

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TAM BÌNH**

TỈNH VĨNH LONG

Bản án số: 04/2023/DS-ST

Ngày: 20/02/2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ”

CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM HUYỆN
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V 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: Bà Trần Thị Hồng Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng Tiến
2. Bà Nguyễn Thị Kim Thanh

Thư ký phiên tòa: Bà Sơn Thị Chanh Thu - 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: Bà Trần Thúy Liễu – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Bình tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2022/TLST-DS ngày 08 tháng 02 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2023/QĐXXST – DS ngày 30 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông **Huỳnh Văn V**, sinh năm 1965 (Có mặt)
2. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1966 (Có mặt)

Cùng nơi cư trú: ấp PĐ, xã SP, huyện TB, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện theo ủy quyền: Chị **Nguyễn Thị Kiều P**, sinh năm 1991 (Có mặt)

Nơi cư trú: Khóm 3, thị trấn TB, huyện TB, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: 1. Anh **Nguyễn Ngọc S**, sinh năm 1973 (Có mặt)
2. Chị **Trần Thị T**, sinh năm 1980

Đại diện theo ủy quyền: Anh **Nguyễn Ngọc S**, sinh năm 1973 (Có mặt)

Cùng nơi cư trú: ấp PĐ, xã SP, huyện TB, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Cụ **Đinh Thị H1**, sinh năm 1938

Đại diện theo ủy quyền: Anh **Nguyễn Ngọc S**, sinh năm 1973 (Có mặt)

Nơi cư trú: ấp PD, xã SP, huyện TB, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 22/12/2021, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Huỳnh Văn V, bà Nguyễn Thị H có chị Nguyễn Thị Kiều P làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 05/6/2020, ông V, bà H có mua của ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị T phần đất tại thửa cũ tách 89 (thửa mới tách 164 + tách 179), tờ bản đồ cũ 2 (tờ bản đồ mới 4), diện tích đo đạc thực tế là 277,8m², loại đất ruộng 2 lúa, đất tọa lạc ấp Phú Điền, xã Song Phú, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do cụ Đinh Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi mua thì hai bên có làm giấy tay mua bán đất với giá 110.000.000đồng, có chữ ký tên của ông S, bà T và ông V, bà H ký tên và có sự chứng kiến của bà Lê Thị N, ông Nguyễn Văn V làm chứng có ký tên trong tờ mua bán đất. Cụ Hiệp là mẹ của ông S cũng đồng ý việc mua bán đất có lập tờ thỏa thuận mua bán đất ngày 10/01/2021. Ông V, bà H đã giao đủ T và nhận đất bom cát, lấp nền từ năm 2020 đến nay.

Ông V, bà H có đến nhà ông S, bà T, cụ H1 nhiều lần để yêu cầu ông S, bà T, cụ Hiệp làm thủ tục S tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phía ông S, bà T, cụ Hiệp không thực hiện.

Nay ông V, bà H có chị P làm đại diện theo ủy quyền yêu cầu ông S, bà T, cụ Hiệp tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa cũ tách 89 (thửa mới tách 164 + tách 179), tờ bản đồ cũ 2 (tờ bản đồ mới 4), diện tích đo đạc thực tế là 277,8m², loại đất ruộng 2 lúa, đất tọa lạc ấp Phú Điền, xã Song Phú, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do cụ Đinh Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp ông S, bà T, cụ H1 không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông V, bà H yêu cầu ông S, bà T có trách nhiệm trả lại các khoản như sau:

+ T mua đất 110.000.000đồng T lãi từ ngày 05/6/2020 đến ngày 05/10/2022 là 24 tháng với lãi suất 1%/ tháng thành T là 26.400.000đồng.

+ T vật liệu xây dựng làm hàng rào là 20.000.000đồng

+ T thuê ông S bứng mai 1.000.000đồng

+ T thuê ông Nguyễn Văn V phá bụi tre gai 1.000.000đồng

+ T mướn ông Nguyễn Văn V trang đất 1.000.000đồng

Tổng cộng là 159.400.000đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Ngoài ra, ông V, bà H không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

- Bị đơn ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị T có ông Nguyễn Ngọc S là đại diện

theo ủy quyền trình bày:

Ông S và bà T có ông S làm đại diện thống nhất theo lời trình bày của ông V, bà H về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông S, bà T đã nhận đủ T và giao đất cho ông V, bà H canh tác từ năm 2020 cho đến nay. Nhưng do tình hình dịch Covid – 19 nên ông S, bà T không làm thủ tục cho ông V, bà H được nên kéo dài cho đến nay.

