

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG HỒ
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số:129/2023/DS-ST

Ngày:23/11/2023

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 LONG HỒ, TỈNH VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Thành

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Nguyễn Văn Nghĩa

2/ Ông Lê Minh Toàn

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Xuân Nga- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và ngày 23 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số:04/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023 "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:169/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị B C (còn gọi là Nguyễn Thị C), sinh năm 1968.
2. Ông Nguyễn V T, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: 68/4, ấp PH, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn V T là bà Nguyễn Thị B C (còn gọi là Nguyễn Thị C), sinh năm 1968 (là vợ của ông Nguyễn V T). Địa chỉ: 68/4, ấp PH, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long, (theo văn bản ủy quyền ngày 29/12/2022)

-Bị đơn:

1. Ông Lê V D, sinh năm 1964
2. Bà Nguyễn T N, sinh năm 1962 (vợ của ông D)

Cùng địa chỉ: ấp PH, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn : ông Lê Văn N, trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN

-Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị B C (còn gọi là Nguyễn Thị C) và là người đại diện hợp pháp của Ông Nguyễn V T trình bày:

Vào ngày 01/01/1995 vợ chồng tôi có mua một phần đất có diện tích 450m² thửa đất nay thuộc thửa đất số: 120, tờ bản đồ số 1, trong diện tích 1.230m² loại đất ở + trồng Cây lâu năm, tọa lạc: ấp PH, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long chúng tôi có lập “Tờ sang nhượng đất vườn” đề ngày 01/01/1995, có xác nhận của Ông Trần Văn A, trưởng BND ấp Phước Hòa và người làm chứng là Ông Nguyễn Văn B, Ông Trần Văn N (nay đã chết) không có xác nhận của UBND xã; giá chuyển nhượng là 6 chỉ vàng 24K, chúng tôi đã giao đủ 6 chỉ vàng 24K cho vợ chồng anh D, chị Nhân; vợ chồng anh D, chị Nhân đã giao đất cho chúng tôi sử dụng và chúng tôi đã xây dựng nhà ở kiên cố năm 2005 và ở ổn định đến nay.

Chúng tôi rất nhiều lần yêu cầu vợ chồng anh D, chị Nhân làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho chúng tôi nhưng họ không thực hiện mà còn xua đuổi vợ chồng tôi làm cho chúng tôi rất bức xúc. Qua việc làm của vợ chồng anh D, chị Nhân đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi.

Trên đất tranh chấp hiện có một căn nhà cấp 4 của vợ chồng tôi xây dựng năm 2005, khung móng bê tông cốt thép, vách xây tường, nền lót gạch men, mái lợp tôn có trần; có trồng khoảng 10 cây dừa trên 5 năm tuổi, có xây dựng hàng rào cột bê tông + Sắt và lưới B40.

Nay, vợ chồng chúng tôi là Bà Nguyễn Thị B C và ông Nguyễn V T yêu cầu anh Lê V D và chị Nguyễn T N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo tờ Sang nhượng đất vườn, lập ngày 01/01/1995, diện tích 336,9m², thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 1, trong diện tích 1.230m² loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp PH, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long (theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất).

Công nhận cho bà Nguyễn Thị B C và ông Nguyễn V T được đứng tên theo quy định pháp luật phần đất diện tích 336,9m², thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 1, trong diện tích 1.230m² loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp PH, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long (theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất).

Ngoài ra chúng tôi không còn yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án Bị đơn ông Lê V D và bà Nguyễn T N đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không tham dự phiên hòa giải và công khai chứng cứ cũng như không trả lời thông báo về việc thụ lý vụ án.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/8/2023 thể hiện: trên phần đất tranh chấp có một căn nhà cấp 4 , (nhà kiên cố) vách tường, khung móng và cột bê tông cốt thép , vách xây tường, nền lót gạch men, mái lợp tôn có trần; có xây dựng hàng rào cột bê tông + sắt và lưới B40 được xây dựng năm 1997 và có trồng khoảng 10 cây dừa trên 5 năm tuổi là tài sản của nguyên đơn.

Tại biên bản định giá ngày 31/8/2023 xác định: giá đất để làm cơ sở giải quyết vụ án là 270.000đồng/m².

Theo bản khai ý kiến ngày 20/11/2023 và ngày 21/11/2023 bị đơn ông Lê V D và bà Nguyễn T N khai: trước đây vào năm 1995 chúng tôi có cầm cố cho nguyên đơn phần đất thửa 1201(thửa mới là 120) diện tích 450m² với giá 6 chỉ vàng 24K ,ông D

thừa nhận tờ sang nhượng đất vườn, lập ngày 01/01/1995 là do vợ chồng ông D và bà Nhân ký tên, nhưng không biết nội dung là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chúng tôi không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nay chúng tôi đồng ý trả lại cho nguyên đơn 6 chỉ vàng 24K và yêu cầu nguyên đơn phải trả lại phần đất diện tích 336,9m², thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 1, trong diện tích 1.230m² loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp PH, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long (theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất) và công nhận cho chúng tôi được sử dụng phần đất diện tích 336,9m², thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 1, trong diện tích 1.230m² loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp PH, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long (theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất)

Tại phiên tòa hôm nay :

- Nguyên đơn vẫn bảo lưu trình bày.

