

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LH
TỈNH VL

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

Bản án số: 50/2023/DS-ST

Ngày: 23- 6 - 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 LH, TỈNH VL

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Tấn P

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Phương T

2. Ông Nguyễn Văn N

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Hồ Quế T - Thư ký viên Tòa án nhân dân huyện

LH.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện LH: Bà Lê Thị Xuân N - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện LH, tỉnh VL xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 74/2022/ TLST-DS, ngày 24 tháng 3 năm 2022 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 46/2023/QĐXX-ST, ngày 24 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1973; Địa chỉ: ấp Phú An 1, xã Bình Hòa Phước, huyện LH, tỉnh VL.

Người đại diện hợp pháp ông Võ Thanh T, sinh năm 1966; Địa chỉ: ấp AH 2, xã MA, huyện MT, tỉnh VL (Theo Giấy uỷ quyền được Ủy ban nhân dân xã HN, huyện LH chứng thực ngày 01/3/2022)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1953 (Xin vắng mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958 (Xin vắng mặt)

2.3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960 (có mặt)

2.4. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1967 (có mặt)

2.5. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1979 (có mặt)

2.6. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1975 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp BT 2, xã HN, huyện LH, tỉnh VL.

2.7. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1973 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 7, xã HL, huyện TB, tỉnh VL.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Hữu L, sinh năm 1975 (Xin vắng mặt); Địa chỉ: ấp BT 2, xã HN, huyện LH, tỉnh VL.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các đơn khởi kiện và lời trình bày của ông Võ Văn T đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc D trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Thời điểm năm 2010, bà D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ ông Nguyễn Văn H, ngụ ấp BT 2, xã HN diện tích 100 m² đất thổ cư trích từ thửa 113 tờ bản đồ số 6 tọa lạc ấp BT 2, xã HN, huyện LH (diện tích ngang 04 m giáp lộ, dài 25 m) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 972113, sổ vào sổ 23137/QSĐĐ do UBND huyện LH cấp ngày 24/9/1999. Bà D đã trả đủ tiền và cụ H cũng đã giao đất bà D sử dụng nhưng hai bên chưa lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Năm 2012, cụ H chết nên việc chuyển quyền sử dụng đất không thực hiện được.

Bà D đã nhiều lần yêu cầu các con của cụ H tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của cụ H là lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D nhưng đến nay không thực hiện được. Hàng thừa kế thứ nhất của cụ H gồm: ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị T. Đồng ý theo kết quả đo đạc và kết quả định giá của Tòa án. Trước đây bà D có cho ông Võ Hữu L ở nhờ trong căn nhà nay không có yêu cầu gì với ông L.

Nay ông Võ Thanh T đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc D yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị T phải thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất diện tích 95,9 m² đất thổ cư trích từ thửa 113 (tách thửa 132 mới) tờ bản đồ số 6 (mới 12) tọa lạc ấp BT 2, xã HN, huyện LH.

Các bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H trình bày: Cụ Nguyễn Văn H và cụ Phan Thị Lon hiện nay đã chết có các người con như sau: ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị T. Khi cụ H còn sống có bán đất diện tích 100 m² đất thổ cư trích từ thửa 113 tờ bản đồ số 6 tọa lạc ấp BT 2, xã HN, huyện LH (diện tích ngang 04 m giáp lộ,

dài 25 m) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 972113, số vào sổ 23137/QSDD do UBND huyện LH cấp ngày 24/9/1999 do hộ Nguyễn Văn H đứng tên. Đã cất nhà ở cho đến nay và các bị đơn đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Đồng ý theo kết quả đo đạc, kết quả định giá của Tòa án và yêu cầu Tòa án cho vắng mặt các phiên tòa sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất diện tích 95,9 m² đất thổ cư trích từ thửa 113 (tách thửa 132 mới) tờ bản đồ số 6 (mới 12) tọa lạc ấp BT 2, xã HN, huyện LH cho bà Nguyễn Ngọc D.

Tại biên bản lấy lời khai của bà Nguyễn Thị T trình bày như sau: Khi cụ Nguyễn Văn H còn sống có bán cho bà Nguyễn Ngọc D nền nhà, sau này bà mới nghe nói. Hàng thừa kế của cụ Nguyễn Văn H và cụ Phan Thị Lon có ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị T.

