TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LONG PHÚ** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 72/2024/DS-ST Ngày: 20-9-2024 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 HUYỆN LONG PHÚ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Thái Ngọc**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Thạch Hoàng Tha**

2. Ông **Nguyễn Thanh Rực**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Gia Mẫn** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng *tham gia phiên toà:* Ông **Lâm Hoàng Nha** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 137/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 142/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Lê Phú C**, sinh năm 1945; Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông **Nguyễn Tấn T**, sinh năm 1956; Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

+ Bà **Huỳnh Thị Ngọc M**, sinh năm 1958; Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

+ Bà **Huỳnh Thị Đ**, sinh năm 1949; Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

+ Ông **Lê Trường G**, sinh năm 1972; Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

+ Bà **Nguyễn Huỳnh Ngọc N**, sinh ngày 19/3/1980; Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

+Ông **Nguyễn Huỳnh Vũ N1**, sinh ngày 19/10/1983; Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

+ Bà **Nguyễn Huỳnh Lệ N2**, sinh ngày 01/01/1986 Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/9/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Phú C trình bày:***

Vào năm 1996 ông Lê Phú C có mua (chuyển nhượng) khoảng 1900 m², thuộc thửa đất số 162, tờ bản 01, tọa lạc ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng của ông Nguyễn Tấn T nhưng chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông Lê Phú C làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có giấy chứng nhận quyền dụng đất gốc để chuyển tên quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên, hiện nay Giấy chứng nhận gốc do ông Nguyễn Tấn T giữ nên không làm được. Ông Lê Phú C đã có liên lạc với ông Nguyễn Tấn T để mượn Giấy chứng nhận gốc nhưng ông Nguyễn Tấn T không đồng ý giao Giấy chứng nhận.

Nay ông Lê Phú C yêu cầu Tòa án giải quyết:

Ông Lê Phú C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối thửa đất nêu trên.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện ông Lê Phú C đã giao nộp các tài liệu, chứng cứ gồm có:

+ Căn cước công dân Lê Phú C (bản đối chiếu bản chính);

+ Tờ chuyển nhượng đất vĩnh viễn (bản photo);

+ Phiếu trích lục hồ sơ địa chính xác nhận tính pháp lý hồ sơ địa chính;

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trường G trình bày:***

Vào năm 1996 gia đình ông Lê Trường G lúc đó gồm có cha của ông Lê Trường G là ông Lê Phú C và ông Lê Trường G cùng với phía gia đình của vợ chồng ông Nguyễn Tấn T, bà Huỳnh Thị Ngọc M tiến hành chuyển nhượng khoảng 1900 m², thuộc thửa đất số 162, tờ bản 01, tọa lạc ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Thời điểm đó, phần đất của ông Nguyễn Tấn T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1992. Hai bên tiến hành lập "Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất vĩnh viễn" đề ngày 26/02/96 do ông Lê Trường G là người lập. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì cha của ông Lê Trường G là ông Lê Phú C đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn T, bà M và cha của ông Lê Trường G được nhận đất sử dụng trực tiếp cho đến nay. Trong quá trình sử dụng đất, cha của ông Lê Trường G là ông Lê Phú C đã có liên lạc với ông Nguyễn Tấn T để mượn Giấy chứng nhận gốc nhưng ông Nguyễn Tấn T không đồng ý giao Giấy chứng nhận. Vì vậy, cha của ông Lê Trường G là ông Lê Phú C làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Long Phú, Sóc Trăng giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối thửa đất nêu trên. Ông Lê Trường G thống nhất với việc cha của ông Lê

Trường G đã đưa ra: Yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối thửa đất nêu trên. Trong vụ án này ông Lê Trường G không có yêu cầu gì.

