

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VỊ THỦY
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 29/2021/DS-ST
Ngày 29/9/2021
V/v tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VỊ THỦY, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Quách Thị Mỹ Trúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đông Hà
2. Bà Trần Thị Bé Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Trung Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vị Thủy tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Kiều Loan – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29/9/2021, tại trụ sở TAND huyện Vị Thủy mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 139/2019/TLST – DS ngày 19/7/2019 về tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2021/QĐXXST – DS ngày 17/3/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh V (P), sinh năm: 1966.

Địa chỉ: ấp 1, xã Vị T, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đỗ Thanh T, sinh năm: 1991.

Địa chỉ: ấp 1, xã Vị T, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1964.

Địa chỉ: khu vực An Hòa, phường Bình Thạnh, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.

3.2. Bà Đỗ Thị Thúy A, sinh năm 1989.

Địa chỉ: ấp 1, xã Vị T, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.

3.3. Bà Phạm Thị Cà M, sinh năm 1967. Có mặt.

3.4. Chị Nguyễn Thị Mộng T1, sinh năm 1990

3.5. Chị Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: ấp 1, xã Vị T, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Thanh T1 và Nguyễn Thị Mộng T2 là ông Nguyễn Thanh V. Có mặt.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn V – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Vị Thủy.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh N – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V. Vắng mặt.

3.7. Ủy ban nhân dân xã Vị T, huyện V, tỉnh Hậu Giang

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn K – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Vị T. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Thanh V trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông Đỗ Tấn M1 (Đỗ Tấn A) nhận chuyển nhượng của ông Võ Quang Bá sau đó đến năm 1992 thì ông M1 cõ cho ông và đến năm 1995 thì ông Đỗ Tấn M1 chuyển nhượng phần đất này lại cho ông. Ngày 16/3/1995 hai bên có lập tờ thỏa thuận thể hiện nội dung ông Đỗ Tấn A nhường lại thành quả lao động cho ông số đất là 5.500m² với giá 14 chỉ vàng 24K. Tờ thỏa thuận là do ông M1 viết, ông M1 viết sẵn và đem xuống nhà cho ông ký tên và ông giữ Tờ thỏa thuận cho đến nay. Tờ thỏa thuận sang đất có ông M1 và bà N ký tên. Tờ thỏa thuận chỉ lập có 01 bản và do ông giữ. Ông đã giao vàng đủ cho ông M1 và ông đã nhận đất canh tác. Khi nhận chuyển nhượng thì hai bên thỏa thuận là chuyển nhượng hết đất, nhưng không có tiến hành đo đạc. Phần đất này ông canh tác từ năm 1992 cho đến nay.

Thời điểm ông M1 cõ đất cho ông năm 1992 thì ông M1 chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời. Do không có điều kiện nên ông chưa làm thủ tục sang tên phần đất này qua tên của ông. Sau khi ông nhận chuyển nhượng thì ông M1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng năm nào ông không biết. Đến năm 2018 sau khi ông M1 chết thì ông Đỗ Thanh T là con của ông M1 thừa kế lại quyền sử dụng đất bao gồm luôn phần đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông M1.

Khi ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông có biết vì có tiến hành đo đạc. Phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông M1 sau khi đo đạc có diện tích là 6.120m². Khi ông T làm thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất thì ông T có hỏi qua ông và ông Nguyễn Thanh Điền ngụ tại ấp 11, xã Vị Thắng, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang là anh rể của ông M1 cũng biết việc ông nhận chuyển nhượng đất của ông M1, ông Điền có nói với vợ chồng ông là để ông Điền

làm thủ tục sang tên từ ông M1 qua ông T rồi sẽ làm thủ tục sang tên qua ông nên ông đồng ý. Khi thỏa thuận thì chỉ thỏa thuận miệng không có lập giấy tờ nhưng tại thời điểm thỏa thuận có ông T chứng kiến. Tuy nhiên, sau khi ông T làm thủ tục cấp giấy xong thì ông T không đồng ý tách thửa sang tên phần đất này qua cho ông.

Hiện trạng phần đất là đất ruộng, không có công trình kiến trúc hay cây trồng trên đất.

