòa án.

* Đối với ông S, bà L, anh H, anh T1, anh T2, anh T3, chị C1 và chị M1 mặc dù đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, phiên tòa sơ thẩm và cũng không có văn bản ý kiến gì.

** Ý kiến và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười:*

- Về việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử chấp hành tốt pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến tại thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, cũng như việc chấp hành các quy định về tố tụng dân sự và thực hiện các quyền, nghĩa vụ về tố tụng dân sự của các đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án được thực hiện đúng và đầy đủ nên Viện kiểm sát không có ý kiến, kiến nghị gì.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2020, theo đó ông S và bà L có trách nhiệm phải tách bộ sang tên cho anh C đứng tên diện

tích đo đạc thực tế 2.649,6m² (Trong phạm vi các mốc M10, M11, M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7 trở về mốc M10), thuộc thửa số 405, tờ bản đồ số 01 (Nay là thửa số 43, tờ bản đồ số 14), tọa lạc tại **ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp**), hiện do ông **S** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Buộc anh **C** có trách nhiệm trả 60.000.000 đồng cho ông **S** và bà **L**.

+ Buộc anh **C** có trách nhiệm trả tiền giá trị căn nhà số tiền là 50.000.000 đồng cho hộ ông **S**. Anh **C** được quyền sử dụng căn nhà diện tích 104m² (Trong phạm vi các mốc F1, F2, F3, F4).

+ Về án phí ông **S** và bà **L** có trách nhiệm nộp án phí không giá ngạch về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh **C** có trách nhiệm đóng án phí đối với số tiền 110.000.000 đồng.

* *Các tình tiết, sự kiện trong vụ án các bên đương sự thống nhất:* Không.

* *Các tình tiết mà các bên đương sự không thống nhất:* Toàn bộ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Anh **C** yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **S** và bà **L** phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2020, theo đó ông **S** và bà **L** có trách nhiệm phải tách bộ sang tên cho anh **C** đứng tên diện tích đo đạc thực tế 2.649,6m², đất thuộc thửa số 405 (Nay là thửa số 43), tờ bản đồ số 01 (Nay là tờ bản đồ số 14), tọa lạc tại **ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp**, hiện do ông **S** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, anh **C** đồng ý giao tiếp số tiền còn lại là 60.000.000 đồng cho ông **S**, bà **L** và anh **C** đồng ý trả giá trị căn nhà thời điểm ông **S** giao cho anh **C** với số tiền là 50.000.000 đồng. Ngoài ra, các đương sự không ai có yêu cầu nào khác nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật dân sự.

[2] Về thẩm quyền: Tranh chấp trên giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại **ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp** nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về tố tụng:

- Đối với ông **S**, bà **L**, anh **H**, anh **T1**, anh **T2**, anh **T3**, chị **C1**, chị **M1** thì theo Xác nhận ngày 03/5/2024 của **Công an xã P** xác định ông **S**, bà **L**, anh **H**, anh **T1**, anh **T2**, anh **T3**, chị **C1**, chị **M1** vắng mặt tại địa phương từ năm 2019 đến nay. Xét thấy, Xác nhận ngày 03/5/2024 của **Công an xã P** là không phù hợp, vì theo “Bản hợp đồng mua bán đất ngày 28/3/2020” và xác nhận của những người làm chứng

thì vào ngày này hộ ông S có mặt tại phần đất đang tranh chấp để ký vào hợp đồng. Đồng thời, vào ngày 27/10/2022 UBND xã P có tổ chức hòa giải giữa anh C với ông S và ông S có tham gia. Ngoài ra, theo đơn khởi kiện thì anh C đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của ông S, bà L, anh H, anh T1, anh T2, anh T3, chị C1, chị M1 theo địa chỉ được ghi trong “Bản hợp đồng mua bán đất ngày 28/3/2020”. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh M trình bày khi hộ ông S đi khỏi địa phương không có thông báo cho anh C. Do đó, việc ông S, bà L, anh H, anh T1, anh T2, anh T3, chị C1, chị M1 vắng mặt tại địa phương thuộc trường hợp cố tình giấu địa chỉ nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