Ông Lê Trường G cho biết thêm: Trước đây vào năm 1996 cha của ông Lê Trường G là ông Lê Phú C đi làm, mẹ của ông Lê Trường G và bên gia đình vợ chồng ông Nguyễn Tấn T, bà Huỳnh Thị Ngọc M chuyển nhượng cho cha mẹ của ông Lê Trường G phần đất 04 công tầm 03 mét. Tuy nhiên việc chuyển nhượng phần đất không liền thửa. Phần đất trước đây gia đình cha mẹ của ông Lê Trường G đã làm thủ tục sang tên xong. Hiện nay còn lại phần đất này còn lại theo đo đạc thực tế thể hiện còn 1900m^2. Vì vậy cha của ông Lê Trường G là ông Lê Phú C khởi kiện phần đất này. Khi chuyển nhượng phần đất này do mẹ ông Lê Trường G tên Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1949 cùng địa chỉ với cha của ông Lê Trường G còn phía bên ông Nguyễn Tấn T, bà Huỳnh Thị Ngọc M là vợ ông Nguyễn Tấn T tham gia. Sau khi chuyển nhượng, cha mẹ của ông Lê Trường G giao vàng 2,5 lượng (2 cây rưỡi) vàng 24k cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn T, bà Huỳnh Thị Ngọc M. Còn đất giao cho cha mẹ của ông Lê Trường G canh tác. Thời điểm vợ chồng ông Nguyễn Tấn T, bà Huỳnh Thị Ngọc M là lao động chính. Còn lại là những đứa con còn nhỏ. Việc chuyển nhượng trên là tài sản của cha mẹ của ông Lê Trường G, ông Lê Trường G chỉ là người đứng ra viết giấy thay nên ông Lê Trường G không có quyền lợi trong này. Do đó nếu có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì ông Lê Trường G đề nghị công nhận cho cha mẹ của ông Lê Trường G. Còn ông Lê Trường G không có liên quan trong vụ án này.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện việc cấp tống đạt các văn bản tố tụng cũng như hỗ trợ cho nguyên đơn trong việc gửi các tài liệu chứng cứ cho ông Nguyễn Tấn T, bà Huỳnh Thị Ngọc M, bà Nguyễn Huỳnh Ngọc N, ông Nguyễn Huỳnh Vũ N1 và bà Nguyễn Huỳnh Lệ N2. Nhưng ông Nguyễn Tấn T, bà Huỳnh Thị Ngọc M, bà Nguyễn Huỳnh Ngọc N, ông Nguyễn Huỳnh Vũ N1 và bà Nguyễn Huỳnh Lệ N2 thường xuyên không có mặt tại nhà. Qua kết quả xác minh, xác định ông Nguyễn Tấn T, bà Huỳnh Thị Ngọc M, bà Nguyễn Huỳnh Ngọc N, ông Nguyễn Huỳnh Vũ N1 và bà Nguyễn Huỳnh Lệ N2 vẫn còn đăng ký thường trú tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Do đó việc cấp tống đạt các văn bản tố tụng được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 177 và Điều 179 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tuy nhiên ông Nguyễn Tấn T, bà Huỳnh Thị Ngọc M, bà Nguyễn Huỳnh Ngọc N, ông Nguyễn Huỳnh Vũ N1 và bà Nguyễn Huỳnh Lệ N2 không có văn bản trình bày ý kiến cũng như không đến Tòa án theo giấy triệu tập.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh về thành viên của hộ gia đình ông Nguyễn Tấn T tại thời điểm năm 1992 thì không có thông tin. Tuy nhiên vào thời điểm năm 1997, thành viên của hộ ông Nguyễn Tấn T gồm có: ông Nguyễn Tấn T (chủ hộ), bà Huỳnh Thị Ngọc M (vợ), bà Nguyễn Huỳnh Ngọc N (sinh ngày 19/3/1980 – con), ông Nguyễn Huỳnh Vũ N1 (sinh ngày 19/10/1983 – con) và Nguyễn Huỳnh Lệ N2 (sinh ngày 01/01/1986 – con).*

** Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá theo giá thị trường với kết quả như sau:* Phần đất tranh chấp có diện

tích thực tế là 1.784,1m^2 thuộc thửa số 162, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp lộ nhựa nội đồng, có số đo: 62,90m;
- Hướng Tây giáp phần đất ông Hà Văn D, có số đo: 36,80m + 4,6m + 21,5m;
- Hướng Nam giáp phần đất ông Trần Văn O, có số đo: 5,0m + 24,1m;
- Hướng Bắc giáp phần đất ông Trần Văn B, có số đo: 22,60m + 5,0m.