Nay phần đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên chủ sử dụng, nên ông yêu cầu Tòa án buộc ông Đỗ Thanh T trả lại cho ông phần đất diện tích 6.120m², đất tọa lạc tại ấp 11, xã Vị Thắng, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang mà ông và ông M1 đã thỏa thuận chuyển nhượng theo Tờ thỏa thuận ngày 16/3/1995.

Ông đồng ý trả thêm cho ông T số tiền 10.500.000 đồng chi phí làm thủ tục sang tên. Phần đất này ông M1 sang cho ông toàn bộ, khi làm giấy sang có ghi là 5.500 m² nhưng ông M1 có nói sau này đo bao nhiêu thì sẽ làm giấy hết cho ông. Và ông M1 giao giấy chứng nhận tạm thời cho ông giữ và giấy ông M1 chuyển nhượng của chủ cũ.

Nay ông yêu cầu Tòa án buộc ông T sang tên trả lại phần đất tranh chấp cho ông.

Tại các biên bản hòa giải và biên bản ghi lời khai bị đơn ông Nguyễn Thanh T (có yêu cầu phản tố) trình bày: Ông thừa nhận vào năm 1995, cha ông là Đỗ Tấn A (tên thường gọi Đỗ Tấn M1) có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh V một phần đất diện tích 5.500m², phần đất tọa lạc tại ấp 11, xã Vị Thắng, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông V canh tác phần đất cho đến nay. Sau khi cha ông mất thì ông làm thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất từ cha ông vào năm 2018 (Giấy cấp lần đầu). Khi ông làm thủ tục sang tên thì ông có hỏi ý kiến của ông V nhưng ông V không có ý kiến gì. Sau đó ông có mời cơ quan có thẩm quyền để tiến hành đo đạc, khi đo đạc thì không có mặt của ông V. Khi đo đạc thì có đo đạc luôn phần đất mà ông V nhận chuyển nhượng. Diện tích phần đất tranh chấp giữa ông với ông V tại thời điểm đo đạc là 6.120m². Phần đất ông V canh tác từ đó đến nay không có cắm trụ đá hay trụ ranh. Phần đất tranh chấp là phần đất riêng biệt được cấp riêng do ông đứng tên. Xung quanh là đất của người khác, không có tiếp giáp với phần đất nào của gia đình ông.

Hiện nay ông đã hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chi phí làm thủ tục sang tên qua ông là 10.500.000 đồng. Thời điểm cha ông là ông M1 được cấp giấy ông không biết. Khi ông làm thủ tục thừa kế thì chính quyền địa phương nói cha ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi

nhưng do cha ông không lên nhận nên đã bị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Thanh V ông có ý kiến như sau: Ông đồng ý làm thủ tục sang tên qua cho ông V với điều kiện ông V phải trả lại số tiền mà ông làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất là 10.500.000 đồng và yêu cầu ông V trả lại cho ông phần đất mà ông V đã sử dụng dư so với khi nhận chuyển nhượng là 620m². Ông chỉ yêu cầu ông V trả đất, không yêu cầu ông V trả giá trị cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N trình bày: Bà là vợ của ông Đỗ Tấn M1 (tên gọi khác Đỗ Tấn A), ông bà kết hôn hơn 30 năm. Bà và ông A có 02 người con là Đỗ Thị Thúy A và anh Đỗ Thanh T. Thời điểm ông A và ông V lập tờ thỏa thuận sang nhượng đất bà không biết. Chữ ký phía trên dòng chữ “Phạm Thị N” bà khẳng định không phải chữ ký của bà nhưng bà không yêu cầu giám định chữ ký. Bà chỉ biết ông V có thỏa thuận thuê đất của ông M1, còn việc chuyển nhượng đất giữa ông M1 với ông V có hay không bà không biết. Phần đất tranh chấp hiện nay do Đỗ Thanh T đứng tên. Đối với tranh chấp giữa ông V và T thì bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thúy A trình bày: Bà là con của ông Đỗ Tấn A (tên thường gọi là M1). Việc chuyển nhượng đất giữa cha bà và ông V cụ thể như thế nào thì bà không được biết vì lúc đó bà còn nhỏ. Bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Bản thân bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, phần đất này hiện nay em bà là Đỗ Thanh T đứng tên. Bà thống nhất việc ông T được cấp giấy.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Cà M trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Thanh V tên thường gọi là Phong. Vào năm 1995 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng phần đất của vợ chồng ông Đỗ Tấn A, việc chuyển nhượng là chuyển nhượng nguyên thừa. Ngày 16/3/1995 hai bên có lập tờ thỏa thuận thể hiện nội dung ông Đỗ Tấn A nhường lại thành quả lao động cho vợ chồng bà diện tích đất là 5.500m² với giá 14 chỉ vàng 24K, lý do ghi diện tích là 5.500 m² là vì ghi theo giấy chứng nhận tạm thời. Tờ thỏa thuận sang đất có ông A và bà N và ông V ký tên. Bà không có ký tên vào tờ chuyển nhượng. Tờ chuyển nhượng chỉ lập có 01 bản và do vợ chồng bà giữ. Phần đất này vợ chồng bà canh tác từ năm 1992 cho đến nay vì trước đó vợ chồng tôi cố làm trước đến năm 1995 mới sang luôn.

