

Số: 49/2024/DS-ST

Ngày: 06 - 9 - 2024.

Về: “Tranh chấp HĐ

Chuyển nhượng QSD đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRI TÔN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Huệ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Chau Rót Tha;
2. Bà Chê Thị Hồng Cẩm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Chau Chanh Đô Ra là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tri Tôn tham gia phiên tòa: Bà Trâm Ngọc Minh Thu – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 195/2024/TLST-DS, ngày 15 tháng 7 năm 2024 về: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 155/2024/QĐXX- DS ngày 20 tháng 8 năm 2024 giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đức, sinh năm: 1992 – Bà Nguyễn Thị Ngọc Vàng, sinh năm: 1993; cùng địa chỉ cư trú: Tổ 01, đường Hà Văn Nết, khóm An Hòa B, thị trấn Ba Chúc, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

Bị đơn: Ông Trần Ngọc Huệ, sinh năm: 1954 – Bà Nguyễn Thị Vân, sinh năm: 1961; cùng địa chỉ: Tổ 10, Hà Văn Nết, khóm An Hòa B, thị trấn Ba Chúc, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

Chị Trần Ngọc Dung, sinh năm: 1981; địa chỉ cư trú: Đường Ngô Tự Lợi, khóm An Hòa A, thị trấn Ba Chúc, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Anh Trần Minh Hòa, sinh năm: 1984; địa chỉ cư trú: Tổ 12, khóm An Hòa B, thị trấn Ba Chúc, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

Anh Trần Minh Hoàng, sinh năm: 1986; địa chỉ cư trú: Tổ 12, khóm An Hòa B, thị trấn Ba Chúc, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Vân, các anh chị: Trần Ngọc Dung, Trần Minh Hòa, Trần Minh Hoàng là ông Trần Ngọc Huệ (bị đơn trong vụ án), theo Văn bản ủy quyền ngày 08/8/2024 của UBND thị trấn Ba Chúc.

(Tại phiên tòa có mặt ông Đức – bà Vàng, ông Huế, chị Dung).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 19/6/2024 với các tài liệu kèm theo và quá trình tố tụng tại Tòa, đồng nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đức – bà Nguyễn Thị Ngọc Vàng cùng trình bày:

Ông bà có quan hệ là vợ chồng. Vào ngày 26/7/2023 ông bà với vợ chồng ông Trần Ngọc Huế - bà Nguyễn Thị Vân cùng các con là Trần Minh Hòa, Trần Minh Hoàng và Trần Ngọc Dung, có thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với nhau. Nội dung: Ông Huế - bà Vân cùng các con chuyển nhượng cho ông bà phần đất ở có diện tích 519m² nằm trong 2.227m² Giấy chứng nhận QSD đất số H00359mL do UBND huyện Tri Tôn cấp ngày 19/12/2005, theo thửa 52 tờ bản đồ 17 mang tên hộ Nguyễn Thị Vân, với giá 519.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đã được chứng thực tại UBND thị trấn Ba Chúc và ông bà đã đặt cọc cho bà Vân được 250.000.000 đồng, còn lại 269.000.000 đồng hẹn hoàn thành thủ tục sẽ trừ cọc và giao trả tiếp.

Ngày 09/8/2024 vừa qua, bà Vân bệnh cần tiền điều trị nên bà Vân – ông Huế, Hòa, Hoàng, Dung có nhận thêm 100.000.000 đồng nữa thành tổng cộng 350.000.000 đồng, nhưng do Giấy chứng nhận mang tên hộ Nguyễn Thị Vân, mà hộ Nguyễn Thị Vân tại thời điểm UBND huyện Tri Tôn cấp chứng nhận QSD đất thì còn có anh Hòa, nhưng anh Hòa không ký hợp đồng chuyển nhượng mà đòi tăng lên tiền, nên hợp đồng không thực hiện được.

Qua đo đạc tại Bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Thuận Phát ký duyệt ngày 05/8/2024 thì phần đất chuyển nhượng ứng tại các điểm: 1, 2, 3, 4. Nay ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huế - bà Vân và các con Hòa, Hoàng, Dung phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao phần đất trên, ông bà sẽ thanh toán tiếp số tiền còn lại cho ông Huế - bà Vân và Hòa, Hoàng, Dung.

