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: 37/2024/DS-ST
Ngày: 09-4-2024.
"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 VŨNG LIÊM
TỈNH VĨNH LONG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Triệu Quốc Hiếu**.
Các hội thẩm nhân dân:
1. Ông: **Nguyễn Văn Cơ Ba.**
2. Bà: **Trần Thị Thu Hà.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phan Thị Trúc** – 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 09 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2023/TLST – DS ngày 13 tháng 02 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* " theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 37/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh **Nguyễn Hữu L** – sinh năm: 1977 (có mặt).
- *Bị đơn*: 1/ Ông **Nguyễn Viết X** – sinh năm: 1956 (vắng mặt).
2/ Bà **Diệp Mỹ L1** – sinh năm: 1956 (vắng mặt).
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
Ông **Nguyễn Kim Đ** – sinh năm: 1968 (xin vắng mặt)
Cùng địa chỉ cư trú: ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 13/02/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Nguyễn Hữu L trình bày:*

Vào năm 1999, anh L có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Viết X và bà Diệp Mỹ L1 với diện tích một công tầm cấy 2,8m (1.200m^2) nằm trong phần diện tích 3.970m^2, thửa 609, tờ bản đồ số 5, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Viết X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 25 (hai mươi lăm) chỉ vàng 24K. Anh L đã giao đủ vàng theo thỏa thuận, hai bên có làm tờ sang nhượng đất vườn vào ngày 28/8/99 do ông X trực tiếp ký tên.

Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên, anh L canh tác, trồng cây và xây cất 01 căn nhà tường cấp 04 trên phần đất và sử dụng cho đến nay không có tranh chấp gì. Anh L chưa làm thủ tục sang tên.

Đến năm 2012, chương trình đo đạc Vlap ông X có đứng ra chỉ ranh và ký giáp ranh để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh L. Phần đất theo Vlap đo đạc thực tế là 956,1m^2, thửa 209, tờ bản đồ số 9. Anh L đã được cấp Phiếu tiếp nhận hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất theo dự án Vlap. Tuy nhiên, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 956,1m^2 thì ông Nguyễn Kim Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Vũng Liêm có đến xác minh và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp sai và hướng dẫn anh L và ông X phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh L. Lúc này, ông X và bà L1 không đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh L có đưa ra Ủy ban nhân dân xã T hòa giải nhưng không thành.

Nay anh L yêu cầu Tòa án công nhận cho anh L được quyền sử dụng phần đất tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 9, diện tích 956,1m^2, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc ông Nguyễn Viết X và bà Diệp Mỹ L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh L đối với phần đất diện tích 956,1m^2, thửa số 209, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Viết X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim Đ trình bày:*

Ông Đ là người cùng xóm với anh L và vợ chồng ông X, bà L1.

Hiện nay, ông Đ có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.060m^2, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Giáp với phần đất diện tích 1.060m^2 là phần đất diện tích 956,1m^2, thửa số 209, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do Nguyễn Hữu L kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và quản lý sử dụng nhưng do ông Nguyễn Viết X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất 956,1m^2, theo ông Đ biết là do anh L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông X, bà L1.

Vào cùng thời điểm, chương trình Vlap đo đạc phần đất 956,1m^2 và phần đất 1.060m^2. Đến khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Vlap thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 956,1m^2 cấp nhầm cho ông Đ. Đối với phần đất 1.060m^2 của ông Đ không bị cấp nhầm cũng không bị sai diện tích. Như vậy, quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ không bị ảnh hưởng nên ông không ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

** Đối với bị đơn ông Nguyễn Viết X và bà Diệp Mỹ L1:*

Ông Nguyễn Viết X và bà Diệp Mỹ L1 đã được Tòa án triệu tập hợp L1 lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm có ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp pháp luật. Bị đơn được triệu tập hợp L1 nhưng vắng mặt không lý do.

Về nội dung vụ án: Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 119; khoản 2 Điều 129; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 188; Điều 203 của Luật đất đai năm 2003; 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 L1 phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Hữu L. Buộc ông Nguyễn Viết X và bà Diệp Mỹ L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh L đối với phần đất diện tích 956,1m^2, thửa số 209, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Viết X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận cho anh Nguyễn Hữu L được quyền quản lý, sử dụng phần đất tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 9, diện tích 956,1m^2, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Anh Nguyễn Hữu L 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.