Nay bà Nguyễn Thị T đồng ý theo yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc D và yêu cầu vắng mặt phiên tòa vì bà bị bệnh không đến tham gia được.

Tại phiên tòa: có mặt ông T đại diện nguyên đơn, có mặt: ông T, ông D và ông H còn lại những người khác vắng mặt.

Ông T đại diện nguyên đơn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu các con cụ Nguyễn Văn H gồm: ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhận quyền sử dụng đất trích từ thửa số 113 (thửa mới số 132), tờ bản đồ số 6 (tờ bản đồ số 17 mới) diện tích 95,9m² tọa lạc tại ấp BT 2, xã HN, huyện LH, tỉnh VL do hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì bà D đã thanh toán xong tiền cho cụ H khi còn sống và đã cất nhà cấp 4 trên đất. Hiện nay anh Võ Hữu L đang thuê nhà ở, không có yêu cầu gì về hợp đồng thuê nhà.

Ông T, ông D và ông H trình bày: Cụ H và cụ Lon đã chết có hàng thừa kế gồm: ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T. Việc cụ H lúc còn sống có bán đất cho bà D thì ông T, ông D và ông H chỉ nghe nói và được biết là trên đất có cất nhà rồi. Do đất bị tranh chấp ranh với hộ giáp cận nên không chuyển nhượng được cho bà D. Nay các ông đồng ý chuyển nhượng cho bà D, không có yêu cầu gì cũng không có ý kiến tranh chấp gì việc anh L thuê nhà ở.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án có tiến hành thu thập chứng cứ

theo quy định tại các Điều 95, 96 của BLTTDS. Thời gian chuẩn bị xét xử chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 203 của BLTTDS. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Việc ra Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án chưa đúng quy định. Việc chuyển hồ sơ xét xử chưa đúng quy định khoản 2 Điều 220 của BLTTDS. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại Điều 70, 72, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 92, 147, 157, 165, 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 623, điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Các Điều 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 697 và 699 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc D về việc yêu cầu các con của cụ Nguyễn Văn H (đã chết) là ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhận quyền sử dụng đất trích từ thửa số 113 (thửa mới số 132), tờ bản đồ số 6 (tờ bản đồ số 17 mới) diện tích 95,9m² tọa lạc tại ấp BT 2, xã HN, huyện LH, tỉnh VL do hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trích từ thửa số 113 (thửa mới số 132), tờ bản đồ số 6 (tờ bản đồ số 17 mới) diện tích 95,9m² (gồm các mốc 1,2 3,4,5,1) tọa lạc tại ấp BT 2, xã HN, huyện LH, tỉnh VL do hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận cho bà Nguyễn Ngọc D phần đất trích từ thửa số 113 (thửa mới số 132), tờ bản đồ số 6 (tờ bản đồ số 17 mới) diện tích 95,9m² đất tọa lạc tại ấp BT 2, xã HN, huyện LH, huyện LH, tỉnh VL do hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Ngọc D phải nộp số tiền 2.139.843đ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Ngọc D phải nộp số tiền 300.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông N, bà H, bà T có yêu cầu xin vắng mặt phiên toà và bà T vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định khoản 2 Điều 227 và khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại kết quả đo đạc thì phần đang tranh chấp có diện tích 95,9m² thuộc thửa đất 113, tờ bản đồ số 6 loại đất T tọa lạc ấp BT 2, xã HN, huyện LH, tỉnh VL được Ủy ban nhân dân huyện LH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: M 972113 cấp ngày 24/9/1997 do hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên. Theo Vlap là thửa số 132, tờ bản đồ số 17 tọa lạc ấp BT 2, xã HN, huyện LH, tỉnh VL. Các đương sự đồng ý nên Tòa án lấy phần diện tích 95,9m² loại đất thổ cư thuộc chiết thửa số 113 (thửa mới số 132), tờ bản đồ số 6 (tờ bản đồ số 17 mới) tọa lạc tại ấp BT 2, xã HN, huyện LH, tỉnh VL để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Bởi vì, ngày 25/5/2010 bà Nguyễn Ngọc D và cụ Nguyễn Văn H có đến Văn phòng công chứng Số 1 tỉnh VL lập hợp đồng đặt cọc phần diện tích khoảng 100m² (chiều ngang 4m giáp lộ x chiều dài 25m) thuộc trích thửa 113, tờ bản đồ số 6 loại đất T tọa lạc ấp BT 2, xã HN, huyện LH, tỉnh VL với giá 90.000.000đ, số công chứng: 1198/TP/CC-SCC/HĐGD. Tại biên bản hoà giải ngày 18/02/2022, biên bản hoà giải ngày 28/02/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án thì ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T và biên bản lấy lời khai của bà Nguyễn Thị T thừa nhận là bà D đã giao cho cụ H đủ 90.000.000đ và bà D được giao đất xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất cho đến nay. Cụ ông Nguyễn Văn H chết ngày 29/02/2012 và cụ bà Lê Thị L chết có hàng thừa kế thứ nhất là các con gồm: ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T đều đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích 95,9m² chiết thửa số 113 (thửa mới số 132), tờ bản đồ số 6 (tờ bản đồ số 17 mới) tọa lạc tại ấp BT 2, xã HN, huyện LH, tỉnh VL cho bà Nguyễn Ngọc D là những tình tiết không phải chứng minh tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó nguyên đơn yêu cầu các con của cụ H tiếp tục thực hiện hợp đồng là phù hợp theo quy định Điều 637 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Do đó, Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ H với bà D là hợp pháp. Công nhận cho bà D được quyền sử dụng diện tích 95,9m² chiết thửa số 113 (thửa mới số 132), tờ bản đồ số 6 (tờ bản đồ số 17 mới) tọa lạc tại ấp BT 2, xã HN, huyện LH, tỉnh VL.

