

tích 1.842 m², loại đất màu, cha ông có làm hợp đồng chuyển nhượng với bà Nguyễn Kim X tại Ủy ban nhân dân xã Th, huyện Bì (nay là huyện B), tỉnh Vĩnh Long. Tuy nhiên, do cha ông bệnh tai biến rất nặng nên phải nằm viện nên không đóng trước bạ và các loại thuế khác nên chưa được cấp quyền sử dụng đất. Thửa 471 bà X chuyển nhượng cho cha ông một phần, phần còn lại chuyển nhượng cho ông Bùi Hồng T. Hai bên sử dụng phần đất được chuyển nhượng ổn định từ đó đến nay.

Cha ông là ông Nguyễn Hữu N (chết năm 2008), mẹ ông là bà Trần Thị N (chết năm 2009) không để lại di chúc, cha mẹ ông có 03 người con gồm Nguyễn Thị Á, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị M.

Ông trực tiếp canh tác sử dụng phần đất nêu trên, năm 2015 ông có làm đơn yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B và cán bộ địa chính xã Th kiểm đặc lại thửa đất cha ông mua của bà X để đăng ký xin được cấp quyền sử dụng đất.

Văn phòng đăng ký yêu cầu phía bà Nguyễn Kim X gửi đơn kiểm đặc để tách thửa thì mới cấp giấy cho ông được.

Khi đến gặp gia đình bà X trao đổi sự việc trên, thì họ trả lời việc họ bán đất đã lâu nên không thể xác định được ranh nên không chịu làm thủ tục cho ông.

Trên thực tế gia đình bà X không muốn liên quan đến sự việc vừa nêu, nhưng gia đình bà quên rằng bà bán cho cha ông 02 công đất (loại đất màu) như ông đã canh tác sử dụng từ trước cho đến nay. Ông cũng trình bày với gia đình bà X thực tế đất của cha ông mua của bà X (ông đang canh tác sử dụng hiện nay diện tích là 1865,1m²).

Trước sự việc nêu trên ông có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Th (nay là thị trấn T) hòa giải nhưng phía bị đơn là bà Nguyễn Kim X vắng mặt nên xã không tiến hành hòa giải được.

Ông khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết là công nhận phần diện tích đất 1.865,1 m² theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/11/1999 giữa bà Nguyễn Kim X và ông Nguyễn Hữu N thuộc chiết thửa 471, tờ bản đồ số 0005, diện tích 6.300m², loại đất màu, tọa lạc khóm Th, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long theo chương trình Vlap là thửa mới số 38 tờ bản đồ số 11, diện tích 1.865,1m², cho ông là Nguyễn Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án cho bà Nguyễn Kim X nhưng hết thời gian thông báo đương sự không cung cấp văn bản trình bày ý kiến. Tòa án cũng đã 02 lần tổng đạt hợp lệ Thông báo về phiên hòa giải cho bị đơn, nhưng bị đơn đều vắng mặt không có lý do chính đáng. Như vậy, vụ án không tiến hành hòa giải được do bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn cố tình vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Á trình bày bà là chị ruột của ông Nguyễn Văn Đ, việc chuyển nhượng đất giữa cha bà và bà X thì bà không có ý kiến gì, vì đất này bà

thống nhất giao cho em bà toàn quyền quyết định. Bà không có yêu cầu và tranh chấp gì đối với phần đất này. Bà ở xa và bận công việc làm ăn nên bà xin vắng mặt tại tất cả các phiên hòa giải công khai chứng cứ và các phiên tòa.

Bà Nguyễn Thị M trình bày bà là em ruột của ông Nguyễn Văn Đ, việc chuyển nhượng đất giữa cha bà và bà X thì bà không có ý kiến gì, vì đất này bà thống nhất giao cho anh bà toàn quyền quyết định. Bà không có yêu cầu và tranh chấp gì đối với phần đất này. Bà ở xa và bận công việc làm ăn nên bà xin vắng mặt tại tất cả các phiên hòa giải công khai chứng cứ và các phiên tòa.

Bà Mai Kim P thống nhất yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Hữu N với bà Nguyễn Kim X được chứng thực ngày 02/11/1999, ông Nguyễn Văn Đ được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký phần đất theo trích đo thuộc thửa 38 diện tích 1.865,1m² phần đất tọa lạc khóm T, thị trấn Tân, huyện Bì, tỉnh Vĩnh Long.