Bị đơn ông Trần Ngọc Huế trình bày:

Đúng, ông chồng bà Nguyễn Thị Vân, còn Trần Minh Hòa, Trần Minh Hoàng, Trần Ngọc Dung là con ruột của ông. Ông cũng thừa nhận vào ngày 26/7/2023 có cùng với vợ và các con Hòa, Hoàng, Dung với ông Đức – bà Vàng ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với nhau. Nội dung: Vợ chồng ông cùng các con chuyển nhượng cho vợ chồng Đức - Vàng phần đất có diện tích 519m² trong 2.227m² Giấy chứng nhận QSD đất số H00359mL do UBND huyện Tri Tôn cấp ngày 19/12/2005, theo thửa 52 tờ bản đồ 17 mang tên hộ Nguyễn Thị Vân, với giá 519.000.000 đồng, như ông Đức – bà Vàng trình bày

Quá trình thực hiện vợ chồng ông cùng các con có nhận của ông Đức – bà Vàng 03 lần tổng cộng 350.000.000 đồng, hiện còn lại 169.000.000 đồng thì nay ông cũng đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất trên cho ông Đức – bà Vàng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Vân, chị Trần Ngọc Dung, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh Hoàng, do ông Trần Ngọc Huế - đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày bên trên, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 519m², ứng tại vị trí các điểm: 1, 2, 3, 4 của Bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Thuận Phát ký duyệt ngày 05/8/2024, cho ông Đức – bà Vàng với giá 519.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh Hoà- do ông Trần Ngọc Huế - đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thừa nhận vào ngày 26/7/2023 Hoà có cùng với ông Huế - bà Vân và Dung, Hoàng ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 519m² trong 2.227m² Giấy chứng nhận QSD đất số H00359mL do UBND huyện Tri Tôn cấp ngày 19/12/2005, mang tên hộ Nguyễn Thị Vân, cho ông Đức – bà Vàng. Nội dung chuyển nhượng cũng như việc nhận 350.000.000 đồng đúng hoàn toàn như ông Đức – bà Vàng trình bày. Tuy nhiên, giá trị đất hiện nay tăng cao, nên yêu cầu ông Đức – bà Vàng phải trả thêm 50.000.000 đồng mới đồng ý chuyển nhượng.

Giai đoạn hòa giải, các bên thống nhất: Phần đất chuyển nhượng hiện tranh chấp là tại các điểm: 1, 2, 3, 4 của bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Thuận Phát ký duyệt ngày 05/8/2024. Các bên cũng thống nhất giá chuyển nhượng 519.000.000 đồng và hiện ông Đức – bà Vàng đã thanh toán được 350.000.000 đồng, còn lại 169.000.000 đồng, nhưng anh Hoà không đồng ý chuyển nhượng mà đòi tăng thêm 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, các bên bảo lưu ý kiến của mình.

Quan điểm của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Tòa án thụ lý giải quyết đúng theo trình tự thủ tục, xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền xét xử. Trong quá trình tiến hành tố tụng, Thẩm phán cũng như Hội đồng xét xử (HĐXX) đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự trong vụ án cũng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2023 thì ông Huế - bà Vân cùng các anh chị Hoàng, Hoà, Dung là những người có năng lực hành vi, hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm điều cấm, đất không tranh chấp cũng không bị ngăn chặn bởi cơ quan nào, tiền chuyển nhượng đã được ông Đức – bà Vàng thanh toán 350.000.000 đồng/519.000.000 đồng là trên 2/3 nghĩa vụ, nên hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là phù hợp, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đức – bà Vàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm của Kiểm sát viên. HĐXX nhận định:

[1]. Về thủ tục: Bà Nguyễn Thị Vân cùng Trần Minh Hoà, Trần Minh Hoàng và Trần Ngọc Dung ủy quyền cho ông Trần Ngọc Huế; ủy quyền giữa các bên được Ủy ban nhân dân thị trấn Ba Chúc chứng thực ngày 08/8/2024 là phù hợp, nên được chấp nhận.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Cho rằng phần đất của mình đã nhận chuyển nhượng nhưng ông Huế - bà Vân cùng các con Hoà, Hoàng, Dung không thực hiện. Căn cứ vào đơn khởi kiện của ông Đức – bà Vàng Tòa án xác định quan hệ: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về thời hiệu - thẩm quyền: Ngày 26/7/2023 hai bên ký kết hợp đồng nhưng sau khi ký kết ông Huế – bà Vân cùng các con Hoà, Hoàng, Dung không thực hiện, nên

ngày 19/6/2024 ông Đức – bà Vàng khởi kiện là còn thời hiệu theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự. Bị đơn và nơi thực hiện hợp đồng cùng tại huyện Tri Tôn, nên Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn thụ lý giải quyết theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Về nội dung: Các bên thống nhất diện tích, vị trí, giá và thời gian ký kết hợp đồng...nhưng không thống nhất thực hiện nghĩa vụ pháp lý còn lại. Theo đó, HĐXX xét thấy như sau:

[4.1]. Về diện tích, vị trí... đất tranh chấp.

HĐXX công nhận thống nhất thỏa thuận diện tích, vị trí đất ông Đức – bà Vàng nhận chuyển nhượng của ông Huế - bà Vân cùng các anh Hòa, Hoàng, Dung là vị trí các điểm: 1, 2, 3, 4 của Bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Thuận Phát ký duyệt ngày 05/8/2024.

[4.2]. Xác định nội dung của hợp đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên lập cùng ngày 26/7/2023 đã được chứng thực tại UBND thị trấn Ba Chúc. Tại thời điểm chứng thực, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, diện tích đất do hộ bà Nguyễn Thị Vân đứng tên đủ điều kiện giao dịch theo quy định, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và không chịu biện pháp ngăn chặn nào từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cũng không phát sinh tranh chấp, nên thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự.