- Bị đơn Ông Lê V D và bà Nguyễn T N trình bày : vẫn bảo lưu ý kiến theo bản khai ý kiến ngày 20/11/2023, ngày 21/11/2023 và thống nhất theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất và biên bản định giá. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn :đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

+ Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử và Thư ký đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn thuộc trường hợp được miễn.

- Về chi phí thẩm định: buộc bị đơn phải nộp toàn bộ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định :

[1]. Về thủ tục tố tụng: nguyên đơn khởi kiện bị đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long theo quy định tại Điều 35 BLTTDS năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị B C và ông Nguyễn V T yêu cầu ông Lê V D và bà Nguyễn T N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo tờ sang nhượng đất vườn, lập ngày 01/01/1995, diện tích 336,9m², thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 1, trong diện tích 1.230m² loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp PH, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long (theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất).

Công nhận cho bà Nguyễn Thị B C và ông Nguyễn V T được sử dụng theo quy định pháp luật phần đất diện tích 336,9m², thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 1, trong diện tích 1.230m² loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp PH, xã HP, huyện

LH, tỉnh Vĩnh Long (theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất). Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Hội đồng xét xử xét thấy: yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, bởi vì:

Theo bản khai ý kiến ngày 20/11/2023 và ngày 21/11/2023 bị đơn ông Lê V D và bà Nguyễn T N khai: trước đây vào năm 1995 ông D và bà Nhân có cầm cố cho nguyên đơn phần đất thửa 1201 (thửa mới là 120) diện tích 450m² với giá 6 chỉ vàng 24K, ông D và bà Nhân thừa nhận từ sang nhượng đất vườn, lập ngày 01/01/1995 là do vợ chồng ông D và bà Nhân ký tên, nhưng không biết nội dung là chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn 6 chỉ vàng 24K và yêu cầu nguyên đơn phải trả lại phần đất diện tích 336,9m², thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 1, trong diện tích 1.230m² loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp PH, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long (theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất) và công nhận cho bị đơn được sử dụng phần đất diện tích 336,9m², thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 1, trong diện tích 1.230m² loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp PH, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long (theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất) .

Đồng thời, sau khi nguyên đơn nhận vàng của bị đơn thì phía bị đơn đã giao phần đất cho nguyên đơn sử dụng ổn định trồng cây lâu năm và xây dựng nhà kiên cố từ khoảng năm 2005 đến nay phía bị đơn không tranh chấp, không bị cơ quan Nhà nước xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai. Hơn nữa, phía nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

Như vậy, lời thừa nhận của bị đơn là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét yêu cầu của bị đơn là chưa có cơ sở chấp nhận như nội dung đã phân tích trên.

Do đó, có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/1995 giữa nguyên đơn và bị đơn, buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn phần đất diện tích 336,9m², thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 1, trong diện tích 1.230m² loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp PH, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long (theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất) và công nhận cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị B C và ông Nguyễn V T được sử dụng đất phần đất diện tích 336,9m², thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 1, trong diện tích 1.230m² loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp PH, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long (theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất) là đúng theo quy định tại Điều 691 Bộ luật dân sự 1995, Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao.

Đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ là có cơ sở chấp nhận.

Xét đề nghị của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là chưa có cơ sở chấp nhận.

[2.2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Áp dụng Nghị quyết số:326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án bị đơn được miễn nộp toàn bộ.

[2.3] .Về chi phí thẩm định và định giá: 3.000.000đồng, nguyên đơn đã nộp xong, buộc bị đơn phải liên đới nộp 3.000.000đồng để trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng :

- Các Điều 26, 35, 39, 92,143, 144, 147, 157,165, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao;

- Điều 691 Bộ luật dân sự 1995,

- Điều 50 Luật đất đai năm 2003.

- Điểm d; khoản 1; Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

* Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn V T và bà Nguyễn Thị B C (còn gọi là Nguyễn Thị C).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/1995 giữa nguyên đơn và bị đơn. Buộc bị đơn Ông Lê V D và bà Nguyễn T N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn phần đất diện tích 336,9m², thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 1, trong diện tích 1.230m² loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp PH, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long (theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất) và công nhận cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị B C và ông Nguyễn V T được sử dụng đất phần đất diện tích 336,9m², thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 1, trong diện tích 1.230m² loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp PH, xã HP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long (theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất).

Đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ án phí cho bị đơn.

Trả lại cho nguyên đơn 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004642, ngày 10/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

- Về chi phí thẩm định và định giá là 3.000.000đồng, nguyên đơn đã nộp xong, buộc bị đơn phải liên đới nộp 3.000.000đồng để trả lại cho nguyên đơn.

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.

Án xử công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKS cùng cấp;
- Chi cục THADS HLH;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(đã ký)

Nguyễn Hữu Thành

