

**TOÀ 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: 32/2022/DS - ST

Ngày: 9/5/2022

“V/v trA chấp hợp đồng CNQSDĐ”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG HỒ - TỈNH VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông **Phạm Trí Trường**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Phước

2. Ông Trần ThA Khen

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Huỳnh Trúc Phương - Thư ký Toà án nhân dân huyện Long Hồ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ: Bà Nguyễn Thị Mỹ Tiên- kiểm sát viên

Trong các ngày 06 và 9 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Long Hồ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 126/2020/TLST - DS, ngày 08 tháng 7 năm 2020 về “ TrA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2022/QĐXX – ST ngày 14/02/2022; quyết định hoãn phiên toà số 48/2022/QĐST-DS ngày 11/3/2022 và quyết định hoãn phiên toà số 72/2022/QĐST-DS ngày 08/4/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: 1.1/Ông Trần Hữu Ng, sinh năm 1966

1. 2/Bà Dương Thị TH, sinh năm 1961

Địa chỉ: ấp Hậu Thành, xã Long An, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Dương Thị Thuỷ là ông Trần Hữu Ng theo văn bản uỷ quyền ngày 26/6/2020.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1952

Địa chỉ: ấp Hậu Thành, xã Long An, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

3. Người có quyền lợi, ng vụ liên quan:

3.1/ ông Phạm Văn N, sinh năm 1967 (Vắng mặt)

3.2/ ông Phạm Văn H, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

3.3/ ông Phạm Văn Đáng, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

3.4/ ông Phạm Hoàng E, sinh năm 1981 (Vắng mặt)
3.5/ ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1987 (có mặt)
3.6/ ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1990 (Vắng mặt)
3.7/ ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1979 (Vắng mặt)
3.8/ Bà Phạm Thị L, sinh năm 1969 (Vắng)
3.9/ ông Phạm Hoàng V, sinh năm 1984 (Vắng mặt)
Cùng địa chỉ:, ấp Hậu Thành, xã Long An, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

3.10/ Bà Phạm Thị T, sinh năm 1974 (Vắng)
Địa chỉ: ấp 9, xã Tân Lộc, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.
3.11/ Bà Hồ Kim L, sinh năm 1967 (Vắng mặt)
Địa chỉ: ấp Hậu Thành, xã Long An, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án ông Trần Hữu Ng trình bày: Tôi yêu cầu bà C và các con bà C làm thủ tục sang tên phần đất hiện nay tôi đang sử dụng có diện tích 4.725m² thuộc thửa 506 và một phần thửa 519. Bà C yêu cầu tôi giao 70.000.000đồng thì tôi đồng ý. Tôi đề nghị tiến hành đo đạc lại phần đất trA chấp.

Bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày: ông Ng phải đưa thêm cho gia đình tôi số tiền 70.000.000đồng thì tôi và các con đồng ý làm thủ tục sang tên phần đất trA chấp cho ông Ng. Ý kiến ông Vũ thống nhất lời trình bày của bà C và đề nghị đo đạc lại phần đất ông Ng đang sử dụng.

Ngày 25/01/2022 Toà án tiến hành đo đạc lại phần đất đang trA chấp, tại buổi đo đạc bà C ông Vũ yêu cầu phải đo ½ con rạch công cộng giáp vào đất trA chấp để giao cho ông Ng và ông Ng phải trả tiền thêm cho bà C, yêu cầu trên là không có căn cứ. Do đó, việc tiến hành đo đạc lại phần đất là không thể thực hiện được.