3] Về chi phí tố tụng: Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn đồng ý nộp toàn bộ chi phí là 2.139.843đ, bà D đã nộp tạm ứng trước nên được khấu trừ.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận. Tuy nhiên, ông T đại diện bà D tự nguyện nộp toàn bộ án phí là 300.000đ và được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đ mà bà D đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003740 ngày 23/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện LH nên không phải nộp thêm nữa.

Còn việc thuê nhà của anh L và bà D các đương sự không tranh chấp gì nên không xét.

Xét ý kiến của kiểm sát viên là có căn cứ để chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 92, 147, 150, 157, 165, 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 697, 699 Bộ luật dân sự 2005;

- Các Điều 623, 688 Bộ luật dân sự 2015;

- Các Điều 100, 167 của Luật đất đai năm 2013;

- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc D về việc yêu cầu các con của ông Nguyễn Văn H (đã chết) là ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích 95,9m² chiết thửa số 113 (thửa mới số 132), tờ bản đồ số 6 (tờ bản đồ số 17 mới), loại đất T tọa lạc tại ấp BT 2, xã HN, huyện LH, tỉnh VL do hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích 95,9m² loại đất thổ cư thuộc chiết thửa số 113 (thửa mới số 132), tờ bản đồ số 6 (tờ bản đồ số 17 mới) tọa lạc tại ấp BT 2, xã HN, huyện LH, tỉnh VL do hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Công nhận cho bà Nguyễn Ngọc D phần đất trích từ thửa số 113 (thửa mới số 132), tờ bản đồ số 6 (tờ bản đồ số 17 mới) diện tích 95,9m² loại đất thổ cư tọa lạc tại ấp BT 2, xã HN, huyện LH, huyện LH, tỉnh VL do hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Kèm theo các trích đo bản đồ địa chính khu đất của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện LH).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để tiến hành kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4.Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Ngọc D nộp toàn bộ chi phí là 2.139.843đ, bà D đã nộp tạm ứng trước nên được khấu trừ, không phải nộp thêm nữa.

5.Về án phí: Buộc bà Nguyễn Ngọc D nộp toàn bộ án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000đ theo Biên lai thu tiền số

0003740 ngày 23/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện LH nên được trừ không phải nộp thêm nữa.

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 qui định tại các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay. Riêng người vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh ;
- VKSND huyện;
- CCTHADS huyện.
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Huỳnh Tấn P