- Đối với ông S, bà L, anh H, anh T1, anh T2, anh T3, chị C1, chị M1 vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng. Đối với chị T vắng nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 28 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự. Xét thấy, lời trình bày của anh C là có cơ sở, vì: Thứ nhất: Mặc dù theo “Biên bản hòa giải ngày 27/10/2022 của UBND xã P” thì ông S trình bày không có bán đất cho anh C. Tuy nhiên, theo “Bản hợp đồng mua bán đất ngày 28/3/2020” có chữ ký của ông S, anh C, anh T1, anh T2, anh T3 và chị C1 thể hiện việc ông S đã chuyển nhượng phần đất trên cho anh C. Đồng thời, việc chuyển nhượng này cũng được T6 áp ông Võ Văn D xác nhận và có sự chứng kiến của những người làm chứng là ông C2, ông T5, ông L2 và ông N. Thứ hai: Anh C là người sử dụng phần đất này từ năm 2020 cho đến nay, ông S biết việc này nhưng từ đó cho đến nay ông S không có tranh chấp gì với anh C, chứng tỏ ông S thừa nhận việc chuyển nhượng đất và đã giao phần đất trên cho anh C; Thứ ba: Đối với ông S và bà L mặc dù đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, các phiên tòa sơ thẩm và cũng không có văn bản ý kiến đồng ý hay phản đối gì đối với lời trình bày và yêu cầu của anh C. Do đó, có đủ cơ sở xác định việc ông S đã chuyển nhượng phần đất trên cho anh C.

- Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên:

+ Về hình thức của giao dịch hai bên chỉ làm hợp đồng bằng giấy tay chưa có công chứng hoặc chứng thực gì là đã vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự nhưng phía anh C đã thực hiện giao cho phía ông S 290.000.000 đồng trên tổng số tiền chuyển nhượng là 350.000.000 đồng và phía ông S đã giao quyền sử dụng đất cho anh C là đã thực

hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Đồng thời, anh **C** phải có nghĩa vụ trả tiếp cho ông **S** số tiền chuyển nhượng lại là 60.000.000 đồng.

+ Về nội dung của giao dịch thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Năm 2020) thì phần đất trên cấp cho hộ ông **S**. Xét thấy, ông **S** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/11/1993, thời điểm này ông **S** và bà **L** có các người con tên Hiếu sinh năm 1982, **T1** sinh năm 1982, **T2** sinh năm 1988. Như vậy, thời điểm cấp thì các con của ông **S** và bà **L** còn nhỏ nên không thể có công sức đóng góp gì vào phần đất này. Do đó, có đủ cơ sở xác định phần đất này là tài sản chung của ông **S** và bà **L**. Theo “Bản hợp đồng mua bán đất ngày 28/3/2020” thể hiện bên bán gồm có ông **S**, anh **T1**, anh **T2**, anh **T3** và chị **C1**, còn bên mua là anh **C**. Xét tình tiết, tính chất của vụ án này tương tự như nội dung án lệ số 04/2016/AL, cụ thể: Bà **L** không có ý kiến hoặc yêu cầu gì trong vụ án này. Tuy nhiên, có đủ căn cứ xác định khi ông **S** chuyển nhượng phần đất này cho anh **C** thì bà **L** biết việc này, vì khi chuyển nhượng có các con và dâu của bà **L** cùng tham gia với ông **S**. Đồng thời, anh **C** đã nhận và quản lý, sử dụng đất đó công khai từ năm 2020 cho đến nay, việc này bà **L** cũng biết mà không có ý kiến phản đối hoặc tranh chấp gì. Do đó, có đủ cơ sở xác định bà **L** đồng ý việc chuyển nhượng đất này.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận nhận.

[5] Đối với phần đất chênh lệch (Diện tích là 225,4m²) giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Diện tích là 2.875m²) so với đo đạc thực tế (Diện tích là 2.649,6m²). Phía anh **C** cho rằng do trước đây cấp giấy đến mé sông nay đã bỏ phần đường và mé sông ra nên diện tích thiếu so với khi cấp giấy là phù hợp nên anh **C** không có khiếu nại gì và thống nhất với diện tích đo đạc thực tế. Do đó, Hội đồng xét xử lấy diện tích đo đạc thực tế để làm căn cứ giải quyết trong vụ án này.

[6] Đối với các cây trồng và kiến trúc có trên đất:

- Đối với các cây trồng của anh **C** theo như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Sơ đồ đo đạc của Tòa án thì như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử công nhận cho anh **C** phần đất đang sử dụng có diện tích 2.649,6m². Đồng thời, các cây trồng trên đều nằm trong phạm vi phần đất được công nhận này. Do đó, đối với các cây trồng này thì anh **C** được quyền sở hữu và tiếp tục quản lý, sử dụng.

