

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM BÌNH
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 43/2022/DS –ST
Ngày: 27 – 4 – 2022
V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM BÌNH, TỈNH VĨNH LONG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Mua
2. Ông Nguyễn Hoàng Tiến

Thư ký phiên tòa: Bà Sơn Thị Chanh Thu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Gấm – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Bình tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 256/2020/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2022/QĐXXST – DS ngày 06 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Huỳnh Thị Hồng V, sinh năm 1966 (Vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Chị Châu Hồng X, sinh năm 1993

Cùng nơi cư trú: ấp TL, xã TL, huyện TB, tỉnh Vĩnh Long.

- ***Bị đơn:*** 1/ Bà Phan Kim N, sinh năm 1947 (Vắng mặt)

2/ Ông Lưu Thanh H, sinh năm 1943 (Vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà N, ông H: Anh Lưu Thanh T, sinh năm 1984 (Có mặt)

Cùng nơi cư trú: ấp TL, xã TL, huyện TB, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Châu Hồng T1, sinh năm 1964 (Vắng mặt)

2/ Chị Châu Hồng T2, sinh năm 1987 (Vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của ông T1, chị T2: Chị Châu Hồng X, sinh năm 1993

Nơi cư trú: ấp TL, xã TL, huyện TB, tỉnh Vĩnh Long.

3/ Anh Lưu Thanh V, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Anh Lưu Thanh T, sinh năm 1984 (Có mặt)

Cùng nơi cư trú: ấp TL, xã TL, huyện TB, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 11/12/202, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Huỳnh Thị Hồng V có chị Châu Hồng X là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 2011, bà V có mua của ông Lưu Thanh H, bà Phan Kim N phần diện tích là 698,8m², tờ bản đồ số 3, số thửa 110, đất tọa lạc ấp TL, xã TL, huyện TB, do ông Lưu Thanh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá là 20.000.000đồng. Việc mua bán có làm giấy tay, có chữ ký của ông H, bà N, bà V. Đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác từ năm 2011 cho đến nay. Trên đất hiện nay có gần 02 căn nhà của bà Đỗ Thị Đ (mẹ bà V) và nhà của vợ chồng bà V và một số cây trồng do bà Vân trồng.

Nay bà V có chị X làm đại diện yêu cầu ông H, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phần đất diện tích là 698,8m², tờ bản đồ số 3, số thửa 110, đất tọa lạc ấp TL, xã TL, huyện TB, do ông Lưu Thanh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Bị đơn ông Lưu Thanh H, bà Phan Kim N có anh Lưu Thanh T là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 2011, bà V có mua của ông Lưu Thanh H, bà Phan Kim N phần diện tích là 698,8m², tờ bản đồ số 3, số thửa 110, đất tọa lạc ấp TL, xã TL, huyện TB, do ông Lưu Thanh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá là 20.000.000đồng. Việc mua bán có làm giấy tay, có chữ ký của ông H, bà N, bà V. Đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác từ năm 2011 cho đến nay. Trên đất hiện nay có gần

02 căn nhà của bà Đỗ Thị Đ (mẹ bà V) và nhà của vợ chồng bà V.