Giá đất thỏa thuận khi chuyển nhượng là 519.000.000 đồng đã được ông Huế - bà Vân cùng các con Hòa, Hoàng, Dung thừa nhận và hiện ông Huế - bà Vân với các con Hòa, Hoàng, Dung đã nhận 350.000.000 đồng của ông Đức – bà Vàng. Như vậy, đối chiếu với quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.* Do đó HĐXX nghĩ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các ông Đức – bà Vàng và ông Đức – bà Vàng thanh toán tiếp số tiền còn lại 169.000.000 đồng cho ông Huế - bà Vân cùng các anh chị: Hòa, Hoàng, Dung.

Đối với anh Trần Minh Hòa, thừa nhận toàn bộ nội dung chuyển nhượng như ông Đức – bà Vàng trình bày và cũng thừa nhận có cùng ông Huế - bà Vân và anh Hoàng, chị Dung nhận của ông Đức – bà Vàng tổng cộng 350.000.000 đồng, nhưng lại yêu cầu phải tăng thêm giá 50.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[5]. Về chi phí tố tụng: 4.650.000 đồng, bao gồm: Chi phí hợp đồng đo đạc 3.650.000 đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng, theo biên bản quyết toán 31/7/2024 của Tòa án, lẽ ra buộc ông Huế - bà Vân, các anh chị Hòa, Hoàng, Dung thanh toán lại ½, nhưng qua động viên ông Đức – bà Vàng chịu, nên HĐXX công nhận sự tự nguyện.

[6]. Về án phí: Do yêu cầu của ông Đức – bà Vàng được chấp nhận, nên ông bà không phải chịu án phí, hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông Đức – bà Vàng. Tuy nhiên, ông Đức – bà Vàng phải chịu án phí dân sự phân nghĩa vụ của ông bà phải thực hiện đối với ông Huế - bà Vân và các anh chị Hòa, Hoàng, Dung; các anh chị Hoàng, Hoàng Dung phải chịu án phí do yêu cầu của ông Đức – bà Vàng được chấp nhận.

Riêng ông Huế - bà Vân là đối tượng được miễn án phí, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Riêng các anh chị Hòa, Hoàng, Dung phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 203 luật Đất đai 2013; các Điều 117, 129, 500 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đức – bà Nguyễn Thị Ngọc Vàng.

Buộc ông Trần Ngọc Huế - bà Nguyễn Thị Vân cùng các con Trần Minh Hòa, Trần Minh Hoàng và Trần Ngọc Dung phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đức – bà Nguyễn Thị Ngọc Vàng, đối với phần đất diện tích 519m² trong 2.227m² Giấy chứng nhận QSD đất số H00359mL do UBND huyện Tri Tôn cấp ngày 19/12/2005, theo thửa 52 tờ bản đồ 17 mang tên hộ Nguyễn Thị Vân, ứng các điểm: 1, 2, 3, 4 của Bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp của Công ty TNHH Do đạc Nhà đất Thuận Phát ký duyệt ngày 05/8/2024.

Ông Nguyễn Văn Đức – bà Nguyễn Thị Ngọc Vàng thanh toán tiếp phần tiền còn lại cho 169.000.000 đồng cho ông Trần Ngọc Huế - bà Nguyễn Thị Vân cùng các con Trần Minh Hòa, Trần Minh Hoàng và Trần Ngọc Dung.

Ông Đức – bà Vàng có nghĩa vụ liên hệ **Cơ quan Nhà nước** có thẩm quyền để được đăng ký, điều chỉnh, cấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ...theo quy định.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án không thi hành đầy đủ khoản tiền trên thì còn phải chịu lãi, theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

Về chi phí tố tụng: Công nhận tự nguyện của ông Nguyễn Văn Đức – bà Nguyễn Thị Ngọc Vàng chịu 4.650.000 đồng, bao gồm: Chi phí hợp đồng đo đạc 3.650.000 đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng, theo biên bản quyết toán 31/7/2024 của Tòa án

Về án phí: Các anh chị: Trần Minh Hòa, Trần Minh Hoàng, Trần Ngọc Dung phải cùng chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn Đức – bà Trần Thị Ngọc Vàng cùng chịu 8.450.000 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng phí theo biên lai thu số 0012629 ngày 01/7/2024; ông Đức bà Vàng còn phải nộp thêm 8.150.000 đồng.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (06/9/2024), đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

(Trường hợp bản án, quyết định 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 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).

Kèm theo bản án là bản trích đo hiện trạng khu đất duyệt Công ty TNHH Do đạc Nhà đất Thuận Phát ký duyệt ngày 05/8/2024.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- TAT;
- VKS huyện;
- THADS để thi hành.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- [Vp.](#)

Lê Văn Huệ