

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH TÂN
TỈNH VĨNH LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 10/2023/DS.ST

Ngày: 17 - 3 - 2023

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN, TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mười Hai

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Văn Ánh

2. Ông Trần Ngọc Đức

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Định

- Thư ký Toà án nhân dân huyện Bình Tân.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 28/2022/TLST- DS ngày 16 tháng 02 năm 2022, về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2023/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Phạm Hữu P**, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ C, khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Hữu P: Anh **Lê Phan Hoàng D**, sinh năm 1990 (theo văn bản ủy quyền ngày 31/12/2021). Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:* 1/ Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1961 (có mặt)

2/ Bà **Nguyễn Thị Thúy N**, sinh năm 1964 (có mặt);

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thúy N: Anh **Nguyễn Phước T**, sinh năm 1996 (theo văn bản ủy quyền ngày 09/7/2022)(vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

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

+ Ông **Nguyễn Bạch H**, sinh năm 1962 (xin vắng mặt);

+ Bà **Nguyễn Thị P1**, sinh năm 1966 (xin vắng mặt);
+ Ông **Nguyễn Văn N1**, sinh năm 1968 (xin vắng mặt);
+ Ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1972 (xin vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Tổ A, khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 16/02/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông **Phạm Hữu P** trình bày:

Vào ngày 16/6/2011 ông **Nguyễn Văn B** có lập “*Tờ chuyển nhượng đất thành quả lao động*” với nội dung ông **B** chuyển nhượng cho ông **Phạm Hữu P** diện tích đất là 1.200m² thuộc một phần thửa đất số 14, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.692,8m² loại đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm tọa lạc tại khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do cụ **Trần Thị Nguyệt Á** (mẹ ông **B**) đứng tên quyền sử dụng, với giá chuyển nhượng là 240.000.000 đồng. Ngày 16/6/2011, ông **P** đã giao cho vợ chồng ông **B**, bà **N** nhận đủ số tiền 240.000.000đ; ông **B**, bà **N** giao đất cho ông **P** canh tác. Từ tháng 6/2011 ông **P** có trồng khoai từ, đến năm 2017 ông **P** trồng mít và nhãn đến nay được 4 năm tuổi. Cùng năm 2017, ông **P** có đóng trụ đá kéo lưới B40 rào toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng của ông **B**, bà **N**. Ông **P** nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông **B**, bà **N** có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa sang tên phần đất có diện tích 1.200m² thuộc một phần thửa đất số 14 nêu trên nhưng đến nay vợ chồng ông **B** không thực hiện.

Ông **Phạm Hữu P** yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Tân giải quyết: Buộc vợ chồng ông **Nguyễn Văn B** và bà **Nguyễn Thị Thúy N** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2011 để ông **P** được đứng tên phần đất có diện tích 1.200m² thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.692,8m² loại đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm (*theo kết quả đo đạc thực tế của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V*) tọa lạc khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

- Tại đơn biên bản hòa giải 13/7/2022, ngày 19/12/2022, bị đơn ông **Võ Văn B1** trình bày: Vào năm 2010, vợ chồng ông cố cắt cho ông **P** diện tích khoảng 1.000m² thuộc một phần của thửa đất số 14, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.692,8m² loại đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm do mẹ ông đứng tên quyền sử dụng với giá 140.000.000đ (đã nhận đủ số tiền 140.000.000đ), khi cố không làm giấy tờ; chữ ký tên **Nguyễn Văn B** trong “*Tờ chuyển nhượng đất thành quả lao động ngày 16/6/2011*” không phải chữ ký, chữ viết họ tên của ông. Ngày 31/5/2022, ông có gặp ông **P** để thỏa thuận chuộc lại đất nhưng với giá 150.000.000đ, do chưa có tiền nên ông hẹn ông **P** đến tháng 01(al)/2023 sẽ chuộc lại đất.

- Bị đơn bà **Nguyễn Thị Thúy N** thống nhất với ý kiến trình của ông **Võ Văn B1**.

