TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG HỒ
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 35/2018/DS-ST
Ngày: 07/8/2018
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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Điệp

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Quách Tử Điệc

2/ Bà Nguyễn Thị Hồng Sen

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

Ông Huỳnh Văn Cường – Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Hồ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 116/2017/TLST – DS, ngày 09 tháng 10 năm 2017, về "*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:135/2018/QĐXX-ST, ngày 27 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: 1/ Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1951
Địa chỉ: Số 162/14, ấp PL A, xã PQ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.
Tạm trú: Số 214A/18, ấp PY A, xã PQ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

2/ Ông **Võ Văn N**, sinh năm 1946 (Chồng bà H)
Địa chỉ: Số 162/14, ấp PL A, xã PQ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.
Người đại diện hợp pháp của ông **Võ Văn N** là bà **Trần Thị H**, sinh năm 1951. Địa chỉ: Số 162/14, ấp PL A, xã PQ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/11/2017).

2. *Bị đơn*: 1/ Bà **Phan Thị H**, sinh năm 1965 (vắng mặt)

2/ Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Số 214A/18, ấp PY A, xã PQ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
1/ Bà **Phạm Thị H**, sinh năm 1956 (có đơn vắng mặt)
2/ Ông **Nguyễn Văn Ba N**, sinh năm 1957 (có đơn vắng mặt)
Cùng địa chỉ: ấp PH, xã PT, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ *Tại đơn khởi kiện ngày 15 tháng 8 năm 2017 cũng như tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị H, ông Võ Văn N được bà H ủy quyền trình bày*:

Vào ngày 11/10/2007 vợ chồng bà H, ông N có mua của vợ chồng bà H, ông Q một phần đất diện tích ngang 5m dài 8m, loại đất thổ cư, tổng cộng 40m^2 thuộc thửa 341, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại ấp PY A, xã PQ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long đất do bà Phan Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H, ông N mua với giá 26.000.000đ, bà H đã giao đủ tiền cho bà H, ông Q, khi mua đất bà H có viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2007 có bà H, ông N và bà H, ông N, ông Q ký tên có bà Phạm Thị H ,ông Nguyễn Văn Ba N làm chứng, bà H ông N mua đất của ông Q, bà H không có ra Ủy ban xã xác nhận, vì lúc đó bà H, ông Q chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H, ông Q hứa khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục sang tên cho bà H, ông N. Sau khi làm hợp đồng mua bán thì bà H, ông N,đã cất nhà ở từ năm 2007 cho đến nay. Hiện nay bà H,đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không làm thủ tục sang tên cho bà H.

Bà H đồng ý theo kết quả đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích là 33,9m^2, bà H, ông N vẫn giữ nguyên yêu cầu ông Q, bà H chuyển nhượng tách thửa phần đất bà đã mua với diện tích 33,9m^2. Bà H đồng ý theo biên bản định giá ngày 11/01/2018 giá đất tranh chấp theo giá nhà nước là 2.800.000đ/m^2.

Nay bà Trần Thị H, ông Võ Văn N có bà H đại diện giữ nguyên yêu cầu bà Phan Thị H và ông Nguyễn Văn Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết ngày 11/10/2007 làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà H ông N đứng tên và công nhận phần đất diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 33,9m^2 tại thửa 341, tờ bản đồ số 24 cho ông N, bà H đứng tên vì phần đất này ông N, bà H đã mua và cất nhà ở cho đến nay, đất tọa lạc tại ấp PY A, xã PQ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

2/ *Bị đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày:*

Tòa án gửi văn bản tố tụng mời tham gia hòa giải ông Q có báo cho bà H biết và bà H biết hôm nay hòa giải, nhưng do bà H đi làm nên không thể về tham dự được.