Nay ông H, bà N có anh T làm đại diện đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích là 698,8m², tờ bản đồ số 3, số thửa 110, đất tọa lạc ấp TL, xã TL, huyện TB, do ông Lưu Thanh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng phần diện tích còn dư là 67,2m², anh T yêu cầu bà V trả lại. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Hồng T1, chị Châu Hồng T2 có chị Châu Hồng X là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông T, chị X thống nhất theo ý kiến và yêu cầu của bà V. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lưu Thanh V có anh Lưu Thanh T là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Anh V thống nhất theo ý kiến và yêu cầu của anh Trọng. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn bà V vẫn giữ yêu cầu ông H, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích đo đạc thực tế là 766,1m², tờ bản đồ mới số 10 (Tờ bản đồ cũ số 3), số thửa mới số 40 + tách 39 (tách thửa cũ 110), đất tọa lạc ấp TL, xã TL, huyện TB, do ông Lưu Thanh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà V có chị X là đại diện theo ủy quyền đồng ý bồi hoàn lại giá trị phần đất còn dư đã bán diện tích là 67,2m² với giá là 600.000đồng, thành tiền là 40.320.000đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bị đơn là ông H, bà N có anh T là đại diện theo ủy quyền đồng ý chuyển nhượng cho bà V phần đất diện tích đo đạc thực tế là 766,1m², tờ bản đồ mới số 10 (Tờ bản đồ cũ số 3), số thửa mới số 40 + tách 39 (tách thửa cũ 110), đất tọa lạc ấp TL, xã TL, huyện TB, do ông Lưu Thanh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời yêu cầu bà V trả lại giá trị phần đất dư đã bán diện tích là 67,2m² với giá là 600.000đồng, thành tiền là 40.320.000đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa Viện kiểm sát nhân dân huyện TB có ý kiến như sau;

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố

tụng dân sự năm 2015; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 167, Điều 203 Luật đất đai; Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Hồng V.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lưu Thanh H, bà Phan Kim N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 698,8m² trong tổng diện tích 6.530m² tại thửa 110, tờ bản đồ số 3, diện tích đất do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Hồng V.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lưu Thanh H, bà Phan Kim N có anh Lưu Thanh T làm đại diện đồng ý chuyển nhượng diện tích 67,2m² cho bà Huỳnh Thị Hồng V có chị Châu Hồng X làm đại diện. Bà Huỳnh Thị Hồng V có trách nhiệm trả giá trị diện tích đất (67,2m² x 600.000đồng = 40.320.000 đồng).

- Bà Huỳnh Thị Hồng V được đăng ký kê khai diện tích đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lưu Thanh H, bà Phan Kim N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.000.000đồng. Do ông H, bà N là người cao tuổi nên ông Hóa, bà Nhan được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Bà Huỳnh Thị Hồng V phải chịu 2.016.000đồng đối với yêu cầu của ông Lưu Thanh H, bà Phan Kim N được chấp nhận.

3. Về chi phí thẩm định, định giá: Các đương sự nộp theo quy định.

Ngoài các yêu cầu trên, các đương sự không có yêu cầu nào khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại Phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Huỳnh Thị Hồng

Vân yêu cầu ông Lưu Thanh H, bà Phan Kim N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V tại thửa đất diện tích đo đạc thực tế là 766,1m², tờ bản đồ mới số 10 (Tờ bản đồ cũ số 3), số thửa mới số 40 + tách 39 (tách thửa cũ 110), đất tọa lạc ấp TL, xã TL, huyện TB, do ông Lưu Thanh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tranh chấp về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tài sản tranh chấp là bất động sản và bị đơn ở huyện TB nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện TB.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa sơ thẩm: Bà V có chị X là đại diện theo ủy quyền và ông H, bà N có anh T là đại diện theo ủy quyền đều thống nhất thỏa thuận như sau:

Ông H, bà N đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất cho bà V tại thửa đất mới 40 + tách 39 (tách thửa cũ 110), diện tích 766,1m², tờ bản đồ mới số 10 (Tờ bản đồ cũ số 3), đất tọa lạc tại ấp TL, xã TL, huyện TB, tỉnh Vĩnh Long do ông Lưu Thanh H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía bà V có chị X làm đại diện diện đồng ý hoàn lại giá trị cho ông H, bà N có anh T làm đại diện phần diện tích dư ra $766,1\text{m}^2 - 698,9\text{m}^2 = 67,2\text{m}^2$ với giá các bên thống nhất là 600.000đồng/m² thành tiền là 40.320.000đồng. Xét thấy sự thỏa thuận giá đất của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội và không thấp hơn mức giá tối thiểu do Nhà nước quy định nên sự thỏa thuận giá đất của các bên được ghi nhận.

