

Bản án số: 24/2023/DS.ST
Ngày: 09 - 5 - 2023
“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mười Hai

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Văn Ánh

2. Ông Trần Ngọc Đức

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Định

- Thư ký Toà án nhân dân huyện Bình Tân.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 130/2022/TLST- DS ngày 20 tháng 7 năm 2023, về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh **Lê Minh S**, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Bà **Lê Kim B**, sinh năm 1943 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Chị **Huỳnh Thị Hồng N**, sinh năm 1983 (xin vắng mặt)

Anh Đào Thanh N2, sinh năm 1983 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 19/7/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Lê Minh S trình bày:

Vào ngày 01/6/2021 anh và bà Lê Kim B1 lập “*Tờ hợp đồng mua đất*” với nội dung, bà B1 đồng ý chuyển nhượng cho anh diện tích 02 phần đất cụ thể như sau:

Phần đất có diện tích khoảng 390m² (*ngang khoảng 26m x dài khoảng 15m, theo kết quả đo đạc thực tế bằng 317,4m²*) thuộc một phần của thửa 54, tờ bản đồ số 3, có diện tích chung bằng 1.470m², loại đất lúa, với giá chuyển nhượng là 530.000.000đ. Sau khi chuyển nhượng, anh đã cất một căn nhà cấp 04 diện tích 33.4m².

Và phần đất có diện tích khoảng 870m² (*ngang khoảng 58m x dài khoảng 15m, theo kết quả đo đạc thực tế bằng 1069,0m²*) thuộc một phần của thửa 52, tờ bản đồ số 3, có diện tích chung bằng 2.910m², loại đất lúa, với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đ; cả 02 thửa đất trên tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B do bà B1 đứng tên quyền sử dụng. Anh đã trả đủ tiền nhưng bà B1 đến nay chưa thực hiện thủ tục cần thiết để anh đứng tên quyền sử dụng. Trong phần đất 1069,0m² thì trước đây bà B1 đã chuyển nhượng một phần cho vợ chồng chị Huỳnh Thị Hồng N, anh Đào Thanh N2 diện tích ngang 06 m x dài 11m (*theo kết quả đo đạc thực tế bằng 99,4m² gồm tách 52-2 bằng 80m² + tách 52-4 bằng 19,4m²*) thì hiện nay anh đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại từ vợ chồng anh N1 phần đất này với giá 210.000.000đ, chị N, anh N1 không còn liên quan hay yêu cầu gì trong vụ án này, phần đất này anh sẽ giải quyết với bà B1.

Anh Lê Minh S khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Tân giải quyết: Buộc bà B1 thực hiện thủ tục tách thửa và thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đã nhận chuyển nhượng nêu trên để anh đứng tên quyền sử dụng (*theo kết quả đo đạc thực tế của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V*).

- *Tại biên bản hòa giải ngày 19/4/2023, bị đơn bà Lê Kim B1 trình bày:*

Bà có chuyển nhượng 02 phần đất có diện tích, số thửa như anh S trình bày và đã nhận từ anh S số tiền nhận chuyển nhượng bằng 1.530.000.000đ là đúng, đã giao đất cho phía anh S quản lý: Sau khi chuyển nhượng việc đo đạc gặp khó khăn không cấp đổi được giấy chứng nhận nên chưa tách được phần đất đã chuyển nhượng cho anh S, đến nay không thực hiện được. Qua yêu cầu của anh S thì hiện nay con bà phản đối, không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nên bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng để anh S đứng tên 02 phần đất theo Hợp đồng mua đất ngày 01/6/2021 (đã nêu trên). Tuy hiện nay bà không còn khả năng hoàn trả lại anh S số tiền đã nhận 1.530.000.000đ vì đã chia cho các con số tiền trên để sử dụng. Bà xin vắng mặt khi Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

- *Tại bản khai ý kiến ngày 13/02/2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Hồng N, anh Đào Thanh N2 trình bày:* Trước đây vợ chồng anh chị có