Nguồn gốc phần đất diệc tích 125m^2, thửa 341, tờ bản đồ số 24, đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại ấp PY A, xã PQ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do Ủy ban nhân dân huyện Long Hồ giao nền nhà tuyến dân cư vùng lũ cho vợ ông là bà Phan

Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mua với giá rẻ do gia đình ông thuộc diện hộ nghèo, mua vào năm 2005. Khi ông Q nhận nền nhà thì vài tháng sau cũng trong năm 2005 ông Q bà H cắt một phần đất của thửa 341 phía sau bán cho bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn Ba N diện tích 35m^2 với giá là 15.000.000đ, có làm giấy tay do bà H viết, giấy tay do bà H giữ, ông Q bán đất cho bà H ông Ba N là đất trống không có nhà cửa hay cây trồng gì, ông Q bán đất không có ra chính quyền địa phương vì lúc đó nhà nước cấm mua bán. Đến năm 2007 bà H, ông Ba N bán phần đất 35m^2 lại cho bà H, ông N với giá là 26.000.000đ, có làm giấy tay do bà H viết vì bà H còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2007 ghi ông Nguyễn Văn Q, bà Phan Thị H, bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn B đồng ý bán phần đất 35m^2 cho bà H ông N, vì ông Q, bà H bán đất cho ông Ba N chưa tách bộ sang tên, sau đó bà H ông Ba N bán lại cho bà H ông N, sáu người ký tên là để hợp thức hóa cho bà H làm thủ tục. Sau khi bà H, ông Ba N bán đất cho bà H thì bà H cất nhà ở cho đến nay.

Ông Q đồng ý theo kết quả đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích là 33,9m^2, ông Q đồng ý chuyển nhượng cho bà H, ông N phần đất tranh chấp diện tích 33,9m^2.

Ông Q đồng ý theo biên bản định giá ngày 11/01/2018 giá đất tranh chấp theo giá nhà nước là 2.800.000đ/m^2.

Nay ông Nguyễn Văn Q đồng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị H và ông Võ Văn N được các bên ký kết ngày 11/10/2007 làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà H ông N đứng tên và công nhận phần đất diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 33,9m^2 tại thửa 341, tờ bản đồ số 24 cho ông N, bà H đứng tên, đất tọa lạc tại ấp PY A, xã PQ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tòa án gởi thông báo thụ lý và thông báo mở phiên họp kiểm tra tiếp cận giao nộp công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần triệu tập bà Phan Thị H đến Tòa án giải quyết vụ kiện bà H không đến. Tòa án có đi xác minh nhiều lần đến nhà ông Q bà H1, bà H không có ở nhà, ông Q khai khi Tòa án gởi văn bản tố tụng ông đều thông báo cho bà H biết, do bà H đi làm ở Thành phố Hồ Chí Minh nên không về được.

3/ *Tại biên bản lấy lời khai của bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn Ba N và các bản khai ý kiến của bà Phạm Thị H trình bày*:

Nguồn gốc phần đất diện tích ngang 5m dài 8m, tổng cộng 40m^2 thuộc thửa 341, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại ấp PY A, xã PQ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do bà Phan Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trước đây bà Hông Q bán cho bà H ông N giá 26.000.000đ. Bà H ông Ba N không có mua phần đất nào của bà Hông Q, lúc đó bà Hoa đi buôn bán chung với bà H nên quen biết cùng xóm bà H, bà H ông N có nhờ bà Hoa ký tên chứng kiến vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2007 để làm chứng cho việc bà H ông N giao tiền mua đất cho bà H, ông Q. Việc ông Q cho rằng ông Q bà H bán đất cho bà H ông Ba N là không đúng sự thật, ông Ba N không biết việc buôn bán này. Nay bà

H không có ý kiến và yêu cầu gì về việc bà H, ông Nyêu cầu bà Phan Thị H và ông Nguyễn Văn Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Ngày 27/6/2018 ông Ba N bà H có đơn xin giải quyết vắng mặt, ông bà không khiếu nại gì về việc vắng mặt của ông bà.

