

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

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

Bản án số: 25/ 2022/ DS - ST

Ngày: 13 - 4 - 2022

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 VINH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Diện**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Trần Thanh Khen**

2. Ông **Nguyễn Phương Thanh**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Dương Thị Hồng Cẩm** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long;

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ tham gia phiên tòa:*
Ông **Trần Long Châu** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Hồ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 236/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2022/QĐST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Phạm Thị Mỹ D, sinh năm 1962

2. Ông Trần Văn C, sinh năm 1964

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long;

Người đại diện hợp pháp: ông Lê Tấn P, sinh năm 1976

HKTT: ấp C, xã D, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long

Địa chỉ tạm trú: số 66, đường 3/2 khóm 4, thị trấn C, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long (Hợp đồng ủy quyền ngày 25/9/2020 tại Văn phòng Công chứng K)

- Bị đơn

1. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1986 (vắng mặt)

2. Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1980 (vắng mặt)

3. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1975 (vắng mặt)

4. Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1990 (vắng mặt)
5. Anh Nguyễn Tuấn K, sinh năm 1980 (vắng mặt)
6. Chị Nguyễn Thị Tuyết M (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: 131/8 ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.
7. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1990 (vắng mặt)
Địa chỉ: 59/4 ấp E, xã G, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long
8. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1967 (vắng mặt)
Địa chỉ: 1B/1 ấp H, xã G, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long
9. Chị Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1997 (vắng mặt)
Địa chỉ: 131/10 ấp M, xã N, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long
10. Chị Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1987 (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp O, xã P, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng N (viết tắt là N)

Địa chỉ: số 02 L, phường T, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Nhựt B- chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh Long Hồ (Theo quyết định số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019 của Tổng giám đốc N)

Người đại diện theo ủy quyền lại của ông Nguyễn Nhựt B là bà Phạm Thị N – chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch G – Ngân hàng N – Chi nhánh huyện Long Hồ (Giấy ủy quyền số 83A/UQ-NHNo.LH ngày 14/3/2022 của Giám đốc N – Chi nhánh huyện Long Hồ)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 12/10/2020 nguyên đơn bà Phạm Thị Mỹ D, ông Trần Văn C và trong quá trình giải quyết vụ án Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn anh Lê Tấn P trình bày:

Vào ngày 15/10/2001 vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Bé T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà D, ông C phần đất có diện tích khoảng 1.900m² thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 1, diện tích 5.537m² loại đất ONT+ CLN; tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Nguyễn Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng 133 chỉ vàng 24K, chỉ làm giấy tay “Tờ hợp đồng sang nhượng đất huê lợi ngày 15/10/2001” mà chưa lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Lúc đó ông C, bà D đã giao cho ông D, bà T nhận 103 chỉ vàng 24K; số vàng còn lại 30 chỉ vàng 24K hai bên thỏa thuận khi nào tách thửa làm thủ tục sang tên phần đất trên cho ông C, bà D xong thì phía ông C, bà D sẽ giao đủ số vàng còn lại

Đến ngày 03/3/2003 do ông D, bà T nợ tiền Ngân hàng nên phía ông C, bà D đã thanh toán số vàng còn lại 30 chỉ vàng 24K (thành tiền 19.260.000đ) để

cho ông D, bà T thanh toán tiền nợ Ngân hàng theo biên bản lập ngày 03/3/2003 tại Ủy ban nhân dân xã B

Sau đó phía nguyên đơn nhiều lần yêu cầu ông D, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ hợp đồng sang nhượng đất mà hai bên đã ký nhưng phía ông D, bà T cố tình tránh mặt đến ngày 21/7/2003 ông D chết và ngày 30/10/2019 bà Trần Thị Bé T chết.

Sau khi ông D, bà T chết phía ông C và bà D đã yêu cầu hàng thừa kế thừa nhất của ông D, bà T gồm: Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N, Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Tuyết N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất 1.900m² đất vườn thuộc thửa đất số 113, TĐĐ số 1 - diện tích 5.537m², loại đất ONT+ CLN; tọa lạc ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long theo giấy chuyển nhượng đất lập ngày 15/10/2001 ông D, bà T đã ký nhưng họ không đồng ý.

Nay nguyên đơn khởi kiện và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là anh Lê Tân P yêu cầu hàng thừa kế thừa nhất của ông D, bà T gồm: Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N, Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Tuyết N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất 1.900m² đất vườn thuộc thửa đất số 113, TĐĐ số 1 - diện tích 5.537m², loại đất ONT+ CLN; tọa lạc ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long theo giấy chuyển nhượng đất lập ngày 15/10/2001 ông D, bà T đã ký.

- Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải đúng theo trình tự thủ tục tố tụng nhưng phía bị đơn vắng mặt không có lý do dù đã được Tòa án tổng đạt thủ tục tố tụng hợp lệ theo quy định của pháp luật. Do đó, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ bị đơn không tham gia và không tiến hành hòa giải được với nguyên đơn.

- Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N (gọi tắt là N) trình bày:

Tại công văn ngày 24/5/2021 người đại diện hợp pháp của N là ông Cao Ngọc Á, chức vụ: Phó Giám đốc N – Chi nhánh huyện Long Hồ trình bày: Bà Trần Thị Bé T ngụ ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long hiện đang vay vốn tại N - Chi nhánh huyện Long Hồ- Phòng giao dịch G. Trong vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng do bà Phạm Thị Mỹ D và ông Trần Văn C khởi kiện không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của N và hộ bà Trần Thị Bé T thực hiện tốt các nghĩa vụ cam kết với Ngân hàng. Vì vậy phía N không có ý kiến gì tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp liên quan đến bà Trần Thị Bé T.

Tại Công văn số 193/NHNo.LH ngày 19/7/2021 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan N – Chi nhánh Long Hồ có nội dung: Trong trường hợp tòa án công nhận cho ông C, bà D phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông D, bà T có diện tích khoản 1.900m² loại đất cây lâu năm thuộc thửa đất số 113, TĐĐ số

1 - diện tích 5.537m², loại đất ONT+ CLN; tọa lạc ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long thì phần diện tích còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoản 3.500m² đảm bảo được cho ngân hàng thu hồi nợ trong trường hợp hộ bà Trần Thị Bé T vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng.

Tại Văn bản số 15/NHNo-HN ngày 28/3/2022 của N do chị Phạm Thị N là người đại diện trình bày: Vào ngày 15/10/2018 bà Trần Thị Bé T có ký hợp đồng vay vốn với N, hợp đồng vay số 7304LV201805988 vay số tiền 50.000.000đ; mục đích vay: nuôi cá, làm vườn, mua bán nhỏ; về tài sản bảo đảm: cho vay theo Nghị định 55/NĐ-CP của Chính phủ không thực hiện việc đi đăng ký giao dịch bảo đảm bằng tài sản theo quy định nhưng có bảo đảm bằng quyền sử dụng đất số M 532478, đất số 113, tờ bản đồ số 1, diện tích 5.537m².

* Tại Phiên tòa hôm nay:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là anh Lê Tấn P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Anh thống nhất với kết quả khảo sát đo đạc, định giá và yêu cầu lấy kết quả đo đạc thực tế có diện tích 1.617,1m², giá của Hội đồng định giá làm căn cứ giải quyết vụ án. Ngoài ra không Cng cấp chứng cứ gì mới.

- Tất cả các bị đơn vắng mặt nhiều lần không lý do

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan N do chị Phạm Thị N trình bày: bà Trần Thị Bé T có ký hợp đồng vay vốn với N, hợp đồng vay số 7304LV201805988 ngày 18/10/2018, vay số tiền 50.000.000đ; mục đích vay: nuôi cá, làm vườn, mua bán nhỏ. Thời hạn vay 24 tháng, lãi suất 11%/năm. Đến tháng 7/2020 phía gia đình bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng. Nay N yêu cầu hàng thừa kế thứ nhất của bà T gồm Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N, Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Tuyết N có trách nhiệm trả cho N số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (13/4/2022) là 66.366.000đ (vốn gốc 50.000.000đ và lãi là 16.366.000đ) và yêu cầu tiếp tục trả lãi theo hợp đồng cho đến khi thanh toán xong nợ. N cho bà T vay theo quy định của Nghị định số 55 của Chính phủ, phía N chỉ giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T chứ không có thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo theo quy định của pháp luật. Trường hợp hàng thừa kế thứ nhất của bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho N theo hợp đồng tín dụng bà T đã ký thì N sẽ không giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật: trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ Điều 147, 157, 165, 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 690, 691, 693, 705, 707, 708 BLDS năm 1995; Điều 129 BLDS năm 2015; Điều 79 Luật Đất đai năm 1993; Điều 167, 188 Luật đất đai 2013; 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Mỹ D, ông Trần Văn C