nhận chuyển nhượng phần đất của bà B1 có diện tích ngang 06m x dài 11m do bà B1 đứng tên nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên. Hiện nay, phần đất bà B1 ở gần phần đất vợ chồng anh nhận chuyển nhượng thì bà B1 đã chuyển nhượng cho anh S, do vậy vợ chồng anh chị đã thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên cho anh S với giá 210.000.000đ, toàn bộ thủ tục và phần đất đã giao lại anh S toàn quyền quyết định. Anh S và bà B1 tranh chấp việc chuyển nhượng thì anh chị không có ý kiến hay yêu cầu gì, để anh S giải quyết tranh chấp với bà B1. Anh chị xin vắng mặt khi Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, anh Lê Minh S vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và xác định: Trong phần đất anh nhận chuyển nhượng của bà B1 có diện tích thuộc một phần thửa 54 theo kết quả đo đạc thực tế bằng 1069,0m² đã bao gồm phần đất anh nhận chuyển nhượng lại từ vợ chồng chị N, anh N2; do khi chuyển nhượng không đo đạc thực tế nên trong đơn khởi kiện chỉ nêu diện tích là khoảng 870m². Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và bà B1 thực hiện trước ngày Quyết định số 27/2021/QĐ.UBND ngày 01/11/2021 của UBND tỉnh V ban hành nên đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng đã chuyển nhượng. Theo nội dung văn bản số 288/UBND-NC ngày 30/3/2023 của UBND huyện B thì anh sử dụng đúng mục đích đối với diện tích 317,4m² đã nhận chuyển nhượng từ bà B1 theo sự quản lý của cơ quan có thẩm quyền, chưa có yêu cầu được chuyển mục đích sang đất ở, việc chuyển nhượng này cũng không nhằm mục đích đầu tư phân lô để chuyển nhượng lại.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Từ khi thụ lý vụ án và trong quá trình giải quyết vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về những người tham gia tố tụng thì nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành nghiêm chỉnh.

Về nội dung giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh S. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Tờ hợp đồng mua bán đất*” ngày 01/6/2021 giữa anh S và bà B1; có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế cụ thể: Tách 52-1 bằng 756,3m² và tách 54-1 bằng 198,2m² đều thuộc tờ bản đồ số 09, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Riêng phần đất thuộc tách 52-3 diện tích 213,3m² và tách 54-4 diện tích 19,4m² là thuộc đất cải tạo nâng cấp đường T, anh S sử dụng ổn định nên tạm giao cho anh S tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất này. Đối với công trình, tài sản trên tách thửa 54-2 buộc anh S phải có trách nhiệm di dời, tháo dỡ khi Cơ quan có thẩm quyền tiến hành

giải tòa theo quy định. Anh S có quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích được công nhận.

Đối với phần đất anh S đã nhận chuyển nhượng của chị N và anh N2 thuộc Tách 52-2 diện tích 80m² và tách 52-4 có diện tích 19,4m² (do anh N2 chị N đã nhận chuyển nhượng từ bà B1 nhưng chưa được đứng tên), do bà B1 chưa có ý kiến thừa nhận là có đồng ý chuyển nhượng cho chị N, anh N2 hay không, và có đồng ý thực hiện thủ tục tách thửa sang tên cho anh S hay không, do đó chưa đủ cơ sở để xem xét giải quyết liên quan đến phần đất tại tách 52-2 và tách 52-4 cho anh S.

Về chi phí tố tụng: Buộc bà B1 phải nộp toàn bộ gồm chi phí đo đạc, định giá là bằng 5.961.480đ, do anh S đã nộp tạm ứng nên buộc bà B1 hoàn trả anh S số tiền này.

Về án phí: Buộc bà B1 phải nộp án phí 300.000đ nhưng bà B1 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho bà B1 theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326. Hoàn trả anh S số tiền tạm ứng án phí đã nộp (*việc phân tích, lập lập và căn cứ pháp lý có văn bản gửi lưu hồ sơ vụ án*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Xét nguyên đơn anh Lê Minh S yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Tờ hợp đồng mua bán đất ngày 01/6/2021*” giữa anh và bà Lê Kim B1; đối tượng tranh chấp là bất động sản thuộc huyện B nên tranh chấp và quan hệ pháp luật thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Xét tại phiên tòa, anh S xác định: Anh nhận chuyển nhượng của bà B1 diện tích thuộc một phần thửa 54 theo đo đạc thực tế bằng 1069,0m² đã bao gồm phần đất anh nhận chuyển nhượng lại từ vợ chồng chị N, anh N2 (*trước đó chị N, anh N2 đã nhận chuyển nhượng từ bà B1 nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên*); do khi chuyển nhượng không đo đạc thực tế nên trong đơn khởi kiện chỉ nêu diện tích là khoảng 870m², bà B1 cũng không có ý kiến tranh chấp đối với diện tích anh N2, chị N đã chuyển nhượng, do vậy việc xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện đối với diện tích thực tế đã đo đạc là không thuộc trường hợp vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu được quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Xét bị đơn bà Lê Kim B1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Huỳnh Thị Hồng N, anh Đ có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt là đảm bảo đúng quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét “*Tờ hợp đồng mua bán đất ngày 01/6/2021*” do anh S cung cấp tuy chưa được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật nhưng bà B1 thừa nhận