Về chi phí khảo sát đo đạc, định giá và án phí: Anh L tự nguyện nộp chi phí khảo sát đo đạc, định giá và án phí nên ghi nhận sự tự nguyện này.

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: Anh Nguyễn Hữu L có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông Nguyễn Viết X, bà Diệp Mỹ L1. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm.

[2] Bị đơn ông Nguyễn Viết X và bà Diệp Mỹ L1 được triệu tập L1 lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Ngày 16/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim Đ có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung vụ án: Vào năm 1999, anh L có nhận chuyển nhượng của ông X và bà L1 phần đất diện tích một công tầm cấy 2,8m (1.200m^2) nằm trong phần diện tích 3.970m^2, thửa 609, tờ bản đồ số 5, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Viết X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 25 chỉ vàng 24K. Anh L đã giao đủ vàng theo thỏa thuận, hai bên có làm tờ sang nhượng đất vườn vào ngày 28/8/99.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, anh L canh tác, trồng cây và xây cất 01 căn nhà tường cấp 04 và sử dụng đất cho đến nay không có tranh chấp. Anh L chưa làm thủ tục sang tên.

Đến năm 2012, chương trình đo đạc Vlap ông X có đứng ra chỉ ranh và ký giáp ranh để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh L. Phần đất theo Vlap đo đạc thực tế là 956,1m^2, thửa 209, tờ bản đồ số 9, anh L đã được cấp Phiếu tiếp nhận hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất theo dự án Vlap. Tuy nhiên, khi cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 956,1m^2 thì ông Nguyễn Kim Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về hình thức hợp đồng: Việc chuyển nhượng đất giữa anh L và ông X, bà L1 được thể hiện qua Tờ sang nhượng đất vườn ngày 28/8/99. Ông X, bà L1 đã thống nhất đồng ý chuyển nhượng đất cho anh L. Ông X trực tiếp ký tên vào Tờ sang nhượng đất vườn ngày 28/8/99. Mặc dù, các bên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp quy định pháp luật. Tuy nhiên, ông X, bà L1 đã nhận số "vàng 2,5 hai cây rưỡi vàng 24K" và anh L đã nhận canh tác đất từ năm 1999 cho đến nay. Căn cứ vào khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L và ông X, bà L1 được công nhận.

Về nội dung hợp đồng: Tại Biên bản hòa giải tranh chấp về thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2023 của Ủy ban nhân dân xã T đối với phần đất 956,1m^2, thửa 209, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Ông X thừa nhận *"có chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Nguyễn Hữu L và ông X đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo chương trình Vlap cho anh L"*. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông X và bà L1 vắng mặt không lý do và không cung cấp bản khai ý kiến. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim Đ có biết giữa ông X, bà L1 và anh L có chuyển nhượng đối với phần đất diện tích 956,1m^2.

Từ những nhận định trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hữu L. Buộc ông X và bà L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh L đối với phần đất diện tích 956,1m^2, thửa số 209, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do ông X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận cho anh L được quyền sử dụng phần đất tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 9, diện tích 956,1m^2, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

[4] Chi phí khảo sát đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ là 2.030.000đ anh L đã nộp tạm ứng trước và anh L tự nguyện chịu nên chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 119; khoản 2 Điều 129; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 188; Điều 203 của Luật đất đai năm 2003; 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 L1 phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

*** Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hữu L.

Buộc ông Nguyễn Viết X và bà Diệp Mỹ L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Hữu L đối với phần đất diện tích 956,1m^2, thửa số 209, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Vũng Liêm,

tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Viết X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận cho anh Nguyễn Hữu L được quyền sử dụng phần đất tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 9, diện tích 956,1m^2, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long (kèm theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 19/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vũng Liêm).

Anh Nguyễn Hữu L 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.

** Về chi phí khảo sát đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ là* 2.030.000đ (hai triệu không trăm ba mươi nghìn đồng) anh Nguyễn Hữu L tự nguyện nộp, anh Nguyễn Hữu L đã nộp đủ.

* *Án phí dân sự sơ thẩm*: Anh Nguyễn Hữu L tự nguyện chịu nên phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số №0009125, ngày 13/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Anh Nguyễn Hữu L đã nộp đủ.

Ông Nguyễn Viết X và bà Diệp Mỹ L1 không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

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 có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết, tống đạt hợp L1.

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

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

Triệu Quốc Hiếu

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN**
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Triệu Quốc Hiếu

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Triệu Quốc Hiếu

Phạm Thị Lanh