Nay bà thống nhất với yêu cầu của chồng tôi là ông Nguyễn Thanh V, tôi không có yêu cầu gì thêm. Gia đình tôi có 04 người gồm vợ chồng bà và 02 con gái là Nguyễn Thị Mộng Tuyền và Nguyễn Thị Thanh Tuyền. Lúc nhận chuyển nhượng thì các con còn nhỏ sau đó lớn lên đi học và đi làm, các con bà không có

canh tác, tu bỏ đổi với phần đất này.

Người làm chứng ông Nguyễn Thanh Điền trình bày: Ông là anh bà con bên vợ với ông V (tên gọi khác là Phong) và cũng là dượng bà con với ông T. ông V và ông T cũng bà con với nhau. Nguồn gốc phần đất là của vợ chồng ông Đỗ Tấn A và bà Phạm Thị N. Theo tôi được biết thì phần đất này là ông Đỗ Tấn A (tên gọi khác là M1) chuyển nhượng cho ông V. Còn việc chuyển nhượng cụ thể như thế nào thì ông không biết. Ông V trực tiếp canh tác từ rất lâu khoảng năm 1995 đến nay và bên ông T cũng không có tranh chấp. Cho đến khi ông T đi làm thủ tục thừa kế 02 phần đất một phần đất vườn và một phần đất lúa khác, không phải phần đất đang tranh chấp thì khi trích lục hồ sơ thì ông T mới biết ông A còn đứng tên một phần đất ruộng khác là phần đang tranh chấp hiện nay. Lúc đó phần đất này ông V đang canh tác ổn định nên ông V có đến gặp tôi nhờ tư vấn. Do ông V không cung cấp giấy tờ chuyển nhượng và giấy chứng nhận tạm thời (ông V nói đã thế chấp vay Ngân hàng) giữa ông V và ông A nên sự việc cụ thể tôi không biết nên ông mới nói với ông V nếu không có giấy tờ thì để ông T thừa kế rồi sang tên lại cho ông V. Ông V sẽ trả chi phí làm giấy tờ cho ông T. Ông V và ông T cũng đồng ý. Đến khi ông T được cấp quyền sử dụng đất thì ông V mới cầm tờ giấy tay chuyển nhượng đất đến cho ông xem và nhờ tư vấn thủ tục sang tên lại cho ông V. Lúc này ông mới biết giấy tay chuyển nhượng và phần đất thực tế có chênh lệch nên ông kêu ông V về thương lượng lại với ông T. Do hai bên không thương lượng được mới phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Tại phiên tòa các đương sự trình bày như sau:

Ông Nguyễn Thanh V trình bày: Nay ông yêu cầu Tòa án buộc ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông M1 đã ký, ông thống nhất kết quả đo đạc thực tế của Tòa án là 6.095,0 m².

Ông Đỗ Thanh T trình bày: Ông thống nhất việc cha ông có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh V 5.500 m² đất ruộng, tuy nhiên nay ông yêu cầu ông V trả lại cho ông phần đất dư theo kết quả đo đạc thực tế thì ông mới sang tên 5.500 m² đã sang cho ông V.

