

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM BÌNH
TỈNH VĨNH LONG**

Bản án số: 63/2021/DS-ST

Ngày: 13-09-2021

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

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM BÌNH, TỈNH VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Mua
2. Ông Phan Kiên Nhẫn

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Phương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Đạt - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 09 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 180/2020/TLST - DS ngày 06 tháng 10 năm 2020, thụ lý khởi kiện bổ sung ngày 4/11/2020 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2021/QĐXXST-DS, ngày 23/06/2021, Thông báo thay đổi lịch xét xử số: 02/TB-DS, ngày 20/07/2021, Thông báo thay đổi lịch xét xử số: 10/TB-DS, ngày 02/08/2021, Thông báo thay đổi lịch xét xử số: 23/TB-DS, ngày 16/08/2021, Thông báo thay đổi lịch xét xử số: 31/TB-DS, ngày 26/08/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Lê Viết L**, sinh năm 1954 (có mặt)
Địa chỉ: ấp A, xã B, Thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.
- *Bị đơn:* Bà **Bùi Thị Đ**, sinh năm 1935 (xin vắng)
Địa chỉ: ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
 1. Ông **Nguyễn Văn R**, sinh năm 1960 (có mặt)

2. Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1962 (xin vắng)

Cùng địa chỉ: ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

3. Bà **Nguyễn Thị K**, sinh năm 1966 (xin vắng)

Địa chỉ: ấp E, xã G, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

*Người đại diện theo ủy quyền của bà K: Ông **Phạm Trung Đ1**, sinh năm 1957, địa chỉ: Số 19, NH, Phường H, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/02/2021, xin vắng).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 29/09/2020 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/11/2020, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Viết L trình bày:

Vào ngày 10/12/2001, ông Lê Viết L và bà Bùi Thị Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất xây dựng phố chợ ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Nội dung chuyển nhượng là lô đất số 5, số thửa 376, ngang 4m, dài 15m, diện tích 60m² tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long với giá chuyển nhượng là 120 chỉ vàng 24K.

Trong ngày 10/12/2001 theo thỏa thuận ông L đặt cọc trước cho bà Đ là 55 chỉ vàng 24K, lúc đó vàng khoảng 500.000đ/chỉ nên ông L đưa giá trị bằng tiền tương đương khoảng 27.000.000đ. Phần còn lại theo thỏa thuận ông L sẽ đưa tiếp cho bà Đ đủ vào ngày 30/12/2001 sau khi bà Đ sang tên cho ông L đứng tên giấy CNQSDĐ. Đến ngày 30/12/2001 thì bà Đ nói Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà còn nằm ở Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Tam Bình - Phòng giao dịch xã Song Phú (Ngân hàng Ba Càng) nên chưa chuyển được. Bà Đ hẹn ông L lúc nào lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì mới chuyển nhượng được. Ông L thấy bà Đ không thực hiện được nên ông L đòi lại tiền cọc 55 chỉ vàng. Do bà Đ không trả nên ông L và bà Đ có ra UBND xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long hòa giải ngày 19/01/2006 lập biên bản là tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng bà Đ vẫn không thực hiện do bà Đ nói giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà còn nằm ở Ngân hàng. Lúc đó ông L nói sáng mai ngày 20/01/2006 thì ông L đưa tiếp 38 chỉ vàng cho bà đem ra Ngân hàng chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi chuyển tên cho ông L liền.

Đến sáng ngày 20/01/2006 ông L đưa tiếp cho bà Đ 30.845.600đ, tính tương đương ra vàng thời điểm đó là 38 chỉ vàng 24K, lúc đó giá vàng khoảng 810.000đ/chỉ tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Tam Bình - Phòng giao dịch xã Song Phú. Ông L có viết biên nhận trình báo cho UBND ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long và có xác nhận của ông Bùi Văn P nội dung sự việc số vàng tổng cộng là 93 chỉ vàng 24K.

Nhưng sau nhiều lần gặp bà Đ cứ hẹn mà không thực hiện, đến ngày 22/11/2007, ông và bà Đ đi ra UBND xã Tân Phú, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long hòa giải lần 2 nhưng vẫn không chuyển tên được. Do ông L bận công việc nên không có thời gian liên hệ bà Đ và đến nay bà Đ vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Sau này ông L nhiều lần yêu cầu không được nên ông L làm đơn khởi kiện bà Đ.

Theo kết quả đo đạc thực tế thì phần đất chuyển nhượng có diện tích là 56.7m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, ông thống nhất kết quả đo đạc.