Tại phiên toà hôm nay:

Bà Trần Thị H ông Võ Văn Ncó bà H đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu ông Q bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 33,9m^2 thuộc tách thửa 341 cho ông H, bà N , công nhận phần đất 33,9m^2 cho vợ chồng bà đứng tên quản lý sử dụng, vì bà cho rằng gia đình bà không có chỗ ở khác và việc mua bán này đã lâu, bà xây dựng cất nhà trên đất ở từ năm 2007 đến nay. Bà H khai tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tên ông Ba do bà H nói ghi tên ông B, lúc các bên làm hợp đồng mua bán ông B không có mặt và ông B có tên gọi khác là ông Ba N.

Ông Nguyễn Văn Q đồng ý chuyển nhượng cho bà H, ông N diện tích theo kết quả trích đo bản đồ địa chính khu đất là 33,9m^2. Tại phiên tòa hôm nay ông Q khai việc ông đồng ý chuyển nhượng cho bà H, ông N thì ông Q có bàn với bà H và bà H đồng ý chuyển nhượng 33,9m^2 đất cho bà H ông N.

Bà Phan Thị H vắng mặt tại phiên tòa.

Ông Nguyễn Văn Ba N và bà Phạm Thị H có đơn xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ phát biểu về tuân theo pháp luật của thẩm phán, Hội đồng xét xử và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng đầy đủ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, trình tự khi thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát, đã thu thập chứng cứ đầy đủ, thời hạn chuẩn bị xét xử đúng quy định, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ Điều 147, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và điểm d, khoản 3 Điều 3 của Quyết định số: 02/2015/QĐ-UBND ngày 15/01/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long về ban hành quy định về hạn mức giao đất ở mới, hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất có đất ở và đất vườn, ao liền kề kích thước, diện tích đất tối thiểu được tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Vĩnh long; căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 11/10/2007 giữa nguyên đơn và bị đơn. Công nhận cho nguyên đơn sử dụng diện tích đo đạc thực tế là 33,9m^2 tại thửa 341, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại ấp PY A, xã PQ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Nguyên đơn có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký theo quy định của pháp luật. Về chi phí khảo sát đo đạc định giá: Bà H nộp 1.310.000đ. Án phí bị đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

Tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2007 có ghi tên Phan Thị H và Nguyễn Văn B, nhưng bà H đi xác minh nơi cư trú của ông B và bà H thì Công an xã PT xác định ông Nguyễn Văn Ba N và bà Phạm Thị H. Đến ngày 30/8/2017 bà H đi xác nhận lại thì Công an xã PT xác nhận bà Phan Thị H và bà Phạm Thị H là một người, ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn Ba N là một người. Tòa án đi tiến hành lấy lời khai của bà H và ông Ba N thì bà H khai tên Phạm Thị H là đúng, ông Nguyễn Văn Ba N cũng đúng tên thật của ông. Vì vậy Hội đồng xác định người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn Ba N đúng là tên thật trong vụ án.

Ông Nguyễn Văn Ba N và bà Phạm Thị H có đơn xin giải quyết vắng mặt. Bà Phan Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai bà H đến Tòa án dự phiên tòa xét xử, bà H vẫn không đến. Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử thống nhất giải quyết vắng mặt bà Phan Thị H, bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn Ba N.

Thể hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 341 diện tích 125m^2 của bà Phan Thị H được Ủy ban nhân dân huyện Long Hồ cấp vào ngày 10/5/2017 là cấp cho hộ bà Phan Thị H, trong quá trình Tòa án giải quyết Tòa án có yêu cầu bị đơn cung cấp sổ hộ khẩu, giấy chứng minh nhân dân nhưng bị đơn không cung cấp, Tòa án có ra văn bản hỏi Ủy ban nhân dân huyện Long Hồ về đất cấp cho hộ, ngày 10/4/2018 Ủy ban nhân dân huyện Long Hồ kết luận chỉ xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ bà Phan Thị H, nhưng không xác định được các thành viên trong hộ kèm theo, do trên đơn đăng ký chỉ thể hiện hộ bà Phan Thị H đại diện hộ đứng tên kê khai, Vì vậy Tòa án xác định phần đất là hộ bà Phan Thị H và ông Nguyễn Văn Q.