+ Buộc Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N, Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Tuyết N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ hợp đồng sang nhượng đất huê lợi ngày 15/10/2001 tại tách thửa 50 (thửa cũ 113), diện tích 940,5m², loại đất trồng cây lâu năm; Tách thửa 64 (thửa cũ 113), diện tích 676,6m², loại đất trồng cây lâu năm, cùng toạ lạc ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long

+ Công nhận phần đất thuộc Tách thửa 50 (thửa cũ 113), diện tích 940,5m², loại đất trồng cây lâu năm; Tách thửa 64 (thửa cũ 113), diện tích 676,6m², loại đất trồng cây lâu năm, cùng toạ lạc ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long cho bà Phạm Thị Mỹ D, ông Trần Văn C đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ (Theo trích do bản đồ địa chính khu đất ngày 18/10/2021).

+ Dành cho Ngân hàng N một vụ kiện khác đối với những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Trần Thị Bé T khi có yêu cầu.

+ Về chi phí tố tụng khác: buộc các bị đơn liên đới chịu 4.660.400 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá. Do nguyên đơn bà Phạm Thị Mỹ D, ông Trần Văn C đã nộp tạm ứng xong. Do đó buộc các bị đơn Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N, Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Tuyết N phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Phạm Thị Mỹ D, ông Trần Văn C số tiền: 4.660.400 đồng.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc các bị đơn Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N, Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Tuyết N phải liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để tiến hành kê khai đăng ký theo quy định của pháp luật.

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, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Nguyên đơn ông Trần Văn C, bà Phạm Thị Mỹ D khởi kiện yêu cầu hàng thừa kế thứ nhất của ông D, bà T gồm: Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N, Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Tuyết N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất 1.900m² đất vườn thuộc thửa đất số 113, TĐĐ số 1 - diện tích 5.537m², loại đất ONT+ CLN; toạ lạc ấp A, xã B,

huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long theo giấy chuyển nhượng đất lập ngày 15/10/2001 ông D, bà T đã ký; do bị đơn cư trú tại huyện Long Hồ và đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất cũng tại huyện Long Hồ. Căn cứ các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ

- Tại phiên tòa tất cả các bị đơn đều vắng mặt mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xét xử vắng mặt đồng với các đương sự trên

- Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan N là chị Phạm Thị N yêu cầu hàng thừa kế thứ nhất của bà T gồm Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N, Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Tuyết N có trách nhiệm trả cho N số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 66.366.000đ (vốn gốc 50.000.000đ và lãi là 16.366.000đ) và yêu cầu tiếp tục trả lãi theo hợp đồng cho đến khi thanh toán xong nợ.

Tại khoản 2 Điều 201 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định:

“Điều 201. Quyền yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. ...

a) ...;

b) ...;

c)

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải”

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án đến trước khi tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thì vào các ngày 24/5/2021, 19/7/2021 người đại diện hợp pháp của N đều xác định: Trong vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng do bà Phạm Thị Mỹ D và ông Trần Văn C khởi kiện không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của N và hộ bà Trần Thị Bé T thực hiện tốt các nghĩa vụ cam kết với Ngân hàng. Trong trường hợp tòa án công nhận cho ông C, bà D phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông D, bà T có diện tích khoảng 1.900m² loại đất cây lâu năm thuộc thửa đất số 113, TBĐ số 1 - diện tích 5.537m², loại đất ONT+ CLN; tọa lạc ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long thì phần diện tích còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 3.500m² đảm bảo được cho ngân hàng thu hồi nợ trong trường hợp hộ bà Trần Thị Bé T vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xác định do N không có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa N với hộ bà Trần Thị Bé T trong vụ án này và tòa án đã mở phiên họp kiểm tra

việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải xong nên tại phiên tòa việc N phát sinh yêu cầu độc lập là không được đặt ra xem xét.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nguyên đơn yêu cầu hàng thừa kế thứ nhất của ông D, bà T gồm: Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N, Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Tuyết N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất 1.900m² đất vườn thuộc thửa đất số 113, TĐĐ số 1 - diện tích 5.537m², loại đất ONT+ CLN; tọa lạc ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long theo giấy chuyển nhượng đất lập ngày 15/10/2001 ông D, bà T đã ký.

- Tờ hợp đồng sang nhượng đất huê lợi ngày 15/10/2001 được lập giữa ông Nguyễn Văn D với bà Phạm Thị Mỹ D thể hiện hộ ông D có chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Mỹ D phần đất có diện tích 1.900m² (Bắc giáp kinh sáng cạp, Đông giáp Trương Văn Giàu, Nam giáp ông Út xinh, Tây giáp Nguyễn Văn D) tại ấp A, xã B bằng 133 chỉ vàng 24K.