- Người có quyền quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Bạch H**, **Nguyễn Thị P1**, **Nguyễn Văn N1** và **Nguyễn Văn H1** trình bày: Các ông bà là con cụ **Trần Thị Nguyệt Á** (cụ **Á** chết ngày 04/01al/2022), phần đất tranh chấp giữa ông **B1** và ông **P** thuộc một

phần thửa đất số 14, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.692,8m² thì cụ Á đã cho ông B1 mấy chục năm nay, việc ông B1 chuyển nhượng hay cố đất cho ông P thì các ông bà không biết và không có ý kiến tranh chấp, xin được vắng mặt tại Tòa trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, anh Lê Phan Hoàng D đại diện ông P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và xác định: Ngày 16/6/2011 ông P đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 1172,5m² của ông B1, bà N; sau này mới biết mẹ ông B1 còn đứng tên, ông P đã trả đủ số tiền 240.000.000đ, đã nhận đất, lập vườn trồng cây ăn trái và làm hàng rào nên việc chuyển nhượng là có thật, đề nghị chấp nhận yêu cầu của ông P. Về lối đi vào phần đất tranh chấp ông P không yêu cầu xem xét và tự thỏa thuận với chủ sử dụng đất giáp cận khác.

Ý kiến của ông B1, bà N: Vợ chồng ông bà chỉ có 01 công đất cho ông P với giá 140.000.000đ (ông P đã trả tiền 03 lần bằng 80.000.000đ), ông bà thỏa thuận chuộc lại với giá 150.000.000đ nhưng hiện nay chưa có khả năng.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Từ khi thụ lý vụ án và trong quá trình giải quyết vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về những người tham gia tố tụng thì bị đơn còn vắng mặt khi Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải.

Về nội dung giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu P. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Tờ chuyển nhượng thành quả lao động*” ngày 16/6/2011 có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế bằng 1.172,5m² thuộc tách 14-1 (273-1) + 14-2 (273-2) tờ bản đồ số 6, diện tích 3.692,8m², loại đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm, tọa lạc khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Ông P được tiếp tục sử dụng toàn bộ tài sản trên đất, có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất.

Về án phí: Buộc ông B1, bà N phải nộp 300.000đ. Về chi phí tố tụng: Buộc ông B1, bà N phải nộp toàn bộ gồm chi phí đo đạc, định giá là 4.889.853đ và chi phí giám định chữ ký là 3.765.600đ (*Việc phân tích, lập lập và căn cứ pháp lý có văn bản gửi lưu hồ sơ vụ án*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Xét nguyên đơn ông Phạm Hữu P yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Tờ chuyển nhượng đất thành quả lao động ngày 16/6/2011*” giữa ông và ông Võ Văn B1; đối tượng tranh chấp là bất động sản thuộc huyện B nên tranh chấp và quan hệ pháp luật thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của

Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Xét ngày 14/7/2022, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bạch H, bà Nguyễn Thị P1, ông Nguyễn Văn N1 và ông Nguyễn Văn H1 có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt những người này là đảm bảo đúng quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét “*Tờ chuyển nhượng đất thành quả lao động ngày 16/6/2011*” do ông P cung cấp cho rằng nhận chuyển nhượng phần đất của bà N, ông B1 có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế bằng 1172.5m² thuộc tách 14 bao gồm Tách 14-1(273-1) + Tách 14-2 (273-2), loại đất CLN do cụ Trần Thị Nguyệt Á (mẹ ruột ông B1) đứng tên, tọa lạc tại khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Bà N ông B1 cho rằng chỉ có thửa đất có diện tích bằng 984,4m² thuộc tách 14-1 (273-1), ông B1 không thừa nhận chữ ký tên B1 trong “*Tờ chuyển nhượng đất thành quả lao động ngày 16/6/2011*”. Tuy nhiên, Phòng K - Công an tỉnh V có thực hiện giám định và có kết luận chữ ký tên bên người chuyển nhượng là do ông B1 ký (bút lục 96-97). Mặt khác, phía ông P đã nhận đất canh tác, lên liếp lập vườn trồng cây ăn trái và làm hàng rào lưới B40; ông B1, bà N sử dụng phần còn lại trong diện tích còn lại tại thửa đất 14 (273) liền kề nhưng không phản đối hay tranh chấp. Ngoài ra không còn chứng cứ nào khác để chứng minh việc có đất và chỉ mới nhận số tiền có đất là 80.000.000đ. Xét quyền sử dụng đất tại thửa 14 do cụ Trần Thị Nguyệt Á còn đứng tên, đã phát sinh quyền thừa kế nhưng các anh chị em của ông B1 là ông H, bà P1, ông N1 và ông H1 không tranh chấp và xác định khi cụ Á còn sống đã tặng cho ông B1 canh tác trong nhiều năm, hiện nay ông B1 bà N đã kê khai đăng ký nhưng chưa được cấp quyền sử dụng đất (BL 05, 43); ông B1, bà N có đủ điều kiện tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Do vậy, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên giữa ông P và ông B1, bà N theo đúng hướng dẫn tại tại tiết b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 và Án lệ số 55/2022/Al được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022. Ông P có quyền kê khai đăng ý quyền sử dụng đất được công nhận và tiếp tục sở hữu các tài sản trên đất.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: 4.889.853đ; chi phí giám định chữ ký bằng 3.765.600đ. Buộc ông B1 bà N phải nộp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông B1, bà N phải nộp án phí theo quy định tại khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, được chấp nhận như những nhận định trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 122, Điều 697, Điều 702 của Bộ luật dân sự 2005.