Bà Trần Thị H, ông Võ Văn N yêu cầu ông Nguyễn Văn Q bà Phan Thị H thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại chiết thửa 341 diện tích theo kết quả đo đạc là 33,9m^2, công nhận phần đất trên cho ông N, bà H đứng tên quản lý sử dụng. Đây là quan hệ dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] *Về nội dung*:

[2.1] Tòa án đã gởi thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo yêu cầu cung cấp

chứng cứ yêu cầu ông Q, bà H cung cấp các chứng cứ liên quan đến vụ án ông Q, bà H không cung cấp, triệu tập ông Q, bà H đến Tòa án giải quyết vụ kiện ông Q có đến, bà H không đến và ông Q, bà H không gởi văn bản gì cho Tòa án. Tòa án tiến hành lấy lời khai ông Q, ông Q có khai bà H biết Tòa án mời đến Tòa làm việc, nhưng bà H đi làm nên không đến được. Căn cứ Điều 6 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động thu thập, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Xét bà H, ông Q không cung cấp chứng cứ và cũng không có chứng cứ gì chứng minh cho mình xem như bà từ chối việc cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho mình.

[2.2] Tại trích đo bản đồ địa chính khu đất của Phòng tài nguyên môi trường huyện huyện Long Hồ xác định phần đất tranh chấp là 33,9m^2 tách thửa 341, bà H và ông Q đồng ý kết quả này, Vì vậy Hội đồng xét xử áp dụng 33,9m^2 để giải quyết vụ án.

[2.3] Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/11/2017 và ngày 01/6/2018 ông Nguyễn Văn Q khai phần đất 40m^2 bà H yêu cầu là trước đó vợ chồng ông bán cho bà H, ông Ba N phần đất diện tích 35m^2, việc mua bán giữa ông với bà H, ông Ba N có làm giấy tay với giá 15.000.000đ, sau đó bà Hoa bán lại cho bà H. Tại các lần hòa giải cũng như tại phiên tòa hôm nay bà H khai không thừa nhận có sự việc này, tại biên bản lấy lời khai ngày 27/6/2018 bà H, ông Ba N cũng xác định ông bà không có mua đất gì của ông Q, bà H và cũng không có bán đất cho bà H, ông N, bà H chỉ là người làm chứng cho các bên mua bán đất. Tòa án đã mở phiên đối chất hai lần nhưng phía bà H, ông Ba N, bà H đều vắng mặt nên không đối chất được. Do đó việc ông Q khai bà H bán đất cho bà H ngoài lời khai ông Q không có chứng cứ gì cho rằng phần đất 35m^2 này ông bán cho bà H, bà H bán cho bà H. Ngoài ra ông Q còn đồng ý chuyển nhượng đất cho bà H ông N. Vì vậy Hội đồng xét xử xác định ông Q bà H bán đất cho bà H ông N là đúng.

[2.4] Tại các bản khai ông Q khai do gia đình ông khó khăn nên ông và bà H đã cắt một phần đất do Nhà nước cấp nền tái định cư cho vợ chồng ông, việc mua bán lúc đó là sai. Bà H, ông N mua đất sau đó cất nhà vào năm 2007 sử dụng trên đất này đã lâu ông bà yêu cầu ông Q, bà H chuyển nhượng cho ông bà nhiều lần ông Q, bà H không chuyển nhượng, nên ông N, bà H yêu cầu ông Q, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà là có cơ sở xem xét.

[2.5] Xét hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đúng, tuy nhiên nguyên đơn mua đất sử dụng đã lâu, căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 "*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 quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó* ". Tại phiên tòa hôm nay ông Q đồng ý tách thửa chuyển nhượng cho bà H, ông N phần đất trên đất có gắn căn nhà của ông N, bà H, theo kết quả trích đo bản đồ địa chính khu đất là 33,9m^2, ông khai bà H cũng thống nhất cùng với ông đồng ý tách thửa cho ông N,

bà H. Xét bà H không có mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử không ra quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự được.