có thỏa thuận chuyển nhượng, đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng bằng 1.530.000.000đ, đã giao đất cho anh S quản lý sử dụng. Theo kết quả đo đạc, phần đất anh S nhận chuyển nhượng của bà B1 có diện tích như sau: 227,6m² (gồm tách 54-1 bằng 198,2m², tách 54-2 bằng 29,4m²) thuộc một phần của thửa 54, tờ bản đồ số 3, có diện tích chung bằng 1.470m², loại đất lúa và 1069,0m² (gồm tách 52-1, 52-3, 52-2, 52-4) trong đó có phần diện tích 80,0m² thuộc tách 52-2 và 19,4m² thuộc tách 52-4 anh S nhận chuyển nhượng lại từ chị N, anh N2 (trước đây do bà B1 chuyển nhượng cho chị N, anh N2 nhưng chưa tách bộ sang tên theo quy định của pháp luật) thuộc một phần của thửa 52, tờ bản đồ số 3, có diện tích chung bằng 2.910m², loại đất lúa cùng tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B do bà B1 đứng tên quyền sử dụng. Xét nội dung thỏa thuận chuyển nhượng giữa anh S, bà B1 đã thực hiện và hoàn tất việc giao nhận đất và tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015, việc chuyển nhượng trước ngày Quyết định số 27/2021/QĐ.UBND ngày 01/11/2021 của UBND tỉnh V có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét trong quá trình giải quyết vụ án, khi đo đạc thực tế ngày 08/9/2022, lời trình bày của anh S tại biên bản hòa giải ngày 19/4/2023, lời khai của chị N, anh N2, Biên nhận cọc và Biên nhận cùng ngày 07/4/2022, đã có căn cứ xác định việc anh S nhận chuyển nhượng lại diện tích thuộc tách thuộc tách 52-2 và 19,4m² thuộc tách 52-4 là có thật, bà B1 đã biết và không có ý kiến phản đối nội dung thỏa thuận chuyển nhượng này. Việc chuyển nhượng giữa anh S và vợ chồng anh N2 đã giao đất và nhận tiền trên thực tế. Anh N2, chị N đã đồng ý giao lại anh S để giải quyết tranh chấp với bà B1, do vậy việc giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh S, bà B1 và vợ chồng anh N2 trong cùng một vụ án là có căn cứ, đồng thời nhằm giải quyết triệt để vụ án là phù hợp.

[2.3] Xét trong diện tích 227,6m² sau khi nhận chuyển nhượng, anh S chịu trách nhiệm về quyền sử dụng đất đối với cơ quan có thẩm quyền trong quá trình quản lý sử dụng đất và không có yêu cầu chuyển mục đích sang đất ở, không thuộc trường hợp đầu tư phân lô bán nền theo Quyết định số 27/2021/QĐ.UBND ngày 01/11/2021 của UBND tỉnh V. Do vậy, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ hợp đồng mua bán đất ngày 01/6/2021” giữa anh S và bà B1. Anh S có quyền kê khai đăng ý quyền sử dụng đất được công nhận và tiếp tục sở hữu tài sản trên đất là có căn cứ.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: 5.612.000đ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà B1 phải nộp nhưng bà B1 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ một phần, được chấp nhận như những nhận định trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Khoản 2 Điều 129, Điều 502, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Các điều 167, 168, 170, khoản 3 Điều 100 Luật đất đai 2013;

Điều 147, Điều 157, Điều 165 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh S.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Tờ hợp đồng mua bán đất ngày 01/6/2021*” giữa anh Lê Minh S và bà Lê Kim B1.

1.2. Công nhận cho anh Lê Minh S được quyền sử dụng phần đất và các tài sản trên đất có diện tích 227,6m² (*gồm tách 54-1 bằng 198,2m², tách 54-2 bằng 29,4m²*) thuộc một phần của thửa 54, tờ bản đồ số 3, có diện tích chung bằng 1.470m², loại đất lúa và 1069,0m² (*gồm tách 52-1, 52-3, 52-2, 52-4*) thuộc một phần của thửa 52, tờ bản đồ số 3, có diện tích chung bằng 2.910m², loại đất lúa, cùng tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do bà Lê Kim B1 đứng tên quyền sử dụng (*theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 14/12/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V*).

Anh Lê Minh S có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.3. Về chi phí tố tụng (chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản): 5.912.000đ. Buộc bà Lê Kim B1 phải nộp, do anh S đã nộp tạm ứng xong nên buộc bà B1 nộp hoàn trả anh S số tiền 5.912.000đ (*năm triệu chín trăm mười hai nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm

2.1. Hoàn trả anh Lê Minh S số tiền tạm ứng án phí đã nộp 26.000.000đ (*hai mươi sáu triệu đồng*) theo biên lai thu số 0013751 ngày 20/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân.

2.2. Miễn án phí cho là Lê Kim B1.

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 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. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt hoặc không có mặt khi Tòa tuyên án có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long (PKTNV và THA): 01;
- VKSND huyện Bình Tân: 01;
- CCTHADS huyện Bình Tân: 01;
- Các đương sự: 04;
- Lưu: 04

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

Nguyễn Văn Mười Hai