TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VŨNG LIÊM
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 124/2023/DS-ST
Ngày: 31 – 10 - 2023
"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 VŨNG LIÊM
TỈNH VĨNH LONG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Thị Lanh**.
Các hội thẩm nhân dân:
1. Ông: **Huỳnh Văn Hồng**.
2. Bà: **Trần Thị Thu Hà**.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Ngô Thị Quyên** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm tham gia phiên tòa: Bà **Lữ Ngọc Minh Châu** - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 10 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2023/TLST – DS ngày 09 tháng 01 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 262/2023/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Nguyễn Văn M** – sinh năm: 1965 (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà **Nguyễn Thị B** – sinh năm: 1949 (có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà **Ngô Thị H** - sinh năm: 1968 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp P, xã N, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 25/10/2022, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 25/7/2023, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà hôm nay nguyên đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:

Ngày 21/3/2002 ông có nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Văn Thoại thửa 1403AB (thửa mới 142), diện tích 1.432,4m^2, loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Ngã Phú, xã Hiếu Nhơn, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long với giá 01 công tầm cấy bằng 23 chỉ vàng 24K, khi đo đạc diện tích cụ thể bao nhiêu thì sẽ tính số vàng cụ thể, ông trả cho cụ Thoại với số vàng là 20 chỉ vàng 24K nhưng bà B là con của cụ Thoại ở chung với cụ Thoại nên bà B trực tiếp nhận 20 chỉ vàng 24K của ông. Hai bên có làm biên nhận viết tay ngày 21/3/2002, có cụ Thoại và bà B cùng ký tên vào biên nhận. Ngày

28/04/2002 khi hai bên đo đạc lại thực tế phần đất mà ông nhận chuyển nhượng của cụ Thoại có diện tích là 1.331m^2 nên ông phải trả cho cụ Thoại là 27 chỉ vàng 24K. Hai bên có làm giấy tay là "*giấy sang nhượng đất vườn*" ngày 28/4/2002 có cụ Thoại, bà B ký tên đồng thời có trưởng ấp Ngã Phú, xã Hiếu Nhơn xác nhận. Cùng ngày 28/4/2002 ông đã trả đủ số vàng còn lại là 07 chỉ vàng 24K cho cụ Thoại người nhận vàng là bà B và bà B có viết cho ông một tờ giấy viết tay nội dung bà B đã nhận đủ số vàng của ông đồng thời bà B đã ký tên vào biên nhận.

Ông đã quản lý, sử dụng đất từ ngày 28/04/2002 cho đến nay. Nhưng giữa ông và cụ Thoại chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định và ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà ông nhận chuyển nhượng của cụ Thoại. Đến ngày 25/7/2003 thì cụ Thoại chết. Ông nhiều lần yêu cầu bà B là con của cụ Thoại làm thủ tục chuyển nhượng cho ông phần đất mà cụ Thoại đã chuyển nhượng cho ông nhưng bà B không đồng ý. Đến khi chương trình Vlap đo đạc ngày 15/02/2012 ông có kê khai đăng ký thửa 142, diện tích 1.432,4m^2, loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Ngã Phú, xã Hiếu Nhơn, huyện Vũng Liêm nhưng ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà B không đồng ý làm thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất cho ông.

Nay ông yêu cầu Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị Tặc, Nguyễn Văn Dũng, Lê Thị Lệ Hoa, Nguyễn Thị Linh, Lê Thị Hồng, Lê Thị Hồng Hạnh, Lê Văn Khiêm là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ ông Nguyễn Văn Thoại tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông được đứng tên phần đất diện tích 1.423,4m^2, thửa 142, loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Ngã Phú, xã Hiếu Nhơn, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 25/7/2023 ông thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với Nguyễn Thị Tặc, Nguyễn Văn Dũng, Lê Thị Lệ Hoa, Nguyễn Thị Linh, Lê Thị Hồng, Lê Thị Hồng Hạnh, Lê Văn Khiêm là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ ông Nguyễn Văn Thoại. Ông yêu cầu bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông được đứng tên phần đất diện tích 1.423,4m^2, thửa 142, loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Ngã Phú, xã Hiếu Nhơn, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long vì hiện nay phần đất trên do bà B đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử sụng đất. Đối với phần diện tích đất của bà B mà ông sử dụng dư so với phần diện tích ông nhận chuyển nhượng của cụ Thoại thì ông đồng ý trả giá trị đất lại cho bà B theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà B đã được Tòa án tiến hành niêm yết đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng bà B không đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng tại phiên tòa hôm nay bà B trình bày: cụ Thoại là cha ruột của bà, vào năm 2002 cụ Thoại có bán cho ông M 01 công tầm cấy phần diện tích đất do cụ Thoại đứng tên giấy chứng nhận quyền sử sụng đất, hai bên làm giấy viết tay, thỏa thuận với giá là 20 chỉ vàng 24K, ông M đã giao số vàng trên cho cụ Thoại nhận, bà không có nhận vàng của ông

