

**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: 121 /2023/DS-ST

Ngày: 05 / 10 /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 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. Bà Trần Thị Tuyết Nga

2. Bà Huỳnh Kim P

- 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 có ông Trần Long Châu – Kiểm sát viên.

Vào ngày 05 tháng 10 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Hồ xét xử sơ thẩm công KH vụ án thụ lý số: 11/2023/TLST – DS, ngày 12 tháng 01 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 151/2023/QĐXXST-DS, ngày 18 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1959

Địa chỉ: Số 138/9, ấp B, xã P, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1955 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Huỳnh Lâm S**, sinh năm 1959 (chồng bà Đ)

Địa chỉ: Số 138/9, ấp B, xã P, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

2/ Bà **Võ Thị Kim P**, sinh năm 1968 (có lời KH xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 65B/4, Ấp A, xã P, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện cũng như qua các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Ngày 10/11/1991 bà Đ có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị H phần đất diện tích khoảng 2.560m², thửa 15, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long với số tiền 5.300.000đ. H bên có lập “tờ bán đất ruộng” ngày 10/11/1991 và được Ủy ban nhân dân xã An Đức nay là xã Phú Đức, huyện Long Hồ xác nhận ngày 18/11/1991, trong tờ giấy này có ông P, bà H và bà N ký tên, bà Đ đã giao đủ tiền cho ông P bà H, bà Đ đã nhận đất và canh tác trực tiếp từ năm 1991 đến nay.

Ông P bà H đã chết, ông P và H có một người con là bà Nguyễn Thị N, bà Đ nhiều lần yêu cầu bà N làm thủ tục sang tên cho bà Đ theo thỏa thuận nhưng bà N không thực hiện được, vì hiện tại bà N không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà bà N đã cầm cố cho người khác. Hiện tại bà Đ đang trực tiếp quản lý canh tác và đã trồng nhãn trên đất bà đã mua.

Bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “theo tờ bán đất ruộng” ngày 10/11/1991 được Ủy ban nhân dân xã An Đức (nay là xã Phú Đức), huyện Long Hồ xác nhận ngày 18/11/1991, diện tích 2.560m², loại đất H lúa, thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận phần đất diện tích 2.560m², loại đất H lúa, thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Thị Đ được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại kết quả đo đạc hiện trạng khu đất được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đã đo đạc tại tách thửa số 1 (thửa cũ 17), tờ bản đồ số 1 diện tích 2.615,8m², đất do bà Lê Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Đ thống nhất diện tích này. Nên yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận phần đất theo kết quả trích đo tách thửa số 1(thửa cũ 17), tờ bản đồ số 1 diện tích 2.615,8m² cho bà.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà N là con của ông Nguyễn Văn P (chết năm 1994) và bà Lê Thị H (chết năm 2014), ông P và bà H có một người con là bà Nguyễn Thị N, vào năm 1991 ông P và bà H có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ phần đất diện tích khoảng 2.560m², thửa 15, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long với số tiền 5.300.000đ. H bên có lập “tờ bán đất ruộng” ngày 10/11/1991 và được Ủy ban nhân dân xã Đ nay là xã Đ, huyện Long Hồ xác nhận

ngày 18/11/1991, trong tờ giấy này có ông P, bà H và bà N ký tên, bà Đ đã giao đủ tiền cho ông P bà H, bà Đ đã nhận đất và canh tác trực tiếp từ năm 1991 đến nay.

Trước đây bà có kêu bà Đ làm thủ tục tách thửa sang tên phần đất chuyển nhượng nhưng bà Đ không làm, vì vậy bà đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con bà đi vay tiền của bà Võ Thị Kim P số tiền 20.000.000đ, ông S chồng bà Đ có nói sẽ trả tiền cho bà P để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về sang tên nhưng không biết lý do vì sao bà Đ đi kiện.

Nay bà N đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ “theo tờ bán đất ruộng” ngày 10/11/1991 được Ủy ban nhân dân xã Đ (nay là xã Đ), huyện Long Hồ xác nhận ngày 18/11/1991, diện tích 2.560m², loại đất H lúa, thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long và đồng ý công nhận phần đất trên cho bà Đ.

