

**TÒA 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: 48/2021/DS-ST

Ngày: 25/5/2021

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, TỈNH VĨNH LONG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Huỳnh Tấn Phong**

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông **Lê Việt Hùng**

2. Ông **Trần Văn Hưng**

*Thư ký phiên tòa:* Ông **Nguyễn Thế Anh** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ tham gia phiên tòa:** Bà **Dương Thị Ngọc Hương** – Kiểm sát viên

Trong các ngày 26 tháng 4 và ngày 25 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Hồ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 110/2019/TLST-DS, ngày 28 tháng 5 năm 2019 về "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2021/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Chị **Nguyễn Kim H**, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long

*Bị đơn:* Bà **Phạm Mỹ A**, sinh năm 1981

Ông **Lê N**, sinh năm 1959

Địa chỉ: 177/12 ấp A, xã H, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

**Ủy ban nhân dân huyện L**

Địa chỉ: Khóm 5, thị trấn L, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Phan Thị Mỹ H** – Chủ tịch UBND huyện L.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Chí C** - Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L. (Theo Giấy ủy quyền Số 304/UQ-UBND ngày 15/3/2021 của bà Phan Thị Mỹ H – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L) ( xin vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/5/2019 và trong quá trình giải quyết nguyên đơn bà Nguyễn Kim H trình bày: Năm 2016, bà Mỹ A có tham gia của bà 08 dây hụi. Sau đó bà Mỹ A hốt hụi và đóng hụi đến tháng 9/2017(al) ngưng không đóng. Hai bên ngồi chốt hụi lại bà Mỹ A còn nợ bà số tiền 269.000.000 đồng. Ngày 12/3/2018 ông Lê N và bà Mỹ A làm tờ thỏa thuận với nội dung chuyển nhượng cho bà nhà và đất với diện tích 150m<sup>2</sup> thuộc lô đất số 109 theo Quyết định số 6141/QĐ-UBND ngày 24/11/2008 của Ủy ban nhân dân huyện L với giá 280.000.000 đồng, tính luôn cả phần tiền nền đóng cho Nhà nước. Hai bên thống nhất và hẹn trong thời gian 30 ngày ra phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng cho bà và kể từ ngày 12/3/2018 bà đã toàn quyền sử dụng nhà và đất cho đến nay. Nhưng quá thời hạn giao kèo mà ông Lê N, chị Mỹ A không lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

Bà Nguyễn Kim H khởi kiện yêu cầu công nhận cho bà H được quyền sử dụng nhà và đất với diện tích 150m<sup>2</sup> thuộc lô đất số 109 theo Quyết định số 6141/QĐ-UBND ngày 24/11/2008 của Ủy ban nhân dân huyện L.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê N và bà Phạm Mỹ A không có bản khai cũng như tham dự phiên hòa giải.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L và ông Nguyễn Chí C đại diện hợp pháp trình bày:

Theo công văn số: 30/UBND, ngày 09/01/2020 như sau: Ngày 24/11/2008, Ủy ban nhân dân huyện L ban hành Quyết định số 6141/QĐUBND về việc giao nền nhà tuyến dân cư vùng lũ áp A, xã H. Qua tra cứu tư liệu địa chính hiện tại thì phần đất mà bà Phạm Mỹ A được Ủy ban nhân dân huyện L cấp theo Quyết định trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ Điều 188, Luật đất đai quy định:

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

- a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;
- b) Đất không có tranh chấp;
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các Điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này.

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Như vậy ông Lê N và bà Phạm Mỹ A không đủ điều kiện chuyển nhượng lô đất số 109 diện tích 150m<sup>2</sup> (thửa số 29, tờ bản đồ 19) thuộc tuyến dân cư vùng lũ ấp A, xã H, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Lý do: Chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tại công văn số: 2148/UBND, ngày 04/11/2020 nêu ý kiến như sau: Ngày 24/11/2008, Ủy ban nhân dân huyện L ban hành Quyết định số 6141/QĐUBND về việc giao nền nhà tuyến dân cư vùng lũ ấp A, xã H cho hộ bà phạm Mỹ A, diện tích 150m<sup>2</sup> thuộc lô đất 109 tọa lạc ấp A, xã H, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Ngày 16/6/2020, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L ban hành Công văn số 1109/UBND về việc chấp thuận chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân tại cụm tuyến dân cư và nhà ở vùng ngập lũ (giai đoạn 1) ấp A, xã H, huyện Long Hồ với mỗi lô là 180m<sup>2</sup>. Căn cứ khoản 1, Điều 1, Quyết định số 475/QĐ-UBND, ngày 11/10/2017 của UBND huyện L về việc phê duyệt giá thu tiền giao đất tái định cư cho các hộ dân được bố trí tái định cư vào các cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng ngập lũ (giai đoạn 1) trên địa bàn huyện L quy định giá thu tiền đất 1m<sup>2</sup> trong tuyến dân cư là 62.800đ/m<sup>2</sup>. Như vậy trong trường hợp Tòa án công nhận lô đất số 109 (thửa số 29) diện tích 180m<sup>2</sup> thuộc tuyến dân cư vùng lũ ấp A, xã H, huyện Long Hồ cho bà Nguyễn Kim H thì bà H phải đóng số tiền giao đất cho nhà nước là  $62.800\text{đ}/\text{m}^2 \times 180\text{m}^2 = 11.304.000\text{đ}$ .