Bà Phạm Thị Cà M trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Thanh V, vợ chồng bà có sang đất của ông M1 như chồng bà là ông V trình bày là đúng nhưng do là vợ chồng nên bà để ông V thay mặt bà ký tên trên giấy chuyển nhượng bà không có ký tên. Nay bà thống nhất việc ông V khởi kiện của ông V, bà không có yêu cầu gì.

Kiểm sát viên phát biểu về việc thụ lý giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử, cũng như ý thức chấp hành pháp luật của các bên đương sự là đúng pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Về án phí và chi phí tố tụng bị đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục: Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Vị Thủy, Ủy ban nhân dân xã Vị Thắng, bà Phạm Thị N, bà Đỗ Thị Thúy A vắng mặt nhưng có đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh V yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy theo quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông Nguyễn Thanh V cho rằng ông được ông Đỗ Tấn A chuyển nhượng phần đất tranh chấp vào tháng 3/1995 và ông trực tiếp canh tác cho đến nay. Việc chuyển nhượng được bị đơn là ông Đỗ Thanh T thừa nhận, tuy nhiên ông T cho rằng theo giấy tờ chuyển nhượng thì cha ông là Đỗ Tấn A chỉ chuyển nhượng diện tích 5.500 m² nhưng theo kết quả đo đạc thì phần đất hiện tại có diện tích là 6.095,0 m². Do đó ông T yêu cầu ông V trả lại phần đất dư cho ông. Như vậy việc chuyển nhượng giữa ông V và ông M1 đã được bị đơn là ông T thừa nhận.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Thúy An và Phạm Thị N, bà N cho rằng không biết việc chuyển nhượng giữa ông V và chồng bà là ông M1, trong tờ thỏa thuận sang đất có chữ ký tên N nhưng không phải chữ ký của bà tuy nhiên bà không có yêu cầu giám định chữ ký đồng thời bà không có yêu cầu gì trong vụ án. Riêng bà Thúy A thì không biết việc chuyển nhượng và cũng không có yêu cầu gì. Xét thấy phần đất tranh chấp do ông V trực tiếp canh tác từ năm 1995 đến nay nhưng phía gia đình ông T không ai có ý kiến gì. Cho đến khi làm thủ tục thừa kế do phát hiện có đất dư so với chuyển nhượng ban đầu thì mới phát sinh tranh chấp giữa ông V và ông T.

Bên cạnh đó theo lời trình bày của người làm chứng là ông Nguyễn Thanh Điền là ông V và ông T thỏa thuận để ông T làm thủ tục cấp giấy xong sẽ sang tên

lại cho ông T cho thuận tiện. Và việc này cũng được ông V và ông T thừa nhận. Từ đó cho thấy việc chuyển nhượng như ông V trình bày là có căn cứ.

Việc tranh chấp phát sinh là do ông T cho rằng ông M chỉ chuyển nhượng 5.500 m² nhưng diện tích thực tế sau khi đo đạc là 6.095 m² nên ông yêu cầu trả lại phần đất dư. Phần đất tranh chấp thuộc thửa 201, tờ bản đồ số 03, diện tích đo đạc thực tế là 6.095 m². Xét thấy từ lúc chuyển nhượng ông V đã sử dụng ổn định toàn bộ phần đất, phần đất hiện tại có ranh giới ổn định với tứ cận và không giáp phần đất nào của gia đình ông T, bên cạnh đó theo giấy chứng nhận tạm thời diện tích là do đương sự tự khai, không phải do cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc và diện tích trên giấy chuyển nhượng cũng phù hợp với diện tích trên giấy chứng nhận tạm thời. Sau khi chuyển nhượng ông M đã giao giấy chứng nhận tạm thời cho ông V quản lý và ông M cũng không có ý kiến gì về diện tích đất đến khi ông mất. Sau khi ông M chết ông T và gia đình cũng không phản đối gì về việc ông V canh tác phần đất, giữa ông V và ông T còn thỏa thuận sẽ sau khi ông T được cấp giấy sẽ sang tên lại cho ông V. Phần đất dư cũng cùng thửa đất với thửa đất mà ông V nhận chuyển nhượng. Từ đó có thể thấy việc chuyển nhượng là toàn bộ diện tích thửa đất, lý do chỉ ghi 5.500 m² là do ghi theo giấy chứng nhận tạm thời. Do đó ông T cho rằng phần đất dư không nằm trong diện tích chuyển nhượng là không có cơ sở.