- Đối với căn nhà có trên đất anh **C** cho rằng khi ông **S** giao đất cho anh **C** thì có 01 căn nhà diện tích ngang 4m x dài 10m, nhà có kết cấu lợp to, đòn tay bằng cây tạp, không có đóng la phong, không có cột nhà, vách tường tô xi măng phần phía trong nhà, phần phía ngoài không có tô xi măng, nền đất, không có nhà bếp

hoặc nhà vệ sinh gì. Sau khi nhận đất thì anh C đã xây thêm nhà bếp phía sau chiều dài khoảng 4m, xây nhà vệ sinh, tráng nền xi măng, làm mái che thêm phía trước nhà. Xét thấy, lời trình bày của anh C là có cơ sở, vì tính đến nay ông S và bà L không có ý kiến phản đối gì với lời trình bày của anh C. Đồng thời, anh C thừa nhận khi chuyển nhượng thì không có tính căn nhà này nên nay anh C tự nguyện trả lại cho ông S giá trị của phần nhà khi ông S giao cho anh C với số tiền là 50.000.000 đồng là phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện trên của anh C về việc trả lại cho ông S 50.000.000 đồng tiền giá trị căn nhà thời điểm ông S giao cho anh C, anh C được quyền sở hữu và tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà có trên đất.

[7] Đối với công sức cải tạo đất theo anh C trình bày không có và tính đến nay cũng không có đương sự nào yêu cầu về vấn đề này. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét giải quyết.

[8] Đối với các đương sự còn lại không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét giải quyết.

[9] Tại các phiên tòa sơ thẩm, đương sự có mặt xác định ngoài lời trình bày và các chứng cứ đã nộp cho Tòa án ra thì đương sự có mặt 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. Ngoài ra, cũng không còn yêu cầu gì khác.

[10] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa sơ thẩm, phía anh C tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong vụ án này và tổng chi phí trên là 4.143.000 đồng. Đồng thời, anh C đã tạm ứng trước và đã chi xong.

[11] Về án phí:

- Anh C phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ông S và bà L phải liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[12] Về ý kiến và đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười:

- Về việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử chấp hành tốt pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến tại thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, cũng như việc chấp hành các quy định về tố tụng dân sự và thực hiện các quyền, nghĩa vụ về tố tụng dân sự của các đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án được thực hiện đúng và đầy đủ nên Viện kiểm sát không

có ý kiến, kiến nghị gì. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét và tiếp tục tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung.

- Về đề nghị nội dung giải quyết vụ án thì từ những phân tích trên, xét đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 167, Điều 188 và Điều 203 của Luật đất đai; Điều 116, Điều 129, Điều 500 của Bộ luật dân sự; Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 246, Điều 264, Điều 267 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Án lệ số 04/2016/AL; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 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 anh **Đoàn Minh C.**

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh **Đoàn Minh C** với ông **Tô Văn S** và bà **Nguyễn Ngọc L** đối với diện tích đo đạc thực tế là diện tích 2.649,6m² (Đất ONT), trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M10, M11 trở về mốc M1, thuộc thửa số 405 (Nay là thửa số 43), tờ bản đồ số 01 (Nay là tờ bản đồ số 14), đất tọa lạc tại **ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp**, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho **Tô Văn S** vào ngày 11/11/1993.

- Anh **C**, hộ ông **S** gồm ông **S** và các thành viên trong hộ gồm bà **L**, anh **H**, anh **T1**, anh **T2**, anh **T3**, chị **C1**, chị **M1** (Gọi tắt là hộ ông **S**) được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2023 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 31/7/2023 của **Công ty TNHH D1.**

- Anh **C** phải có nghĩa vụ trả lại cho ông **S** số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án), bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

2. Về cây trồng và kiến trúc có trên đất:

- Anh **C** được quyền sở hữu, sử dụng căn nhà theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2023 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 31/7/2023 của **Công ty TNHH D1** nằm trên phần diện tích được chấp nhận.

- Anh **C** phải có nghĩa vụ trả lại cho ông **S** số tiền giá trị căn nhà là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án), bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

3. Về chi phí tố tụng: Anh **C** tự nguyện chịu 4.143.000 đồng (Bốn triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và anh **C** đã nộp xong.

4. Về án phí:

- Anh **C** phải chịu 5.500.000 đồng (Năm triệu, năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008451, ngày 30/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp. Anh **C** phải nộp tiếp 5.200.000 đồng (Năm triệu, hai trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông **S** và bà **L** phải liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm

5. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND Tỉnh;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- VKSND Huyện;
- CCTHADS Huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án: (Jet).

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Minh Phương