Ý kiến của nguyên đơn tại tòa: Trước đây tôi đã mua đất này của bà C, nhưng chỉ làm giấy tay. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C đang vay tiền ngân hàng. Năm 1995 bà C không trả nợ cho Ngân hàng nên phía ngân hàng đòi phát mãi đất, tôi sợ bị mất luôn phần đất tôi đã mua nên tôi xuất tiền ra trả Ngân hàng thay cho bà C. Sau đó tôi và bà C đã làm hợp đồng chuyển nhượng đất có Ủy ban nhân dân xã xác nhận, có diện tích hơn 8.000m², nhưng trong đó có khoảng 3000m² có lẩn cấn với ông Trung, vấn đề này đã được tòa án giải quyết. Phần còn lại thực tế đã đo đạc có diện tích 4.725,8m² tôi sử dụng trước năm 1995 đến nay. Trong đó có 2.710m² do ông N con bà C đứng tên. Quá trình giải quyết các vụ án trước đây bà C đã thừa nhận phần đất này đã bán

cho tôi và không trả chấp. Trong vụ án này bà C đòi tôi trả thêm cho bà 70.000.000đồng qua buổi hòa giải tại tòa án, tòa án có động viên các bên thương lượng nên tôi đã chấp nhận thiệt thòi trả thêm cho bà C 70.000.000đồng. Đến ngày Tòa án đến xác định lại diện tích thửa đất theo yêu cầu của Tôi và bà C thì bà C tìm mọi cách gây cản trở. Hôm nay tôi yêu cầu bà C và các con bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế cho tôi là 4.725,8m² (Trong đó thửa 506 là 2.710m² và tách thửa 519 là 2.015,8m²) tôi không đồng ý trả thêm số tiền 70.000.000đồng.

Tại bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 28/9/1995 có nội dung: Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị C, ông Phạm Văn N. Bên nhận chuyển nhượng bà Dương Thị Thuỷ ông Trần Hữu Ng. Nội dung chuyển nhượng là 8.040m² thửa 1125 giá chuyển nhượng 48 chỉ vàng 24K. Hợp đồng này đã được Ủy ban nhân dân xã Long An, huyện Long Hồ chứng thực ngày 29/9/1995, nhưng chỉ có chữ ký của bà Dương Thị Thuỷ và bà Nguyễn Thị C.

Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 1125 do ông Phạm Văn Tiến (chồng bà C) kê khai với nhà nước. Sau khi ông Tiến qua đời, thửa 1125 được tách ra nhiều thửa, trong đó có thửa 519 do bà Nguyễn Thị C đứng tên, thửa 506 do ông Phạm Văn N đứng tên.

Ý kiến bị đơn tại tòa: Tôi không có bán đất cho ông Ng, trước đây tôi không có đòi đất là để xE ông Ng làm thế nào để có giấy tờ. Ông Ng tự ý lấy đất của tôi để sử dụng. Chồng tôi là ông Phạm Văn Tiến đã chết năm 1990. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi hiện đang ở nhà, không có thể chấp cho ai cả.

Ý kiến ông T trình bày: Tôi là con bà C, tôi không đồng ý bán đất cho ông Ng.

Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa trình bày:

I. Việc tuân theo pháp luật tố tụng

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, 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: Đúng theo quy định của pháp luật.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đúng theo qui định của pháp luật.

II. Về việc giải quyết án:

Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 131, 705, 706, 707, 708, 711 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 100 Luật đất đai 2013; Luật người Co tuổi; 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 28/9/1995 thuộc thửa 506 có diện tích 2.710 m² và thửa 519 có diện tích 2.015,8 m² tọa lạc ấp Hậu Thành, xã Long An, huyện Long Hồ, Vĩnh Long. Công nhận thửa 506 có diện tích 2.710 m² và thửa 519 có diện tích 2.015,8 m², loại đất Lúa, tọa lạc ấp Hậu Thành, xã Long An, huyện Long Hồ, Vĩnh Long (kèm trích đo bản đồ ngày 01/8/20213 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Long Hồ) cho ông Trần Hữu Ng, bà Dương Thị TH.

Các đương sự có quyền và ng vụ đăng ký, kê khai theo quy định.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà C được miễn toàn bộ theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

Sau khi nghiên cứu Cc tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và Cn cứ vào kết quả trA luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng:

Đây là vụ án trA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long theo qui định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về tư cách tham gia tố tụng của những người có quyền lợi, ng vụ liên quan:

Đối với ông Phạm Văn N (con bà C) phần đất trA chấp có 2.710m² thuộc thửa 506 do ông N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Hồ Kim Lan là vợ ông N, mặc dù các đương sự khác không yêu cầu bà Lan tham gia tố tụng nhưng Hội đồng xét xử cần xác định bà Lan là người có quyền lợi và ng vụ liên quan trong vụ án. Ông N và bà Lan được triệu tập đến lần 02 nhưng vắng vẫn. Toà án tiến hành xét xử vắng mặt ông N và bà Lan.