Nay ông S, bà T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông V, bà H phần đất tại thửa cũ tách 89 (thửa mới tách 164 + tách 179), tờ bản đồ cũ 2 (tờ bản đồ mới 4), diện tích đo đạc thực tế là 277,8m², loại đất ruộng 2 lúa, đất tọa lạc ấp Phú Điền, xã Song Phú, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do cụ Đình Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng được thì ông S, bà T có ông S làm đại diện theo ủy quyền chỉ đồng ý trả lại T mua đất là 110.000.000đồng. Ngoài ra ông S không đồng ý trả cho ông V, bà H các khoản còn lại.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Đình Thị Hiệp có ông Nguyễn Ngọc S làm đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Cụ Hiệp có anh S làm đại diện thống nhất theo lời trình bày của ông V, bà H, ông S, bà T về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Cụ Hiệp đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông V, bà H phần đất tại thửa cũ tách 89 (thửa mới tách 164 + tách 179), tờ bản đồ cũ 2 (tờ bản đồ mới 4), diện tích đo đạc thực tế là 277,8m², loại đất ruộng 2 lúa, đất tọa lạc ấp Phú Điền, xã Song Phú, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do cụ Đình Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình có ý kiến như sau;

Căn cứ Điều 500, Điều 502, khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 26, Điều 35, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm b khoản 2 Điều 1 của “Quy định về hạn mức giao đất mới, hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao gắn liền với nhà ở, điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long” Ban hành kèm theo Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long. Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2020 giữa ông Huỳnh Văn V, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị T.

Án phí: Ông S, bà T và cụ Hiệp chịu 300.000đ T án phí dân sự sơ thẩm nhưng cụ Hiệp là người cao tuổi nên được miễn nộp T án phí. Còn ông S, bà T nộp 200.000đồng.

Chi phí khảo sát: Ông V và bà H tự nguyện nộp T chi phí đo đạc khảo sát là 2.642.000đồng. Ông V và bà H đã nộp xong không phải nộp thêm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Huỳnh Văn V, bà Nguyễn Thị H yêu cầu ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị T, cụ Đinh Thị H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, bà H tại thửa cũ tách 89 (thửa mới tách 164 + tách 179), tờ bản đồ cũ 2 (tờ bản đồ mới 4), diện tích đo đạc thực tế là 277,8m², loại đất ruộng 2 lúa, đất tọa lạc ấp Phú Điền, xã Song Phú, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do cụ Đinh Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tài sản tranh chấp là bất động sản và bị đơn ở huyện Tam Bình nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Xét yêu cầu khởi kiện của ông V, bà H có chị P làm đại diện theo ủy quyền trình bày: Vào ngày 05/6/2020, ông V, bà H có mua của ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị T phần đất tại thửa cũ 89 (thửa mới tách 164 + tách 179), tờ bản đồ cũ 2 (tờ bản đồ mới 4), diện tích đo đạc thực tế là 277,8m², loại đất ruộng 2 lúa, đất tọa lạc ấp Phú Điền, xã Song Phú, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do cụ Đinh Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 110.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Bởi lẽ: Mặc dù việc chuyển nhượng đất vào ngày 05/6/2020 giữa ông V, bà H và ông S, bà T, cụ Hiệp chỉ làm giấy tay mua bán đất. Nhưng phía ông V, bà H đã giao đủ T và nhận đất, làm hàng rào lưới B40, bơm cát, lấp nền để xây dựng nhà ở nhưng do chưa đăng ký thủ tục theo quy định của pháp luật nên chưa xây dựng nhà nhưng ông V, bà H đã quản lý sử dụng từ năm 2020 cho đến nay. Phía ông S, bà T, cụ H1 cũng không phản đối và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, thể hiện ý chí của các bên về việc thực hiện chuyển nhượng đất với nhau và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do đó, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà H với ông S, bà T theo quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 là có căn cứ.