- Tại đơn trông vàng ngày 15/10/2001 có nội dung bà D và ông C có mua (nhận chuyển nhượng) 1.900m² đất của ông D, bà T với số vàng 133 chỉ vàng 24K; vào ngày 15/10/2001 bà D, ông C giao cho ông D, bà T số vàng 103 chỉ vàng 24K, số còn lại khi nào bà D qua bộ xong (làm thủ tục sang tên đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì phía bà D sẽ giao đủ, có ký nhận của ông D, bà T

- Tại biên bản ngày 03/3/2003 tại Ủy ban nhân dân xã B thể hiện bà D đã giao đủ số vàng còn lại 30 chỉ vàng 24K = 19.260.000đ cho ông D, bà T trả nợ cho Ngân hàng.

- Ngoài ra, sau khi nhận chuyển nhượng phần đất trên từ ông D, bà T từ năm 2001, ông C, bà D đã sử dụng ổn định, trồng cây nhãn từ năm 2005 đến nay trên phần đất tranh chấp, đến năm 2016 ông C, bà D tiếp tục xây nhà trệt độc lập, móng khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái lợp tol, nền xi măng không trần trên phần đất tranh chấp, giáp ranh với nhà của ông D, bà T nhưng phía ông D, bà T và các thành viên trong gia đình không ai cản trở, tranh chấp.

- Trong quá trình giải quyết vụ án tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản cho các bị đơn theo thủ tục niêm yết công khai tại địa chỉ của các bị đơn nhiều lần do vào thời điểm tổng đạt có bị đơn vắng mặt, một số bị đơn từ chối nhận văn bản, kể cả việc Tòa án đề nghị Công an xã nơi bị đơn cư trú hỗ trợ mời đương sự để tòa án tiến hành lấy lời khai nhưng các bị đơn cố tình vắng mặt không lý do và cũng không có bản khai để trình bày ý kiến; việc các bị đơn không có mặt theo yêu cầu của Tòa án xem như từ bỏ quyền lợi của mình. Vì vậy căn cứ theo khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 trong trường hợp này sẽ giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 1.900m² loại đất vườn thuộc thửa đất số 113, TĐĐ số 1 - diện tích 5.537m², loại đất ONT+ CLN; tọa lạc ấp A, xã B,

huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long giữa ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Bé T với ông Nguyễn Văn C bà Phạm Thị Mỹ D là có thật. Các bên đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán và giao đất cho nhau xong.

[2.2] Xét hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với bà D chỉ bằng giấy tay “Tờ hợp đồng sang nhượng đất huê lợi ngày 15/10/2001” là chưa đúng về trình tự thủ tục theo pháp luật quy định nhưng ông C, bà D đã giao đủ tiền cho ông D, bà T là 133 chỉ vàng 24K; phía ông D, bà T đã giao đủ diện tích đất cho ông C, bà D sử dụng từ năm 2001 đến nay. Trong quá trình sử dụng ông C, bà D đã trồng cây lâu năm từ năm 2005, xây dựng nhà kiên cố trên đất ổn định trên đất từ năm 2016 cho đến nay không ai ngăn cản 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. Tại điểm b3 tiêu mục 2.3 mục II của Nghị quyết 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định:

b/ Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Toà án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

b.1) ...

b.2) ...

b.3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó

Tại Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 18/10/2021 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Long Hồ, diện tích đo đạc thực tế của chiết thửa 113, tờ bản đồ số 01 (thửa mới là 50 và 64 tờ bản đồ số 9) phần đất ông D, bà T chuyển nhượng cho ông C, bà D có diện tích là 1.617,1m². Việc đo đạc tuy không có chứng kiến, thống nhất ranh của các bị đơn nhưng phần đất nguyên đơn quản lý sử dụng đã cắm trụ đá và được sự thống nhất của các chủ giáp cận còn lại. Mặt khác, sau khi có kết quả khảo sát đo đạc, tòa án đã thông báo cho các bị đơn về kết quả thu thập chứng cứ của Tòa án nhưng các bị đơn đều không có ý kiến. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng ý lấy số liệu đo đạc thực tế làm cơ sở giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử thống nhất lấy diện tích đất đo đạc thực tế 1.617,1m² để công nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà D là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C bà Nguyễn Thị Dung. Do ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Bé T đã chết nên buộc hàng thừa kế thừa nhất của ông D, bà T gồm: Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N, Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Tuyết N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích 1.617,1m², thuộc chiết thửa đất số 113, TĐĐ số 1, loại đất cây lâu năm (Thửa mới thuộc