Phần đất có mục đích sử dụng chuyên trồng lúa nước đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 654566 mang tên hộ ông Nguyễn Tấn T ngày 29/12/1992.

Phần đất trên theo Chứng thư thẩm định giá số 24.G02.5575 ngày 24/5/2024 của Công ty TNHH thẩm định giá đỉnh vàng cung cấp có giá trị theo giá thị trường là 276.535.000 (Hai trăm bảy mươi sáu triệu, năm trăm ba mươi lăm nghìn) đồng.

* Tại phiên tòa hôm nay,

- Nguyên đơn ông Lê Phú C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/02/1996.

- Bị đơn ông Nguyễn Tấn T vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Đ, ông Lê Trường G vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Huỳnh Thị Ngọc M, bà Nguyễn Huỳnh Ngọc N, ông Nguyễn Huỳnh Vũ N1 và bà Nguyễn Huỳnh Lệ N2 vắng mặt.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 1 Điều 147, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, Khoản 4 Điều 400, Điều 401 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 3 Điều 27 Luật đất đai 2024. Khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn phải chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá theo quy định pháp luật.

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, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Lê Phú C khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối thửa đất số 162, tờ bản 01, tọa lạc ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng khoảng 1900 m² đã thực hiện chuyển nhượng vào ngày 26/02/1996. Ông Lê Phú C thống nhất với kết quả thẩm định xác định hiện trạng thửa đất này có diện tích 1.784m^2. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

[2] Về xét xử vắng mặt đối với đương sự: Bị đơn ông Nguyễn Tấn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc M, bà Nguyễn Huỳnh Ngọc N, ông Nguyễn Huỳnh Vũ N1 và bà Nguyễn Huỳnh Lệ N2 được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, ông Lê Trường G, bà Huỳnh Thị Đ vắng mặt nhưng có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 3 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt đối với: Ông Nguyễn Tấn T, bà Huỳnh Thị Ngọc M, bà Nguyễn Huỳnh Ngọc N, ông Nguyễn Huỳnh Vũ N1, bà Nguyễn Huỳnh Lệ N2, ông Lê Trường G và bà Huỳnh Thị Đ.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Theo tài liệu chứng cứ do nguyên đơn ông Lê Phú C cung cấp: Tờ chuyển nhượng đất vĩnh viễn được lập trên giấy tập học sinh bằng mực màu xanh có nội dung: "*TỜ CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT VĨNH VIỄN*

Tôi đứng tên dưới đây là Nguyễn Tấn T sinh năm 1956 và vợ là Huỳnh Thị Ngọc M sinh năm 1958 cùng ngụ tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Đồng ý chuyển nhượng cho ông Lê Phú C cư ngụ tại ấp H, xã L với số đất là bốn công tâm ba mét với số vàng là hai lượng năm chỉ (vàng 24K).