Ông Huỳnh Lâm S trình bày: Ông là chồng của bà Đ, ông thống nhất theo yêu cầu của bà Đ về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “theo tờ bán đất ruộng” ngày 10/11/1991 được Ủy ban nhân dân xã An Đức (nay là xã Phú Đức), huyện Long Hồ xác nhận ngày 18/11/1991, diện tích 2.560m², loại đất H lúa, thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp An Thạnh, xã Phú Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận phần đất diện tích 2.560m², loại đất H lúa, thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp An Thạnh, xã Phú Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Thị Đ được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2/ Tại biên bản lấy lời KH chi Võ Thị Kim P trình bày: Do quen biết với bà H, nên bà H có bán cho chị một thửa đất diện tích trên 1.000m² loại đất vườn, chị đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 61t, khi bà H bán thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng nên chị đã đóng 20.000.000đ cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục tách thửa sang tên, phần đất chị mua là đất thổ, chị không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 15 diện tích 2.560m² đất lúa của bà H, hiện nay chị đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 43, tờ bản đồ số 1, diện tích 227,6m² loại đất ở của bà H, chị không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 15 đất H lúa của bà H, chị không có ý kiến yêu cầu gì. Chị không liên quan không đến Tòa và chị xin vắng mặt trong phiên hòa giải, xét xử của Tòa án

Tại phiên toà hôm nay: Bà Nguyễn Thị Đ giữ nguyên yêu cầu bà N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tờ bán đất ruộng ngày 10/01/1991 được ký kết giữa bà, ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị H, Nguyễn Thị N và công nhận cho tôi được quyền sử dụng đất tại phần đất theo kết quả trích đo tách thửa số 1 (thửa củ 17) diện tích 2.615,8m² loại đất H lúa, ban đầu tôi yêu cầu thửa

15 do ông P đứng tên, sau đó bà H thừa kế đứng tên là thửa 17 tôi không biết, nên yêu cầu thửa 15. Vì từ khi mua đất đến nay vợ chồng tôi đã canh tác sử dụng đất cho đến nay, không ai tranh chấp hay khiếu nại gì.

Ông Huỳnh Lâm S trình bày: ông cùng ý kiến trình bày như bà Đ, phần đất này bà Đ mua đến nay vợ chồng ông đã canh tác sử dụng, nay bà Đ yêu cầu bà N tiếp tục hiện hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ ruộng ngày 10/01/1991 được ký kết giữa bà Đ, ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị H, Nguyễn Thị N và công nhận cho bà Đ được quyền sử dụng đất tại phần đất theo kết quả trích đo tách thửa số 1 (thửa cũ 17) diện tích 2.615,8m² loại đất H lúa cho bà Đ, vì từ khi mua đất đến nay vợ chồng tôi canh tác.

Bà Nguyễn Thị N có đơn xin vắng mặt, bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đ và công nhận phần đất thửa 15 cho bà Đ, vì bà Đ sử dụng canh tác từ đó cho đến nay. Do bà bận việc gia đình không dự phiên tòa được, nên xin Tòa án cho bà được vắng mặt.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ:

Về tố tụng:

Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự, thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định tư cách người tham gia tố tụng, xác minh thu thập chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng Đ đủ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 147, 157, 165, 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500 Bộ luật dân sự, điểm d khoản 1 Điều 100, 167, 179, 188 Luật đất đai năm 2013.

Diễn đ khoản 1 Điều 12, 14 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Buộc bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ bản đồ ruộng ngày 10/11/1991 giữa bà Đ, ông P bà H đối với thửa 01, diện tích 2.615,8m², tờ bản đồ số 1, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp An Thạnh, xã Phú Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận tách thửa số 01, tờ bản đồ số 1 diện tích 2.1615,8m² loại đất lúa cho bà Nguyễn Thị Đ được đứng tên quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp An Thạnh, xã Phú Đức, huyện Long hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Chức năng có thẩm quyền tiến hành kê KH đăng ký theo quy định pháp luật (kèm theo kết quả đo đạc)

Chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Đ chịu 2.342.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Về án phí: Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị N.

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:

[1.1] Bà Nguyễn Thị N có đơn xin vắng mặt. Chị Võ Thị Kim P có lời KH xin vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất giải quyết vắng mặt bà Nguyễn Thị N, chị Võ Thị Kim P.