M, nay bà chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông M 01 công tầm cấy đất, phần diện tích đất dư còn lại bà yêu cầu ông M cắt đất trả lại cho bà.

*** Tại bảng khai ý kiến ngày 25/9/2023 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H trình bày:** Bà thống nhất theo ý kiến của ông M, không bổ sung gì thêm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự và nội dung vụ án:

Trình tự tố tụng: thụ lý vụ án, thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, giải quyết vụ án đã được Tòa án tiến hành đúng theo quy định của pháp luật. Thời hạn chuẩn bị xét xử tuân thủ theo Điều 203 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Trình tự tố tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng theo quy định của pháp luật.

Hướng giải quyết vụ án:

Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự ; Điều 131, 705, 706, 708, 711 Bộ luật Dân sự năm 1995, khoản 2 Điều 129 Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; điểm đ khoản 1, khoản 2 Điều 26 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn Thoại và ông Nguyễn Văn M ngày 28/04/2002 có hiệu lực pháp luật. Buộc bà Nguyễn Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.432,4m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở nông thôn), tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 23, loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp Ngã Phú, xã Hiếu Nhơn, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận cho ông M được quyền quản lý sử dụng phần diện tích đất 1.432,4m^2 tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 23 loại đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm do bà Nguyễn Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 993643, số vào sổ cấp GCN:CS07168 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 24/8/2018).

Ông Nguyễn Văn M có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn M trả cho bà Nguyễn Thị B giá trị phần diện tích 101,4m^2 thuộc thửa 142 loại đất trồng cây lâu năm, theo giá đất do Ủy ban nhân dân xã Hiếu Nhơn, huyện Vũng Liêm cung cấp giá đất chuyển nhượng thực tại địa phương đối với thửa 142 loại đất trồng cây lâu năm giá 120.000đ/m^2 thành tiền là 101,4m^2 × 120.000đ = 12.168.000đ.

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn M phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 608.000đ (Sáu trăm lẻ tám nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí do bà Nguyễn Thị B là người cao tuổi.

Tại phiên tòa đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên Toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên Toà, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng dân sự:

Quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa 142, diện tích 1.432,4m^2, loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Ngã Phú, xã Hiếu Nhơn, huyện Vũng Liêm nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long theo quy định tại Điều 26; Điều 35; Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại công văn số 314/CV-CN.VPĐKĐĐ ngày 05/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Vũng Liêm cung cấp thì bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1949 nhận thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.432,4m^2, mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc xã Hiếu Nhơn, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Nên Tòa án không đưa Nguyễn Thị Tặc, Nguyễn Văn Dũng, Lê Thị Lệ Hoa, Nguyễn Thị Linh, Lê Thị Hồng, Lê Thị Hồng Hạnh, Lê Văn Khiêm là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ ông Nguyễn Văn Thoại vào tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án:

Theo ông M trình bày thì phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 142, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.432,4m^2, loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp Ngã Phú, xã Hiếu Nhơn, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Ông M có làm đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu cơ quan chuyên môn đo đạc định giá thửa 142, diện tích 1.432,4m^2. Ngày 27/4/2023 và ngày 12/7/2023 Tòa án có trưng cầu cơ quan chuyên môn đo đạc, định giá thửa 142 diện tích 1.432,4m^2 nhưng cả hai lần đều không tiến hành đo đạc và định giá tài sản được do bà B không thống nhất cho đo đạc và định giá tài sản nên cơ quan chuyên môn lập biên bản không đo đạc được và không định giá tài sản tranh chấp được để làm cơ sở cho Tòa án giải quyết vụ án.