Ông L thống nhất giá Hội đồng định giá đất thô là 1.260.000đ/m², đất trồng cây lâu năm là 270.000đ/m², trên đất có 01 cây cóc, 05 cây chuối do bà Đ trồng, không yêu cầu định giá.

Về chi phí đo đạc, định giá là 2.500.000đ, ông L thống nhất chịu chi phí này.

Trước đây ông L có đưa trước cho bà Đ là 93 chỉ vàng 24K, nay diện tích đất đo đạc thiếu và giá trị quyền sử dụng đất giảm, nên ông L không đưa vàng nữa mà đồng ý trả cho bà Đ số tiền là 50.000.000đ là hết khả năng của ông L, vì phần đất hiện tại đã giảm giá không còn chuyển nhượng được với giá 02 chỉ vàng 24K.

Nay ông L yêu cầu bà Đ tiếp tục chuyển nhượng lô đất số 5, số thửa 376, có diện tích đo đạc thực tế là 56.7m², tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, ông L đồng ý giao tiếp cho bà Đ số tiền là 50.000.000đ.

- Trong biên bản ghi lời khai ngày 30/10/2020, bị đơn bà Bùi Thị Đ trình bày:

Ông L là người mua phần đất của bà có diện tích 60m², thuộc lô đất số 5, số thửa 376, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, với giá bà chuyển nhượng là 12 cây vàng 24K. Ông L đã giao cho bà số vàng là 93 chỉ vàng 24K, còn 27 chỉ vàng 24K là chưa giao. Bà yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất đối với phần đất diện tích 60m², thuộc thửa 376 cho ông L và trả số vàng còn lại cho bà.

- Trong biên bản ghi lời khai ngày 30/10/2020, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R trình bày:

Ông R là con của bà Đ, ông có biết bà Đ bán phần đất cho ông L, diện tích là 60m² với giá là 120 chỉ vàng 24K, ông L đã giao cho bà Đ 93 chỉ vàng 24K, hiện ông L còn nợ bà Đ 27 chỉ vàng 24K. Ông R yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông L và yêu cầu ông L trả số vàng còn nợ là 27 chỉ vàng 24K. Ông có tham gia phiên hòa giải tại UBND xã D ngày 22/11/2007 giữa ông L và bà Đ, ông là con nên đi theo.

- Trong biên bản ghi lời khai ngày 04/02/2021, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ông R là con của bà Đ, ông có biết bà Đ bán phần đất cho ông L, diện tích là 60m², lúc bán ông không có ở nhà nên không nắm rõ giá bán là bao nhiêu. Ông có tham gia phiên hòa giải ngày 19/06/2006 tại UBND xã D về việc chuyển nhượng lô đất ở Chợ C giữa bà Đ và ông L. Ông L đã giao tổng cộng 93 chỉ vàng 24K cho bà Đ, ông L còn nợ bà Đ 27 chỉ vàng 24K. Hai bên thỏa thuận là khi nào giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L thì ông L sẽ trả cho bà Đ số vàng còn lại. Ông N yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông L.

- Trong biên bản hòa giải ngày 23/06/2021, bà Nguyễn Thị K trình bày:

Việc chuyển nhượng giữa ông L và bà Đ thì bà không biết, không có ý kiến, bà chỉ biết là ông L có chuyển nhượng lại cho bà lô đất số 5, số thửa 376, diện tích 60m², tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, nhưng chưa thực hiện được. Bà với ông L sẽ thỏa thuận Rêng, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Bà xin vắng mặt từ lúc Tòa án hòa giải cho đến khi Bản án, Quyết định có hiệu L pháp luật. Ngày 23/06/2021, bà Nguyễn Thị K có ông Phạm Trung Điền làm đại diện theo ủy quyền có làm đơn xin xét xử vắng mặt từ lúc Tòa án xét xử cho đến khi Bản án có hiệu L pháp luật.

Ngày 24/06/2021, bà Bùi Thị Đ làm đơn xin vắng mặt, bà có ý kiến là thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với ông L theo diện tích Tòa án đo đạc là

56,7m², bà thống nhất thỏa thuận là ông L trả cho bà số tiền còn lại của hợp đồng là 50.000.000đ, ngoài ra không có ý kiến khác.

Ngày 24/06/2021, ông Nguyễn Văn N làm đơn xin vắng mặt cho đến khi bản án của Tòa án có hiệu L pháp luật, những lời khai trước đây của ông là đúng sự thật, ông không thay đổi.