Nếu sau nầy có ai ngăn cản vợ chồng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm

Bên nhượng *Hòa Hưng ngày 26/02/96*

Chồng	*Vợ*	*Người sang con*	*Cha*
(Ký tên)	*(ký tên)*	*(Ký tên)*	*(ký tên)*
Ng Tấn Tr…	*Huỳnh Thị Ngọc M…*	*Lê Trường G…*	*Lê Phú C…*

Xác nhận

Theo nguyên đơn sang nhượng đất ruộng hộ Lê Phú C sang nhượng Huỳnh Thị Ngọc M hai bên thỏa thuận là hợp lý

H^2 ngày 29/02/96

TM BND ấp

TB

(Ký tên)

Trần Hoàng K

Xác nhận

Ông: Nguyễn Tấn T có chuyển nhượng diện tích đất nêu trên trong đơn lại cho ông: Lê Phú C là đúng

Nay chuyển đến UBND và phòng địa chính Huyện xét cấp giấy CNQSD

KT. CHỦ TỊCH UBND XÃ LONG ĐỨC
PHÓ CHỦ TỊCH
(ký tên và đóng dấu xác nhận)

Trịnh Văn Đ1

[3.2] Qua kết quả xác minh đối với ông Trần Hoàng K, ông Trần Hoàng K đã cung cấp thông tin và xác định thông tin trên và phần đất tại thửa số 162, tờ bản 01, tọa lạc ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng do ông Lê Phú C trực tiếp quản lý, canh tác cho đến nay. Ông Trần Hoàng K cũng là người trực tiếp chứng kiến hai bên giao nhận vàng. Tòa án đã thông báo hợp lệ các tài liệu, chứng cứ trên nhưng ông Nguyễn Tấn T cũng như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua không ai có ý kiến hay phản đối. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định: Vào ngày 26 tháng 02 năm 1996 vợ chồng ông Nguyễn Tấn T, bà Huỳnh Thị Ngọc M thống nhất chuyển nhượng phần đất nêu trên.

[3.3] Đối với đối với phần đất tranh chấp qua thẩm định có diện tích thực tế là 1.784,1m^2 thuộc thửa số 162, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên hộ ông Nguyễn Tấn T. Tòa án đã tiến hành xác minh về hộ ông Nguyễn Tấn T vào năm 1992 thì không có thông tin. Tuy nhiên vào năm 1997 các thành viên trong hộ ông Nguyễn Tấn T gồm: Ông Nguyễn Tấn T (chủ hộ), bà Huỳnh Thị Ngọc M (vợ), bà Nguyễn Huỳnh Ngọc N (con), ông Nguyễn Huỳnh Vũ N1 (con) và bà Nguyễn Huỳnh Lệ N2 (con). Tòa án đã thông báo hợp lệ đến các ông bà có tên nêu trong quá trình giải quyết vụ án nhưng không ai có ý kiến gì. Bên cạnh đó đối với phần đất tranh chấp trên thực tế diện tích phần đất trên không có tranh chấp với người khác.

[3.4] Xét về chủ thể thực hiện giao dịch, tại thời điểm năm 1996 vợ chồng ông Nguyễn Tấn T, bà Huỳnh Thị Ngọc M đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đó vợ chồng ông Nguyễn Tấn T, bà Huỳnh Thị Ngọc M có các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 73 của Luật đất đai năm 1993, các điều 166, 167, 168 Luật Đất đai năm 2013 cũng như Điều 27 của Luật đất đai năm 2024.

[3.5] Xét về hình thức của hợp đồng: Qua tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là giấy tập học sinh được viết bằng mực màu xanh có tiêu đề: "Tờ chuyển nhượng đất vĩnh viễn" đề ngày 26/02/1996 thấy rằng đối chiếu theo quy định tại các Điều 691 đến điều 696 của Bộ luật Dân sự năm 1995 cũng như quy định tại các Điều 500 đến

Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 các bên chưa tuân thủ nghiêm quy định về trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 500. Hợp đồng về quyền sử dụng đất

Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất.

Điều 501. Nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất

1. Quy định chung về hợp đồng và nội dung của hợp đồng thông dụng có liên quan trong Bộ luật này cũng được áp dụng với hợp đồng về quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất không được trái với quy định về mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 502. Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất

1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 503. Hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất

Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai.