[1.2] Bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại tờ bán đất ruộng được ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị N ký kết ngày 10/11/1991 và công nhận phần đất trên cho bà, đất tọa lạc tại ấp An Thạnh, xã Phú Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long và bị đơn cư trú ở xã Phú Đức, huyện Long Hồ. Xét đây là quan hệ dân sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự 2015 và khoản 3 Điều 26, Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.3] Theo kết quả trích đo hiện trạng khu đất, thể hiện phần đất tách thửa 1 (thửa cũ là 17) diện tích 2.615,8m². Bà Đ đồng ý và có đơn yêu cầu đối với diện tích này. Vì vậy Hội đồng xét xử xác định phần tranh chấp là tách thửa số 1 (thửa cũ 17) diện tích 2.615,8m² để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét Tại Tờ bán đất ruộng ngày 10/11/1991 được ký kết giữa người bán ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị H, bà Nguyễn Thị N người mua bà Nguyễn Thị Đ, tại các lời trình bày của bà N, đồng ý cha mẹ bà và bà có chuyển nhượng cho bà Đ phần đất ruộng diện tích 2.560m², từ khi bà Đ mua đất bà Đ và gia đình đã canh tác sử dụng, không tranh chấp hay khiếu nại gì, bà đồng ý giao phần đất cho vợ chồng bà Đ quản lý sử dụng, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N không có giữ, bà giao cho chị Võ Thị Kim P giữ, do con bà thiếu nợ của chị P, tại bản KH của chị P cho rằng chị không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 15 diện tích 2.560m², hiện nay chị đang đứng tên và giữ quyền sử dụng đất thửa 43 diện tích 227,6m² loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc ấp An Thạnh, xã Phú Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Như vậy giấy chứng nhận quyền sử dụng là do bà Đ đang giữ mà không giao cho Tòa án. Tòa án đã ra thông báo yêu cầu bà cung cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà không giao nộp, thì Tòa án căn cứ quy định giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[2.2] Xét việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị H (đã mất) cùng bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị Đ, các bên đều thừa nhận là đúng sự thật, sự kiện không phải chứng minh phù hợp tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự

[2.3] Bà N đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận phần đất thuộc tách thửa số 1 (thửa cũ 17) diện tích 2.615,8m² cho bà Đ, do bà N không dự phiên tòa nên Tòa án không ra quyết định công nhận sự thỏa thuận được. Vì vậy Hội đồng xét xử buộc bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tờ bán đất ruộng ngày 10/11/1991 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị H (đã mất), bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị Đ cho bà Đ được quản lý đứng tên quyền sử dụng đất và công nhận phần đất tách thửa số 1 (thửa cũ 17) diện tích 2.615,8m² cho bà Đ là có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Về cây trồng: Trên đất có 100 cây nhãn có giá là 600.000đ/ cây = 60.000.000, chuối, đu đủ do nguyên đơn trồng, các đương sự không yêu cầu định giá. Ngoài ra trên đất có căn nhà chòi của nguyên đơn các đương sự không yêu cầu định giá. Do giao đất cho bà Đ nên bà Đ hưởng luôn phần cây trồng và căn nhà chòi của gia đình bà Đ ông Sơn.

[2.5] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở như đã nhận định trên.

Vì vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “Tờ bán đất” ruộng ngày 10/11/1991 được ký kết giữa Nguyễn Văn P, bà Lê Thị H (đã mất), bà Nguyễn Thị Đ cho bà Đ .

Công nhận cho bà Nguyễn Thị Đ được quyền sử dụng đất thuộc tách thửa 1 (thửa cũ 17) diện tích 2.615,8m², loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp An Thạnh xã Phú Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Phần đất có kích thước các mốc như sau: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1.

[3] Về chi phí khảo sát, thẩm định giá: 2.342.000đ bà Đ đồng ý tự chịu chi phí này, bà Đ đã nộp xong

[4] Về án phí: Bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi, bà có đơn xin miễn tiền án phí, nên miễn nộp tiền án phí cho bà N.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, khoản 1 Điều 92, khoản 1 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 100, 167, 188 Luật đất đai 2013;

Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12, 14 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. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ .

Buộc bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “tờ bán đất ruộng” được ký kết giữa ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị H (đã mất), bà Nguyễn Thị N với người mua bà Nguyễn Thị Đ ngày 10/11/1991 cho bà Nguyễn Thị Đ được quyền sử dụng đất.

2. Công nhận cho bà Nguyễn Thị Đ được quyền sử dụng đất trên đất có các cây trồng và căn nhà chòi do vợ chồng bà Đ ông Sơn canh tác và tạo lập tại tách thửa số 1 (thửa cũ 17) tờ bản đồ số 1, diện tích 2.615,8m², đất tọa lạc tại ấp An Thạnh, xã Phú Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Phần đất có kích thước các mốc như sau: 1, 2, 3, 4 ,5, 6, 1 (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Hồ).

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

3. Về chi phí khảo sát, thẩm định giá: 2.342.000đ nguyên đơn tự chịu chi phí này, nguyên đơn đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi, miễn nộp tiền án phí cho bà N.

Bà Nguyễn Thị Đ là người cao tuổi, miễn nộp tiền tạm ứng án phí, nên không hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà 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, 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.

5. 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 thông báo, 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:
- Các đương sự; Lưu HSVA

Võ Thị Hồng Điệp