Xét về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn: Các bên thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện, không vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Việc chuyển nhượng được thực hiện và hoàn thành xong nghĩa vụ chuyển giao tài sản. Diện tích đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đỗ Tấn M1. Vào thời điểm chuyển nhượng đất có đủ điều kiện để chuyển nhượng. Nội dung hợp đồng không trái quy định tại khoản 1 Điều 177 và khoản 2 Điều 501 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh V và ông Đỗ Tấn M1, bà Phạm Thị N được lập thành văn bản ngày 16/3/1995 nhưng chưa được công chứng chứng thực, chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai là vi phạm về hình thức theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai, khoản 2 Điều 177 và Điều 502 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra*

quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Do hợp đồng giữa hai bên đang thực hiện và có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên áp dụng quy định Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

Phần đất thuộc thửa 201, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp 11, xã Vị Thắng, do ông Đỗ Thanh T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kết quả đo đạc thực tế theo mảnh trích đo đạc số 136/TT.KTTN&MT ngày 14/10/2019, có diện tích 6.095,0 m².

Tại phiên tòa ông V và ông T thống nhất với kết quả đo đạc, định giá. Ông V cũng tự nguyện hỗ trợ cho ông T số tiền 10.500.000 đ theo thỏa thuận giữa các bên. Xét thấy sự tự nguyện của ông V có lợi cho ông T nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá và trích lục hồ sơ tổng cộng là 4.400.000 đ ông T phải chịu theo quy định. Số tiền này ông V đã nộp xong nên sau khi ông T nộp sẽ được trả lại cho ông V.

Về án phí: Do yêu cầu của ông V được chấp nhận toàn bộ nên ông T phải chịu án phí về chuyển nhượng hợp đồng và án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận theo quy định tại khoản 2, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Các đương sự còn được quyền kháng cáo theo luật định;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 5, 6, 26, 35, 39, 91, 147, khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 165, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 131, 132, 705, 706, 707, 708, 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 116, 117, 118, khoản 2, Điều 129, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh V (Phong) đối với bị đơn ông Đỗ Thanh T về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 16/3/1995, giữa ông Nguyễn Thanh V và ông Đỗ Thanh T có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Đỗ Thanh T, bà Phạm Thị N, bà Đỗ Thị Thúy An (là người thừa kế của ông Đỗ Tấn M1) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 16/3/1995 giữa ông Nguyễn Thanh V và ông Đỗ Tấn M1, bà Phạm Thị N. Ông Nguyễn Thanh V được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa 201, tờ bản đồ số 03, diện tích 6095,0 m² (Theo kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang) tại ấp 11, xã Vị Thắng, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang, do Ủy ban nhân dân huyện Vị Thủy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO671111, số vào sổ cấp GCN: CS01615, cấp ngày 14/8/2018 do ông Đỗ Thanh T đứng tên (nhận thừa kế từ ông Đỗ Tấn M1), có tứ cận như sau:

- Cạnh giáp thửa 200: 24,53 m.
- Cạnh giáp thửa 202: 254,42 m.
- Cạnh giáp thửa 206: 23,27 m.
- Cạnh giáp thửa 919: 255,88 m.

(Kèm theo mảnh trích đo đạc số 136/TT.KTTN&MT ngày 14/10/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang)

Ông Nguyễn Thanh V có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thanh T về việc ông cầu ông Nguyễn Thanh V trả lại phần đất dư.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông V, hỗ trợ cho ông T số tiền 10.500.000 đ (*Mười triệu năm trăm ngàn đồng*).

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định, định giá và trích lục hồ sơ ông Đỗ Thanh T phải nộp số tiền là 4.400.000 đ (*Bốn triệu bốn trăm ngàn đồng*), số tiền ông T nộp trả lại cho ông V.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Thanh T phải chịu 300.000 đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, ông Đỗ Thanh T phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận 1.800.000 đ (*Một triệu tám trăm ngàn đồng*).

Ông Nguyễn Thanh V được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001118 ngày 15/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Nhận tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

5. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư trú.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu

cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 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, 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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Vị Thủy;
- Chi cục THADS huyện Vị Thủy,
- Công TTĐT (để công bố);
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

Quách Thị Mỹ Trúc