Công văn số 704/UBND, ngày 24/5/2021 có nội dung như sau: Ông Lê N và bà Phạm Mỹ A chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại lô đất số 109 (thửa số 29) diện tích 180m<sup>2</sup> thuộc tuyến dân cư vùng lũ ấp A, xã H, huyện Long Hồ với số tiền phải nộp mua trả chậm là 11.304.000đ. Ủy ban nhân dân huyện không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Kim H là công nhận cho bà Nguyễn Kim H lô đất số 109 (thửa số 29) diện tích 180m<sup>2</sup> thuộc tuyến dân cư vùng lũ ấp A, xã H, huyện Long Hồ. Lý do là không phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 1 Quyết định số 105/2002/QĐ-TTg ngày 02/8/2002 của Thủ tướng chính phủ và khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT của Bộ tài nguyên và môi trường. Vì bà H đã nhận chuyển nhượng trước 10 năm và phải có bản gốc giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện chuyển nhượng.

Ông Nguyễn Chí C đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện yêu cầu vắng mặt. Ngoài ra không có ý kiến và yêu cầu gì.

\* Tại phiên tòa hôm nay: Có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt. Bà H vẫn giữ ý kiến và yêu cầu của mình. Hiện nay bà H đã cất nhà trên đất và không có chỗ ở nào khác, bà H đồng ý trả tiền cho nhà nước với số tiền 11.034.000đ. Bà H tự nguyện nộp toàn bộ án phí cũng như các chi phí tố tụng khác.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Căn cứ vào các Điều 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 129, 238, 241, 500 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, 168, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim H.

Công nhận cho bà Nguyễn Kim H tiếp tục quản lý và sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 19, diện tích 180m<sup>2</sup> tại tuyến dân cư vùng lũ ấp A, xã H, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Nguyễn Kim H có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ nộp vào Ngân sách Nhà Nước với số tiền 11.304.000đ.

Đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chi phí tố tụng: Bà H tự nguyện nộp toàn bộ chi phí khảo sát, định giá tài sản với số tiền 1.250.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H tự nguyện nộp 865.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

### **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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Phạm Mỹ A và ông Lê N là bị đơn được tổng đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Ông Nguyễn Chí C người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung: Tại Quyết định số 6141/QĐ-UBND ngày 24/11/2008 của Ủy ban nhân dân huyện L cấp hộ Phạm Mỹ A lô đất số 109 diện tích 150m<sup>2</sup> thuộc tuyến dân cư vùng lũ ấp A, xã H, huyện Long Hồ. Theo Công văn số 1109/UBND, ngày 16/6/2016 của Ủy ban nhân dân huyện L về việc chấp thuận chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân tại cụm tuyến dân cư và nhà ở vùng ngập lũ (giai đoạn 1) ấp A, xã H, huyện Long Hồ với mỗi lô là 180m<sup>2</sup>. Nên Tòa án lấy diện tích được điều chỉnh 180m<sup>2</sup> để giải quyết vụ án.

Ngày 12/3/2018 giữa bà Nguyễn Kim H với bà Phạm Mỹ A, ông Lê N có làm tờ thỏa thuận nhận chuyển nhượng nhà và đất với diện tích 150m<sup>2</sup> thuộc lô đất số 109 (nay là thửa số 29, diện tích 180m<sup>2</sup> được điều chỉnh theo Công văn số 1109/UBND, ngày 16/6/2016) theo Quyết định số 6141/QĐ-UBND ngày 24/11/2008 của Ủy ban nhân dân huyện L với giá 280.000.000đ nhưng phía bị đơn không thực hiện việc chuyển nhượng cho bà H nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho bà được sử dụng lô đất trên.

Xét tờ thỏa thuận ngày 12/3/2018 giữa bà Nguyễn Kim H với bà Phạm Mỹ A, ông Lê N chuyển nhượng nhà và đất với diện tích 150m<sup>2</sup> thuộc lô đất số 109