chiết thửa 50 tờ bản đồ số 9, diện tích 940,5m² gồm các cột mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1 và chiết thửa 64, diện tích 676,6m², tờ bản đồ số 9 gồm các cột mốc 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 8); tọa lạc ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do hộ bà Trần Thị Bé T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo “Tờ hợp đồng sang nhượng đất huê lợi ngày 15/10/2001” mà các bên đã ký.

Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích là 1.617,1m² thuộc chiết thửa 113, tờ bản đồ số 1, loại đất cây lâu năm (Thửa mới thuộc chiết thửa 50 tờ bản đồ số 9, diện tích 940,5m² gồm các cột mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1 và chiết thửa 64, diện tích 676,6m², tờ bản đồ số 9 gồm các cột mốc 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 8); tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long cho ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị Mỹ D tiếp tục quản lý sử dụng; *(kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 18/10/2021 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Long Hồ)*

Đương sự có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng khác

[3.1] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc anh Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N, Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Tuyết N liên đới nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định tại Khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 27 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, lệ phí tòa án, có trừ đi tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C, bà Phạm Thị Mỹ D số tiền tạm ứng án phí đã nộp

[3.2] Về chi phí khảo sát, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: 4.660.400đ (Bốn triệu sáu trăm sáu mươi ngàn bốn trăm đồng), do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc các bị đơn là Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N, Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Tuyết N liên đới nộp toàn bộ chi phí trên. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng xong nên buộc các bị đơn Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N, Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Tuyết N liên đới hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị Mỹ D số tiền 4.660.400đ (Bốn triệu sáu trăm sáu mươi ngàn bốn trăm đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 161, 165, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 131, 705, 707 của Bộ luật dân sự 1995 (Điều 122, 689, 697 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 123, khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015)

Áp dụng các Điều 3, 31 Luật đất đai 1993 (Điều 106, 127, 136 của Luật đất đai 2003; Điều 100, 167 Luật đất đai 2013)

Áp dụng Khoản 2, Điều 26; khoản 3 Điều 27 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, lệ phí tòa án

Tuyên xử

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C bà Phạm Thị Mỹ Thị D. Do ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị Bé T đã chết nên buộc hàng thừa kế thứ nhất của ông D, bà T gồm: Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N, Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Tuyết N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.617,1m², thuộc chiết thửa đất số 113, TĐĐ số 1, loại đất cây lâu năm (trong đó: 940,5m² thuộc chiết thửa 50 tờ bản đồ số 9 gồm các cột mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1 và 676,6m² thuộc chiết thửa 64, tờ bản đồ số 9 gồm các cột mốc 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 8); tọa lạc ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do bà Trần Thị Bé T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo “Tờ hợp đồng sang nhượng đất huê lợi ngày 15/10/2001” mà các bên đã ký.

Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích là 1.617,1m²thuộc chiết thửa 113, tờ bản đồ số 1, loại đất cây lâu năm (Thửa mới thuộc chiết thửa 50 tờ bản đồ số 9, diện tích 940,5m² gồm các cột mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1 và chiết thửa 64, diện tích 676,6m², tờ bản đồ số 9 gồm các cột mốc 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 8); tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long cho ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị Mỹ D tiếp tục quản lý sử dụng; *(Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 18/10/2021 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long)*

Đương sự có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2/ Về án phí và chi phí tố tụng khác

2.1/ Về án phí: Buộc anh Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N, Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Tuyết N liên đới nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C, bà Phạm Thị Mỹ D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006232 ngày 10/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long

2.2/ Về chi phí khảo sát, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: 4.660.400đ (Bốn triệu sáu trăm sáu mươi ngàn bốn trăm đồng), do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc các bị đơn là Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N, Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Tuyết N liên đới nộp toàn bộ chi phí trên. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng xong nên buộc các bị đơn Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N, Nguyễn Tuấn K, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Tuyết N liên đới hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C bà Phạm Thị Mỹ D số tiền 4.660.400đ (Bốn triệu sáu trăm sáu mươi ngàn bốn trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn 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 năm 2015

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, 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.

Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKS cùng cấp;
- Chi cục THADS HLH;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Diện