[2.6] Tại công văn số: 858/UBND ngày 31/5/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Long Hồ trình bày: Theo tư liệu bản đồ địa chính, chính quy (Vlap) thể hiện như sau: Hộ bà Phan Thị H được Ủy ban nhân dân huyện Long Hồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 341, tờ bản đồ số 24 diện tích 125m^2, đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp PY A, xã PQ, huyện Long Hồ. Theo quyết định số: 352/QĐ-UB ngày 29/5/2003 của Ủy ban nhân dân huyện Long Hồ về việc phê duyệt quy hoạch chia lô tuyến dân cư vùng ngập lũ ấp PY A, xã PQ, huyện Long Hồ. Trong quyết định có xét tờ trình số: 24/2003/TT/BQL ngày 23/5/2003 cùa ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện. Tại phần b, mục 3 có nêu: "*Đất ở đạt 45-55m^2/người*". Phần đất bà H và ông N mua có diện tích 33,9m^2, không tách thửa được. Lý do: Không phù hợp theo quyết định số: 352/QĐ-UB ngày 29/5/2003 của Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt quy hoạch chia lô tuyến dân cư vùng ngập lũ ấp PY, xã PQ.

[2.7] Tại khoản 1 Điều 3 quy định kích thước, diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa của Quyết định số: 02/2015/QĐ-UBND ngày 15/01/2015của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long, về ban hành quy định về hạn mức giao đất ở mới, hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất có đất ở và đất vườn, ao liền kề kích thước, diện tích đất tối thiểu được tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long quy định hạn mức đối với các xã thuộc huyện diện tích 45m^2/người nhưng điểm d, khoản 3 Điều 3 của quyết định này có quy định tại khoản 1, điều này không áp dụng cho các trường hợp sau: "*Thực hiện kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận, quyết định giải quyết tranh chấp về đất đai của cơ quan có thẩm quyền, thực hiện quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân…*". Như vậy việc bà H, ông N yêu cầu tách thửa diện tích 33,9m^2 là có cơ sở chấp nhận.

Ý kiến trình bày của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vì những nhận định trên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2007 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn được pháp luật công nhận. Công nhận phần đất diện tích 33,9m^2 thuộc quyền sử dụng của ông N, bà H.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 6, khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 147, 165, Điều 177, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 129, 500 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 100, 188 luật đất đai năm 2013; Điểm d khoản 1 Điều 3 của Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 15/01/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long về ban hành quy định về hạn mức giao đất ở mới, hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất có đất ở và đất vườn, ao liền kề kích thước, diện tích đất tối thiểu được tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. *Xử*:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H, ông Võ Văn N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 11/10/2007 giữa nguyên đơn và bị đơn được có hiệu lực pháp luật.

Công nhận phần đất theo kết quả trích đo bản đồ địa chính khu đất diện tích 33,9m^2 tờ bản đồ số 24, thửa 341 loại đất ở nông thôn trên đất căn của ông N, bà H xây dựng năm 2007 cho bà Trần Thị H, ông Võ Văn N được quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp PY A, xã PQ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long có kích thước tứ cận các móc như sau: 1,2,3,4 (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất).

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2/ Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn Q, bà Phan Thị H phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Thị H, ông Võ Văn N số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000957 ngày 09/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ.

3/ Về chi phí khảo sát định giá: Bà Trần Thị H tự nguyện chịu 1.310.000đ (Một triệu ba trăm mười ngàn đòng) chi phí khảo sát định giá, bà H đã nộp xong.

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, 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/ Án xử sơ thẩm báo cho các đương sự được biết, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Đối với người vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú ./.

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

Nơi nhận:

- VKSND huyện Long Hồ
- TAND Tỉnh Vĩnh Long
- THADS huyện Long Hồ: 1
- Các đương sự

- Lưu HSVA:

Võ Thị Hồng Điệp