Khoản 2 Điều 129, Điều 502, Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 106, khoản 2 Điều 107 Luật đất đai 2003; Điều 147, Điều 161, Điều 165 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Khoản 3 Điều 27 của 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu P2 do anh Lê Phan Hoàng D đại diện.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Tờ chuyển nhượng đất thành quả lao động ngày 16/6/2011*” giữa ông Phạm Hữu P và ông Nguyễn Văn B.

1.2 Công nhận ông Phạm Hữu P được quyền sử dụng phần đất và các tài sản trên đất có diện tích 1.172.5m² thuộc tách 14 bao gồm Tách 14-1(273-1) diện tích 984,4m² + Tách 14-2 (273-2) diện tích 188,1m², tờ bản đồ số 6, loại đất CLN do cụ Trần Thị Nguyệt Á đứng tên quyền sử dụng, tọa lạc tại khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (*theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 21/10/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V*).

Ông Nguyễn Hữu P2, bà Nguyễn Thị Thúy N, ông Nguyễn Văn B có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.3. Về chi phí tố tụng:

1.3.1. Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: 4.889.853đ. Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thúy N phải nộp, do ông P2 đã nộp tạm ứng xong nên buộc B, bà N nộp hoàn trả ông P2 số tiền 4.889.853đ (*bốn triệu tám trăm tám mươi chín nghìn tám trăm năm mươi ba đồng*).

1.3.2. Về chi phí giám định: 3.765.600đ. Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thúy N phải nộp, do ông P2 đã nộp tạm ứng xong nên buộc B, bà N nộp hoàn trả ông P2 số tiền 3.765.600đ (*ba triệu bảy trăm sáu mươi lăm nghìn sáu trăm đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Thúy N và ông Nguyễn Văn B phải nộp 300.000 d (*ba trăm nghìn đồng*).

Trường hợp 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 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, 7b 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.

3. Đương sự hoặc người đại diện hợp pháp của đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt hoặc không có mặt khi Tòa tuyên án có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long (PKTNV và THA): 01;
- VKSND huyện Bình Tân: 01;
- CCTHADS huyện Bình Tân: 01;
- Các đương sự: 07;
- Lưu: 04

Nguyễn Văn Mười Hai

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Văn Ánh

Trần Ngọc Đức

Nguyễn Văn Mười Hai

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long (PKTNV và THA): 01;
- VKSND huyện Bình Tân: 01;
- CCTHADS huyện Bình Tân: 01;
- Các đương sự: 07;
- Lưu: 04

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

Nguyễn Văn Mười Hai

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long (PKTNV và THA): 01;
- VKSND huyện Bình Tân: 01;
- CCTHADS huyện Bình Tân: 01;
- Các đương sự: 05;
- Lưu: 04

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

Nguyễn Văn Mười Hai