Công nhận bà Huỳnh Thị Hồng V được quyền sử dụng phần đất hợp pháp tại thửa đất mới 40 + tách 39 (tách thửa cũ 110), diện tích 766,1m², tờ bản đồ mới số 10 (Tờ bản đồ cũ số 3), đất tọa lạc tại ấp TL, xã TL, huyện TB, tỉnh Vĩnh Long do ông Lưu Thanh H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,1 (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất).

Bà V có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký phần đất biến động nói trên theo luật định.

[3] Buộc bà Huỳnh Thị Hồng V có trách nhiệm trả lại giá trị phần đất dư cho

ông Lưu Thanh H, bà Phan Kim N có diện tích là 67,2m² thành tiền là 40.320.000đồng.

[4] Về chi phí giám định và định giá tài sản: Bà V tự nguyện nộp là 2.305.200đồng. Được khấu trừ vào số tiền bà V đã tạm nộp là 5.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 12/3/2021 nên bà V được nhận lại số tiền còn dư là 2.694.800đồng. (Đã nhận xong).

Hoàn lại cho ông Lưu Thanh H, bà Phan Kim N số tiền tạm ứng chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản là 1.000.000đồng theo phiếu thu ngày 16/11/2021 (đã nhận xong).

[5] Về án phí:

+ Ông Lưu Thanh H, bà Phan Kim N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.000.000đồng. Do ông H, bà N là người cao tuổi nên ông H, bà N được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

+ Bà V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với đối với khoản tiền hoàn trả giá trị đất nhận chuyển nhượng dư cho ông Hóa, bà Nhan là 40.320.000đồng x 5% = 2.016.000đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà V đã nộp là 500.000đồng theo biên lai thu số No 0010747 ngày 16/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình nên bà V phải nộp thêm số tiền là 1.516.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 167, Điều 203 Luật đất đai; Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Hồng V.

Công nhận bà Huỳnh Thị Hồng V được quyền sử dụng phần đất hợp pháp tại thửa đất mới 40 + tách 39 (tách thửa cũ 110), diện tích 766,1m², tờ bản đồ mới số 10 (Tờ bản đồ cũ số 3), đất tọa lạc tại ấp TL, xã TL, huyện TB, tỉnh Vĩnh Long do ông Lưu Thanh H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,1 (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất).

Bà V có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký phần đất biến động nói trên theo luật định.

2/ Buộc bà Huỳnh Thị Hồng V có trách nhiệm trả lại giá trị phần đất dư cho ông Lưu Thanh H, bà Phan Kim N có diện tích là 67,2m² thành tiền là 40.320.000đồng.

Kể từ ngày **người được thi hành án** có đơn yêu cầu thi hành án nếu **người bị thi hành án** chưa thi hành án xong thì phải chịu thêm phần lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với khoản thời gian chưa thi hành án xong.

3/ Về chi phí giám định và định giá tài sản: Bà V tự nguyện nộp là 2.305.200đồng. Được khấu trừ vào số tiền bà V đã tạm nộp là 5.000.000đồng theo phiếu thu ngày 12/3/2021 nên bà V được nhận lại số tiền còn dư là 2.694.800đồng. (Đã nhận xong).

Hoàn lại cho ông Lưu Thanh H, bà Phan Kim N số tiền tạm ứng chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản là 1.000.000đồng theo phiếu thu ngày 16/11/2021 (đã nhận xong).

4/ Về án phí:

+ Ông Lưu Thanh H, bà Phan Kim N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.000.000đồng. Do ông H, bà N là người cao tuổi nên ông H, bà N được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

+ Bà V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 2.016.000đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà V đã nộp là 500.000đồng theo biên lai thu số No 0010747 ngày 16/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TB nên bà V phải nộp thêm số

tiền là 1.516.000đồng.

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 dân sự.

Báo cho các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện TB;
- Chi cục THADS huyện TB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Trần Thị Hồng Chi