Ngày 28/04/2002 giữa ông M và cụ Thoại có viết giấy tay "*giấy sang nhượng đất vườn*" diện tích 1.331m^2, thửa đất số 142, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp Ngã Phú, xã Hiếu Nhơn, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Giá trị chuyển nhượng là 27 chỉ vàng 24K, ông M đã trả đủ cho cụ Thoại 27 chỉ vàng 24K do bà B nhận vàng. Ông M đã nhận đất canh tác từ ngày 28/04/2002 đến nay. Nay ông M yêu cầu bà B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên ký kết theo giấy viết tay ngày 28/04/2002.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông M cung cấp giấy sang nhượng đất vườn viết tay ghi ngày 28/04/2002, có chữ ký của bên bán cụ Thoại và bà B ghi nội dung "*Nay già yếu không còn khả năng chăm sóc vườn phần không tiền trị bệnh tôi đã bàn bạc với tất cả các con cháu tôi thống nhất cho tôi nhượng lại phần đất có diện tích như sau:*

- Đông giáp Dũng đo được 16 tầm (tầm 2,8m) + 01

- Tây giáp đất nhà (4 Thoại) đo được 16 tầm (tầm 2,8m) + 01

- Nam giáp Tám Ngon đo được 12 tầm (tầm 2,8m)

- Bắc giáp Hải Què đo được 09 tầm (tầm 2,8m)

Tất cả các khoản nói trên tôi đã thỏa thuận và chuyển nhượng lại cho Nguyễn Văn M sinh năm 1965 ấp Hồi Phước, xã Xuân Hiệp, Trà Ôn, Vĩnh Long. Tạm trú ấp Ngã Phú, xã Hiếu Nhơn, Vũng Liêm, Vĩnh Long giá 01 công tầm cấy bằng 23 chỉ vàng 24K".

Xét hình thức hợp đồng: Giấy sang nhượng đất vườn viết tay đề ngày 28/04/2002 có chữ ký của bên bán Nguyễn Văn Thoại và bà Nguyễn Thị B đồng thời có trưởng ấp xác nhận chưa tuân thủ đúng quy định pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, chưa công chứng chứng thực. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng, bên bán đã nhận tiền và bên mua đã nhận đất để sử dụng, canh tác, cải tạo đất ổn định và ông M đã xây dựng một căn nhà cấp 4 trên đất từ năm 2002 đến nay để ở.

Về nội dung hợp đồng: Thửa đất số 1403AB (thửa mới 142), tờ bản đồ số 23, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 993643, số vào sổ cấp GCN:CS07168 thì phần đất có diện tích 1.432,4m^2, mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc xã Hiếu Nhơn, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Tại thời điểm năm 2002 thì do cụ Thoại đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà B là con của cụ Thoại nên thửa 1403AB (thửa mới 142) là của cụ Thoại và cụ Thoại là người chuyển nhượng thửa 1403AB (thửa mới 142) cho ông M là đúng quy định. Xét nội dung giấy viết tay ngày 28/4/2002 thấy rằng mặc dù nội dung chuyển nhượng không ghi số thửa, tờ bản đồ, địa chỉ đất nhưng ông M và bà B thừa nhận diện tích đất chuyển nhượng là 1.331m^2 đất tọa lạc tại ấp Ngã Phú xã Hiếu Nhơn, xét thấy tuy việc chuyển nhượng đất chỉ làm giấy tay, chưa được công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng, nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, đã nhận đất sử dụng lâu dài nên căn cứ vào Điều 29 Bộ luật dân sự năm 2015 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và cụ Thoại được công nhận.

Đến ngày 25/7/2003 thì cụ Thoại chết. Sau đó thì bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1949 (con của cụ Thoại) nhận thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.432,4m^2, mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp Ngã Phú, xã Hiếu Nhơn, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long đối với phần đất mà ông M nhận chuyển nhượng của cụ Thoại. Ông M có nhiều lần yêu cầu bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông M đối với thửa 142 nhưng bà B không đồng ý, tại phiên tòa bà B chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông M diện tích 01 công tầm cấy, bà B thừa nhận cụ