Đối với phần đất tại thửa cũ 89 (thửa mới tách 164 + tách 179), tờ bản đồ cũ 2 (tờ bản đồ mới 4), diện tích đo đạc thực tế là 277,8m², loại đất ruộng 2 lúa, đất tọa lạc ấp Phú Điền, xã Song Phú, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do cụ Đinh Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 1 của Quyết định số: 27/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long

nhằm đảm bảo cho ông V, bà H có được chỗ ở ổn định cuộc sống.

Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, bà H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà H và ông S, bà T lập ngày 05/6/2020 là hợp pháp.

Công nhận ông Huỳnh Văn V, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng phần đất hợp pháp tại tách thửa cũ 89 (thửa mới tách 164 + tách 179), diện tích 277,8m², tờ bản đồ mới số 4 (tờ bản đồ cũ số 2), loại đất ruộng 02 lúa, đất tọa lạc tại ấp Phú Điền, xã Song Phú, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do cụ Đinh Thị H1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các mốc 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 1 (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất).

Ông V, bà H, ông S, bà T, cụ H1 có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký phần đất biến động nói trên theo luật định.

Về cây trồng trên đất gồm 07 cây dừa (dưới 3 năm) và hàng rào lưới B40 ông V, bà H tiếp tục quản lý sử dụng.

[3] Về chi phí giám định và định giá tài sản: Ông V, bà H tự nguyện nộp là 2.642.000đồng. Được khấu trừ vào số T tạm ứng ông V, bà H đã nộp là 6.212.000đồng nên ông V, bà H được nhận lại số T còn thừa là 3.570.000đồng (đã nhận xong).

[4] Về án phí:

+ Ông S, bà T, cụ H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng. Do cụ H1 là người cao tuổi nên cụ Hiệp được miễn T án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên ông S, bà T mỗi người phải chịu 100.000đồng T án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn lại ông V, bà H số T tạm ứng án phí đã nộp là 3.985.00đồng theo biên lai thu số No 0011038 ngày 26/10/2022 và 300.00đồng theo biên lai thu số No 0010776 ngày 08/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 147, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 169 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 129, Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b, khoản 2 Điều 1 của Quyết định số: 27/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long; điểm đ khoản 1 Điều 12, 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.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn V, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc S, bà Trần Thị T, cụ Nguyễn Thị H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tách thửa cũ 89 (tách thửa mới là 164 + tách 179), tờ bản đồ cũ 2 (tờ bản đồ mới 4), diện tích là 277,8m², loại đất ruộng 2 lúa, đất tọa lạc ấp Phú Điền, xã Song Phú, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do cụ Đinh Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà H và ông S, bà T lập ngày 05/6/2020 là hợp pháp.

Công nhận ông Huỳnh Văn V, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng phần đất hợp pháp tại tách thửa cũ 89 (thửa mới tách 164 + tách 179), diện tích 277,8m², tờ bản đồ mới số 4 (tờ bản đồ cũ số 2), loại đất ruộng 02 lúa, đất tọa lạc tại ấp Phú Điền, xã Song Phú, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do cụ Đinh Thị H1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các mốc 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 1 (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất).

Ông V, bà H, ông S, bà T, cụ H1 có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký phần đất biến động nói trên theo luật định.

Về cây trồng trên đất gồm 07 cây dừa (dưới 3 năm) và hàng rào lưới B40 ông V, bà H tiếp tục quản lý sử dụng.

2/ Về chi phí giám định và định giá tài sản: Ông V, bà H tự nguyện nộp là 2.642.000đồng. Được khấu trừ vào số T tạm ứng ông V, bà H đã nộp là 6.212.000đồng nên ông V, bà H được nhận lại số T còn thừa là 3.570.000đồng (đã nhận xong).

3/ Về án phí:

+ Bà S, bà T, cụ H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng. Do cụ H1 là người cao tuổi nên cụ H1 được miễn T án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên ông S, bà T mỗi người phải chịu 100.000đồng T án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn lại ông V, bà H số T tạm ứng án phí đã nộp là 3.985.00đồng theo biên lai thu số No 0011038 ngày 26/10/2022 và 300.00đồng theo biên lai thu số No 0010776 ngày 08/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

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 quy định tại các điều 6, 7 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.

Báo cho các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, hạn kháng cáo 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

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**
(Đã ký)

Trần Thị Hồng Chi