- *Tại phiên tòa*, ông Lê Viết L vẫn giữ nguyên yêu cầu bà Đ tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng lô đất số 5, số thửa 376, diện tích đo đạc thực tế là 56.7m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Ông L đồng ý trả cho bà Đ số tiền là 50.000.000đ, ngày 01/07/2021, ông đã giao trước cho con bà Đ là ông R nhận số tiền 25.000.000đ, nên ông sẽ giao tiếp số tiền còn lại là 25.000.000đ khi ông được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng trên.

- *Tại phiên tòa*, ông Nguyễn Văn R thống nhất lời trình bày của ông Lê Viết L là mẹ ông bà Đ có chuyển nhượng cho ông L lô đất số 5, số thửa 376, diện tích là 60m² (diện tích đo đạc thực tế là 56.7m²), loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Ngày 01/07/2021, ông đã nhận số tiền 25.000.000đ từ ông L giao cho bà Đ. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định của pháp luật; việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị căn cứ Điều 147, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129, 688 của Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ Điều 95, 106, 166, 167, 168, 179 Luật đất đai 2013; Điều 12, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Công nhận tờ thỏa thuận mua bán mặt bằng lô đất xây dựng phố chợ ấp Phú Thành ngày 10/12/2001 giữa ông L và bà Đ đối với lô đất số 5, thuộc thửa 376, diện tích

56,7m², tờ bản đồ số 9, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

- Buộc ông L trả cho bà Đ số tiền 25.000.000đ để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ đối với lô đất số 05, Ông Lê Viết L có trách nhiệm trả tiếp cho bà Bùi Thị Đ số tiền là 25.000.000đ, thuộc thửa 376, diện tích 56,7m², tờ bản đồ số 9, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Ông L, bà Đ có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động đất đai theo quy định.

Về án phí: Buộc bà Đ nộp 300.000đ do yêu cầu của ông L được chấp nhận nhưng do bà là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Buộc ông L nộp 1.250.000đ đối với số tiền 25.000.000đ trả cho bà Đ nhưng do ông là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Về chi phí khảo sát, đo đạc: Ghi nhận sự tự nguyện của ông L về nộp số tiền đo đạc định giá là 2.500.000đ, ông L đã nộp xong.

Ngoài các yêu cầu trên, các đương sự không có yêu cầu nào khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về tố tụng*: Ông Lê Viết L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Bùi Thị Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất số 5, thuộc thửa đất 376, diện tích đo đạc thực tế là 56,7m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Bị đơn bà Bùi Thị Đ cư trú ở huyện Tam Bình. Căn cứ theo khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn bà Bùi Thị Đ, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị K có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. *Về nội dung*:

[2.1]. *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Viết L*: Ông L yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lô đất số 5, số thửa 376, diện tích đo đạc thực tế là 56,7m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long vì ông L đã trả cho bà Đ số vàng là 93 chỉ vàng 24K.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà Đ kéo dài từ năm 2001 cho đến nay chưa thực hiện xong và các bên có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hội đồng xét xử xét thấy theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này*” và khoản 1, Điều 129 “*Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu L của giao dịch đó*”. Do đó cần xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo Bộ luật dân sự 2015 và các luật có liên quan.

Về nội dung hợp đồng: Ông L và bà Đ thỏa thuận là chuyển nhượng lô đất số 5, số thửa 376, diện tích 60m² (ngang 4m, dài 15m), theo kết quả đo đạc ngày 04/02/2021 thì thửa 376 + tách 446, có chiều ngang giáp với vỉa hè quốc lộ 1A là 4,03m, chiều ngang giáp thửa 466 còn lại là 4,00m, chiều dài giáp thửa 391 là 13,83m, chiều dài giáp thửa 392 là 14,52m, diện tích đo đạc thực tế là 56,7m², lại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Trước đây ông L đã giao cho bà Đ 02 lần với số vàng là 93 chỉ vàng 24K, việc này các bên đều thừa nhận, như vậy ông L đã thanh toán được cho bà Đ được hơn 2/3 nghĩa vụ hợp đồng, nhưng bà Đ vẫn chưa thực hiện việc sang tên chuyển nhượng cho ông L, sự việc được UBND xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long hòa giải các ngày 19/01/2006, ngày 22/11/2007, đến nay thì ông L yêu cầu chuyển nhượng thì bà Đ cũng đồng ý, hiện tại bà Đ cũng đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật đất đai 2013 “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận*”.