[3.6] Về thực hiện nội dung của giao dịch trên, bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Tấn T đã giao phần đất cho vợ chồng ông Lê Phú C quản lý, canh tác và sử dụng cho đến nay. Vợ chồng ông Lê Phú C cũng thực hiện việc giao đủ số vàng trên hợp đồng cho bị đơn cũng phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015. Kể từ năm 1996 đến nay, vợ chồng ông Lê Phú C, bà Huỳnh Thị Đ đã trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, liên tục phần đất này cho đến nay. Vợ chồng và các con của bị đơn, các con của bị đơn không ai phản đối hoặc có tranh chấp gì đối với nguyên đơn và phần đất nguyên đơn đang quản lý, sử dụng. Do đó Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.784,1m^2 thuộc thửa số 162, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng giữa vợ chồng ông Lê Phú C, bà Huỳnh Thị Đ với vợ chồng ông Nguyễn Tấn T, bà Huỳnh Thị Ngọc M. Vợ chồng ông Lê Phú C có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

[4] Về chi phí tố tụng bao gồm chi phí thẩm định và định giá thị trường là 10.983.289 đồng do nguyên đơn đã nộp xong. Ghi nhận ý kiến của nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí này.

[5] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Do Nguyên đơn và bị đơn đều thuộc trường hợp là người cao tuổi. Tuy nhiên nguyên đơn thống nhất chịu án phí dân sự sơ thẩm và có yêu cầu miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1

Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 nên được xem xét chấp nhận miễn án phí theo quy định.

[6] Về quyền kháng cáo bản án: Căn cứ vào Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án và các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tống đạt hợp lệ bản án.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2, khoản 2 Điều 92, khoản 5 Điều 147, khoản 2 Điều 157 và Khoản 2 Điều 165 điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 3 Điều 235, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 và các Điều 500, 501, 502, 503 và khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 73 của Luật đất đai năm 1993, Điều 166, 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 của Luật đất đai năm 2024.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và điểm a khoản 7 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Phú C.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.784,1m^2 thuộc thửa số 162, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng giữa vợ chồng ông Lê Phú C, bà Huỳnh Thị Đ với vợ chồng ông Nguyễn Tấn T, bà Huỳnh Thị Ngọc M. Phần đất có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp lộ nhựa nội đồng, có số đo: 62,90m;
- Hướng Tây giáp phần đất ông Hà Văn D, có số đo: 36,80m + 4,6m + 21,5m;
- Hướng Nam giáp phần đất ông Trần Văn O, có số đo: 5,0m + 24,1m;
- Hướng Bắc giáp phần đất ông Trần Văn B, có số đo: 22,60m + 5,0m.

(Kèm theo bản án này là sơ đồ bản vẽ chi tiết từng vị trí đất).

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật, ông Lê Phú C, bà Huỳnh Thị Đ có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký biến động phần đất trên tại cơ quan chuyên môn theo quy định.

4. Về chi phí tố tụng: Bao gồm chi phí thẩm định và định giá thị trường là 10.983.289 đồng do nguyên đơn đã nộp xong. Ghi nhận ý kiến của nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí này.

5. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Do Nguyên đơn và bị đơn đều thuộc trường hợp là người cao tuổi. Tuy nhiên nguyên đơn thống nhất chịu

án phí dân sự sơ thẩm và có yêu cầu miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 nên được xem xét chấp nhận miễn án phí theo quy định.

6. Về quyền kháng cáo: Ông Lê Phú C được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án và ông Nguyễn Tấn T, bà Huỳnh Thị Ngọc M, bà Nguyễn Huỳnh Ngọc N, ông Nguyễn Huỳnh Vũ N1, bà Nguyễn Huỳnh Lệ N2, ông Lê Trường G và bà Huỳnh Thị Đ được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tống đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND tỉnh ST (P.KTNV&THA);
- VKSND huyện LP;
- Chi cục THADS huyện LP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Thái Ngọc