Các con còn lại của bà C gồm Phạm Văn H, Phạm Văn Đáng, Phạm Hoàng E, Nguyễn Minh T, Nguyễn Minh P, Nguyễn Hoàng A, Phạm Thị Loan, Phạm Hoàng Vũ, Phạm Thị Tho từ ngày Tòa án gửi thông báo thụ lý đến nay. Những người này không đến Tòa án (Trừ ông T có mặt tại phiên tòa và ông Vũ tham gia hoà giải 01 lần), không gửi bản khai hay có sự phản đối về việc khởi kiện của nguyên đơn và quan điểm của bị đơn. Không có yêu cầu độc lập cho mình, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ cấp cho bà Nguyễn Thị C.

Do đó, Hội đồng xét xử không xét quyền và nghĩa vụ của những người này cùng vụ án.

[2] Về nội dung:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà TH, bà C và ông N. Nội dung hợp đồng chỉ thể hiện các bên giao dịch chuyển nhượng đất thửa 1125, không thể hiện có diện tích thửa 506 do ông Phạm Văn N đứng tên hay thửa 519 do bà C đứng tên, và ông N không có ký vào trong bản hợp đồng. Tuy nhiên ông N xác định thửa 506 là của bà C, bà C có quyền quyết định. Ông N bà Lan không trả chấp. Cho thấy, về hình thức hợp đồng này chưa đúng hoàn toàn với quy định của pháp luật.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn kèm theo những tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự trong suốt quá trình giải quyết vụ án hội đồng xét xử nhận thấy: Trong các bản án giải quyết trả chấp giữa bà C và một số người sử dụng đất trên các thửa đất 519, 506 và 507 bà C hoàn toàn không trả chấp phần đất 4.725,8m² do ông Trần Hữu Ng đang sử dụng. Trong vụ án này chính bà C cũng xác định việc thống nhất chuyển nhượng đất cho ông Trần Hữu Ng có trước ngày bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 519 (Thửa 519 có nguồn gốc từ thửa 1125 do ông Tiến chồng bà C kê khai) và lời thừa nhận này của bà C, ông Phạm Văn N là phù hợp với hợp đồng lập vào ngày 28/9/1995 được Ủy ban nhân dân xã Long An xác nhận. Trên thực tế ông Trần Hữu Ng bà Dương Thị TH đã sử dụng phần đất này gần 30 năm. Bà C, các con bà C không phản đối, và các bên đã giao đất, nhận giá trị chuyển nhượng lẫn nhau. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C, ông Phạm Văn N và bà Dương Thị TH đối với diện tích 4.725,8m², thuộc thửa 506 diện tích 2,710m² và diện tích một phần thửa 519 diện tích 2015,8m² có hiệu lực. Được quy định tại điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với trích đo bản đồ địa chính khu đất: Các bên có yêu cầu tòa án tiến hành đo đạc lại diện tích đất do ông Ng bà TH sử dụng. Tuy nhiên bà C, ông Vũ thay đổi yêu cầu và cản trở việc đo đạc lại. Tại trích đo bản đồ, địa chính các khu đất ngày 01/8/2013 của phòng tài nguyên môi trường huyện Long Hồ, đã thể hiện rõ các thửa giới phần đất sử dụng thực tế của các đương sự. Trích đo này đã có hiệu lực thi hành đối với các bản án trước đây. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất sử dụng trích đo bản đồ này làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2.2] Về án phí: Ông Phạm Văn N là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 519 nhưng ông N không có ký hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà C, bà TH với ông Ng. A N xác định là đất của bà C. Còn lý do vì sao ông lại có tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 506 ông hoàn

toàn không biết. Để bảo đảm cho việc thi hành án theo pháp luật quy định, Hội đồng xét xử buộc ông N và bà Lan vợ ông N phải có ng vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không buộc ông N và bà Lan phải chịu án phí .

Bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng do bà C đã trên 60 tuổi và tại phiên tòa bà C có yêu cầu được miễn án phí, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Quan điểm của kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điều 26, Điều 147, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự

Căn cứ các Điều 690, Điều 691, Điều 707 Bộ luật dân sự 1995; Điều 688, 697, 698 bộ luật dân sự 2005; Điều 129 Bộ Luật dân sự 2015; Điều 106 Luật đất đai 2013

Căn cứ Điều 12 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 Trần Hữu Ng và Dương Thị Thủy, về việc buộc bà Nguyễn Thị C ông Phạm Văn N và bà Hồ Kim Lan tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất, đối với diện tích đất 2.710m² thuộc thửa 506 do ông Phạm Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần thửa 519, có diện tích 2.015,8m² đất tọa lạc ấp Hậu Thành, xã Long An, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Thị C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Trần Hữu Ng và bà Dương Thị TH được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa 506 có diện tích 2.710m² bao gồm các mốc 15, 16, 17, 31 , 14A, 15 và một phần thửa 519 có diện tích 2.015,8m² bao gồm các mốc 17, 18, 28, 29, 30, 14, 14A, 31, 17 (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 01/8/2013 của Phòng tài nguyên môi trường huyện Long Hồ) các phần đất trên tọa lạc tại ấp Hậu Thành, xã Long An, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long là đất trồng lúa.

2/ Về án phí: Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị C. Hoàn trả cho ông Trần Hữu Ng 7.087.000đồng tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 0005929 ngày 08/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo qui định tại các Điều 6,7, 7a và Điều 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.

Án xử sơ thẩm công khai nguyên đơn có mặt tại tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết công khai tại nơi cư trú./.

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh;
- VKSND Long Hồ;
- THADS Long Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS./.

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

Phạm Trí Trường

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

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

**QUYẾT ĐỊNH
BỔ SUNG BẢN ÁN**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG HỒ

Căn cứ vào bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 09/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ - tỉnh Vĩnh Long.

Xét cần bổ sung bản án do có sự thiếu sót đối với bản án số: 32/2022/DS-ST ngày 09/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ giữa:

1. Nguyên đơn: 1.1/Ông Trần Hữu Ng, sinh năm 1966

1. 2/Bà Dương Thị TH, sinh năm 1961

Địa chỉ: ấp Hậu Thành, xã Long An, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Dương Thị Thuỷ là ông Trần Hữu Ng theo văn bản uỷ quyền ngày 26/6/2020.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1952

Địa chỉ: ấp Hậu Thành, xã Long An, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/ ông Phạm Văn N, sinh năm 1967

3.2/ ông Phạm Văn H, sinh năm 1972

3.3/ ông Phạm Văn Đáng, sinh năm 1977

3.4/ ông Phạm Hoàng E, sinh năm 1981

3.5/ ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1987

3.6/ ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1990

3.7/ ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1979

3.8/ Bà Phạm Thị Loan, sinh năm 1969

3.9/ ông Phạm Hoàng Vũ, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: Số 45/3, ấp Hậu Thành, xã Long An, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

3.10/ Bà Phạm Thị Tho, sinh năm 1974

Địa chỉ: ấp 9, xã Tân Lộc, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

3.11/ Bà Hồ Kim Lan, sinh năm 1967

Địa chỉ: ấp Hậu Thành, xã Long An, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

QUYẾT ĐỊNH:

Bổ sung bản án số: 32/2022/DS-ST ngày 09/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ như sau:

Tại dòng thứ 3 từ dưới lên trang 6 của quyết định đã ghi:

2/ Về án phí: Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị C. Hoàn trả cho ông Trần Hữu Ng 7.087.000đồng tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 0005929 ngày 08/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ.

Nay bổ sung như sau:

2/ Về án phí: Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị C. Hoàn trả cho ông Trần Hữu Ng và bà Dương Thị Thuỷ số tiền 7.087.000đồng tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 0005929 ngày 08/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKS Long Hồ;
- CCTHADS Long Hồ;
- Lưu hồ.

THẨM PHÁN

Phạm Trí Trường