(nay là thửa số 29 diện tích  $180\text{m}^2$ ) theo Quyết định số 6141/QĐ-UBND ngày 24/11/2008 của Ủy ban nhân dân huyện L. Lô đất số 109 là nền thuộc khu tái định cư vùng vượt lũ ấp A, xã H, huyện Long Hồ. Công văn số 704/2021/UBND, ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện L xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Quyết định số 105/2002/QĐ-TTg ngày 02/8/2002 của Thủ tướng Chính phủ trong vòng 10 năm kể từ khi được mua không được sang bán, cầm cố, chuyển nhượng. Tuy đây là hình thức chuyển nhượng bằng giấy tay chưa được thực hiện hợp đồng theo quy định pháp luật, vi phạm điều kiện cấm chuyển nhượng trong vòng 10 năm kể từ ngày mua. Tuy nhiên, đến ngày 28/5/2019, bà H mới khởi kiện ra Tòa án để giải quyết là hết thời hạn 10 năm kể từ ngày mua, mặc khác bà H đã giao đủ tiền cho bà A và ông N; bà H đã được nhận sử dụng thửa đất và sửa chữa lại căn nhà với số tiền 219.046.700đ ở cho đến nay. Từ lúc khởi kiện cho đến nay phía bị đơn không có ý kiến phản đối gì.

Ủy ban nhân dân huyện L có ý kiến không đồng ý công nhận lô đất trên cho bà H vì vi phạm thời hạn chuyển nhượng 10 năm và không có bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi thực hiện chuyển nhượng. Tuy nhiên để đảm bảo ổn định chỗ ở cho nguyên đơn vì hiện nay nguyên đơn không có chỗ ở nào khác và bị đơn chưa có thực hiện nghĩa vụ nộp tiền nền trả chậm đối với Nhà nước nên cũng không ảnh hưởng quyền lợi gì đối với bị đơn. Do đó, Tòa án công nhận hợp đồng cho bà Nguyễn Kim H tiếp tục quản lý và sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 19, diện tích  $180\text{m}^2$  tại tuyến dân cư vùng lũ ấp A, xã H, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long là phù hợp Điều 238 và Điều 241 của Bộ luật dân sự.

Tại Công văn số 2148/UBND ngày 04/11/2020 của Ủy ban nhân dân huyện L v/v phúc đáp Công văn số 178/CV-TAH, ngày 20/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện L: Trong trường hợp Tòa án công nhận lô đất số 109 (thửa 29), diện tích  $180\text{m}^2$  tại tuyến dân cư vùng lũ ấp A, xã H, huyện Long Hồ cho bà Nguyễn Kim H thì bà H phải đóng số tiền giao đất cho Nhà nước là  $62.800\text{đ}/\text{m}^2 \times 180\text{m}^2 = 11.304.000$  đồng theo Quyết định số 475/QĐ-UBND, ngày 11/01/2017 của Ủy ban nhân dân huyện L v/v phê duyệt giá thu tiền giao đất tái định cư cho các hộ dân được bố trí tái định cư vào các cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng ngập lũ (giai đoạn 1) trên địa bàn huyện Long Hồ. Tại đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày giá thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên là 280.000.000đ bao gồm tiền đóng đất nền cho Nhà nước, tại phiên tòa bà H đồng ý nộp giá trị nền nhà theo ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện L là 11.304.000đ. Do đó, nguyên đơn phải có trách nhiệm nộp cho Nhà nước số tiền này.

[3] Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH, 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 quy định: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Do đó, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Đây là loại án phí không giá ngạch nên bị đơn phải chịu án phí 300.000đ.

Tuy nhiên bà H tự nguyện nộp án phí thay nên ghi nhận sự tự nguyện này. Buộc bà H nộp án phí  $11.304.000đ \times 5\% = 565.200đ$ . Tổng cộng: 865.200đ.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ chi phí là 1.250.000đ đã tạm ứng trước nên không phải nộp thêm nữa.

Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ để chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Các Điều 144, 147, 150, 155, 157, 158, 227, 228 và 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 129, 238, 241, 500 Bộ luật dân sự 2015;
- Các Điều 167, 168, 203 Luật đất đai năm 2013;
- Điều 26 của Nghị quyết số 326/UBNTVQH 14 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.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim H.
  2. Công nhận bà Nguyễn Kim H được quyền sử dụng thửa đất số 29 (lô đất số 109), tờ bản đồ số 19, diện tích  $180m^2$  loại đất ONT tọa lạc ấp A, xã H, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long (Kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 06/5/2016 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Vĩnh Long). Đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
  3. Buộc bà Nguyễn Kim H phải có trách nhiệm nộp ngân sách nhà nước số tiền là 11.304.000đ ( Mười một triệu, ba trăm lẻ bốn nghìn đồng).
  4. Về án phí: Buộc bà H nộp 865.200đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà H đã nộp tạm ứng án phí là 300.000đ theo biên lai thu số 0002439 ngày 28/5/2019 mà nguyên đơn đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ nên được khấu trừ, bà H còn phải nộp thêm 565.200đ làm tròn 565.000đ (Năm trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).
  5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của bà H nộp toàn bộ chi phí là 1.250.000đ (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) đã tạm ứng trước nên không phải nộp thêm nữa.
- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của những người được thi hành án nếu người bị thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

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 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.

Án xử công khai có mặt các đương sự, báo cho đương sự biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt có quyền kháng cáo bản án 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;
- THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Huỳnh Tấn Phong**