Thoại chuyển nhượng cho ông M 01 công 2 đất, giữa ông M và bà B cùng thống nhất phần diện tích đất dư của bà B mà hiện nay ông M đang sử dụng là 101,4m^2 ông M đồng ý trả giá trị đất dư cho bà B theo giá đất chuyển nhượng thực tế tại địa phương là 120.000đ/m^2 nhưng bà B yêu cầu ông M trả lại diện tích đất dư là 101,4m^2 cho bà B.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Nguyễn Thị B tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.432,4m^2, tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 23, loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp Ngã Phú, xã Hiếu Nhơn, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long cho ông Nguyễn Văn M. Theo ông M trình bày diện tích ông nhận chuyển nhượng của cụ Thoại diện tích là 1.331m^2 nên diện tích còn lại thửa 142 là 101,4m^2 ông M đồng ý trả giá trị đất lại cho bà B theo giá đất chuyển nhượng thực tế tại địa phương là 120.000d/m^2 bà B yêu cầu ông M trả lại diện tích 101,4m^2 đất dư, do phần diện tích đất dư của bà B là đất trồng cây lâu năm, bà B không còn diện tích đất liền kề để nhập phần diện tích đất dư, căn cứ theo quyết định số 27/2021/QĐ – UBND ngày 01/11/2021 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long thì phần diện tích đất dư của bà B không đủ diện tích để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông M, buộc ông M trả cho bà B giá trị phần diện tích 101,4m^2 thuộc thửa 142, loại đất trồng cây lâu năm, theo giá đất do Ủy ban nhân dân xã Hiếu Nhơn, huyện Vũng Liêm cung cấp giá đất chuyển nhượng thực tại địa phương đối với thửa 142 loại đất trồng cây lâu năm giá 120.000đ/m^2 thành tiền là 101,4m^2 × 120.000đ = 12.168.000đ. Công nhận cho ông M được quyền quản lý sử dụng phần diện tích đất 1.432,4m^2 tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 23 loại đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm do bà Nguyễn Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 993643, số vào sổ cấp GCN:CS07168 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 24/8/2018).

[3] Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng:

[4.1] Chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản không thành: 1.600.000đ (Một triệu sáu trăm nghìn đồng). Buộc ông Nguyễn Văn M phải chịu số tiền 800.000đ (Tám trăm nghìn đồng), buộc bà Nguyễn Thị B phải chịu số tiền 800.000đ (Tám trăm nghìn đồng). Ông Nguyễn Văn M đã tạm nộp số tiền 1.600.000đ (Một triệu sáu trăm nghìn đồng) nên buộc bà Nguyễn Thị B phải nộp 800.000đ (Tám trăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn M.

[4.2] Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông M phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự ; Điều 131, 705, 706, 708, 711 Bộ luật Dân sự năm 1995, khoản 2 Điều 129 Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 50 Luật

Đất đai năm 2003; điểm đ khoản 1, khoản 2 Điều 26 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

*** Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn Thoại và ông Nguyễn Văn M ngày 28/04/2002 có hiệu lực pháp luật. Buộc bà Nguyễn Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.432,4m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở nông thôn), tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 23, loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp Ngã Phú, xã Hiếu Nhơn, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn M được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 1.432,4m^2 tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 23 loại đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm do bà Nguyễn Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 993643, số vào sổ cấp GCN:CS07168 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 24/8/2018).

Ông Nguyễn Văn M có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn M có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị B giá trị phần diện tích 101,4m^2 thuộc thửa 142, loại đất trồng cây lâu năm, theo giá đất do Ủy ban nhân dân xã Hiếu Nhơn, huyện Vũng Liêm cung cấp giá đất chuyển nhượng thực tại địa phương đối với thửa 142 loại đất trồng cây lâu năm giá 120.000đ/m^2 thành tiền là 101,4m^2 × 120.000đ = 12.168.000đ (Mười hai triệu một trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản không thành: 1.600.000đ (Một triệu sáu trăm nghìn đồng). Buộc ông Nguyễn Văn M phải chịu số tiền 800.000đ (Tám trăm nghìn đồng), buộc bà Nguyễn Thị B phải chịu số tiền 800.000đ (Tám trăm nghìn đồng). Ông Nguyễn Văn M đã tạm nộp số tiền 1.600.000đ (Một triệu sáu trăm nghìn đồng) nên buộc bà Nguyễn Thị B phải nộp 800.000đ (Tám trăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn M.

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn M phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 608.000đ (Sáu trăm lẻ tám nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí do bà Nguyễn Thị B là người cao tuổi.

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 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

Điều 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Vũng Liêm;
- Chi cục THADS huyện Vũng Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu.

Phạm Thị Lanh