Về hình thức hợp đồng: Việc xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Đ với ông Lê Viết L lập văn bản ngày 10/12/2001, có xác nhận của Ban nhân dân ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long và có chứng thực xác nhận ngày 10/12/2001 của UBND xã D nội dung như sau: “*Căn cứ vào tinh thần thần chỉ đạo chung về việc xây dựng chợ Phú Thành. Hợp đồng chuyển nhượng lô đất xây dựng phố*

chợ giữa 2 Đường sự có đến UBND xã chứng thực. Các bên phải tiếp tục hoàn tất hồ sơ theo quy định”, việc này các bên đều thừa nhận, việc chứng thực đó cũng phù hợp với quy định tại điểm a khoản 3, Điều 167 Luật đất đai năm 2013: “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực.....”. Từ những nhận định như trên, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Xét việc ông L, bà Đ cùng yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất số 5, số thửa 376, diện tích đo đạc thực tế là 56,7m², lại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long và tiếp tục trả cho bà Đ số tiền 50.000.000đ.

Hội đồng xét xử xét thấy, ông L đồng ý trả cho bà Đ 50.000.000đ và bà Đ cũng đồng ý, đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên nên ghi nhận thỏa thuận này. Ông L đã đưa cho ông R con bà Đ nhận 25.000.000đ nên ông L còn phải tiếp tục giao cho bà Đ số tiền còn lại là 25.000.000đ.

Đối với phần đất tranh chấp lô đất số 5, thửa đất số 376, diện tích 48,6m², tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, khi xác minh thì trên bản đồ VLAP của huyện Tam Bình lại do bà Nguyễn Thị K kê khai đứng tên (theo công văn trả lời số 16/CN.VPĐKĐĐ, ngày 15/01/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Bình). Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị K có nộp “Tờ thỏa thuận” ngày 23/06/2021 giữa bà và ông L là tự thỏa thuận về phần đất lô số 5, thửa 376 này, nên bà K không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng không đặt ra giải quyết. Bà Nguyễn Thị K có quyền khởi kiện một vụ kiện dân sự khác nếu có phát sinh tranh chấp với ông Lê Viết L.

[2.2]. *Về cây trồng, vật kiến trúc trên đất:* 01 cây cóc, 05 cây chuối do bà Đ trồng, không yêu cầu định giá, nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

[2.3]. *Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá:* Số tiền là 2.500.000đ, nguyên đơn bà Lê Viết L tự nguyện chịu chi phí này và nộp xong, nên ghi nhận sự tự nguyện này.

[2.4]. *Về án phí:* Bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên bị đơn không phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Nguyên

đơn phải chịu án đối với số tiền còn lại của hợp đồng, nhưng do là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí.

[3]. Đối với quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên Tòa là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 117, 118, 119, Điều 129, 500, 501, 502, 503, 688 Bộ luật dân sự 2015

Căn cứ Điều 95, 106, 166, 167, 168, 188 Luật đất đai 2013

Căn Điều 12, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Viết L.

[1]. Công nhận hiệu L của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Lê Viết L và bà Bùi Thị Đ tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2001 đối với thửa đất số là có hiệu lực pháp luật.

Ông Lê Viết L được quyền quản lý, sử dụng phần đất tại vị trí lô đất số 5, số thửa 376 + tách 446, có chiều ngang giáp với vỉa hè quốc lộ 1A là 4,03m, chiều ngang giáp thửa 466 còn lại là 4,0m, chiều dài giáp thửa 391 là 13,83m, chiều dài giáp thửa 392 là 14,52m, diện tích đo đạc thực tế là 56,7m², lại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, có kích thước và hình thể qua các mốc: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất).

Ông Lê Viết L có quyền, nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, bà Bùi Thị Đ có quyền chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[2]. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn Lê Viết L và bị đơn Bùi Thị Đ là nguyên đơn Lê Viết L trả giá trị phần diện tích đất chuyển nhượng còn lại theo Hợp đồng là 50.000.000đ, ông L đã giao trước cho ông R con bà Đ nhận 25.000.000đ, nên ông L còn phải tiếp tục giao cho bà Đ số tiền còn lại là 25.000.000đ (*Hai mươi lăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả lãi của

số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3]. Về cây trồng, vật kiến trúc trên đất: 01 cây cóc, 05 cây chuối do bà Đ trồng, không yêu cầu định giá, nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

[4]. Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá: Ông Lê Viết L tự nguyện chi phí là 2.500.000đ (*Hai triệu, năm trăm nghìn đồng*) đã nộp xong.

[5]. Về án phí: Miễn án phí cho ông Lê Viết L, bà Bùi Thị Đ.

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 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, 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.

[6]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Rêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Tam Bình;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Bảo