Án phí: Buộc ông Nguyễn Văn Đ nộp 300.000đồng và chi phí khảo sát đo đạc định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về trình tự, thủ tục tố tụng:

Bà Nguyễn Kim X đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, được triệu tập họp lệ dự phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải vào các ngày 24/5/2021, ngày 05/04/2022 nhưng vắng mặt nên thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được theo quy định tại Khoản 1 Điều 207 của Bộ luật tố tụng Dân sự. Đồng thời, bà Nguyễn Kim X được triệu tập họp lệ gia phiên tòa vào các ngày 28/4/2022 và ngày 18/5/2022 nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt bị đơn là đảm bảo đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ xác định ông Bùi H Tiến là bị đơn và Ủy ban nhân dân huyện B là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha ông và bà X, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của ông Bùi Hồng T và Ủy ban nhân dân huyện B. Do đó, Hội đồng xét xử xác định tư cách của ông Bùi Hồng T và Ủy ban nhân dân huyện B là không liên quan trong vụ án.

[2] Ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 02/11/1999 giữa bà Nguyễn Kim X và ông Nguyễn Hữu N (chết năm 2008), đất thuộc chiết thửa 471, tờ bản đồ số 0005, diện tích chung là 6.300m², loại đất màu, tọa lạc khóm T, thị trấn Tân, huyện B, tỉnh Vĩnh Long theo chương trình Vlap là thửa mới số 38 tờ bản đồ số 11, diện tích 1.865,1m², cho ông là Nguyễn Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện nguyên đơn hội đồng xét xử thấy rằng giữa bà Nguyễn Kim X và ông Nguyễn Hữu N (chết năm 2008) có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 471, tờ bản đồ 005, diện tích chung 6.300m² loại đất màu, đất tọa lạc khóm T, thị trấn Tân huyện B, tỉnh Vĩnh Long, với thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là 1842m², diện tích đo đạc thực tế là 1.865,1m². Phần đất bà X cũng đã giao cho ông Nguyễn Hữu N quản lý sử dụng từ năm 1999, sau đó ông N giao lại cho ông Nguyễn Văn Đ quản lý sử dụng cho đến nay. Quá trình sử dụng đất không ai tranh chấp đối với phần đất mà ông Nguyễn Hữu N nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Kim X. Tuy nhiên, đến nay ông Nguyễn Văn Đ vẫn chưa kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên do quá trình kê khai đăng ký có phát sinh tranh chấp ranh với ông Bùi Hồng T, quá trình đo đạc của tòa án thì ông Bùi Hồng T cũng đã chỉ ranh giáp cận với ông Nguyễn Văn Đ. Theo kết quả đo đạc ngày 15/12/2021 của Phòng tài nguyên môi trường huyện B thể hiện diện tích theo sự chỉ ranh của nguyên đơn là 1.865,1m² gồm các mốc 1-2-3-4-5-1. Với diện tích này nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ quản lý sử dụng ổn định lâu dài không ai tranh chấp, hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Hữu N cũng thống nhất giao phần đất này cho ông Nguyễn Văn Đ kê khai đăng ký và quản lý sử dụng, không ai tranh chấp. Do đó đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, nên được chấp nhận.

Cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Kim X và ông Nguyễn Hữu N (chết năm 2008) được chứng thực ngày 02/11/1999, ông Nguyễn Hữu N có vợ là bà Trần Thị N (chết năm 2009), ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị N có 03 con chung gồm Nguyễn Thị Á, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị M. Bà Nguyễn Thị Á và bà Nguyễn Thị M thống nhất giao phần đất tranh chấp cho ông Nguyễn Văn Đ quản lý sử dụng và kê khai đăng ký. Ông Nguyễn Văn Đ là người thừa kế hợp pháp của ông Nguyễn Hữu N và bà Trần Thị N.

[9] Án phí: Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

[10] Về chi phí khảo sát đo đạc ông Nguyễn Văn Đ phải chịu là 3.305.500đ

[11] Xét ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ nên được chấp nhận

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 73 Luật đất đai năm 1993;

Áp dụng mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004;

Áp dụng Điều 166, 203 Luật đất đai 2013;

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 158, 165, điểm b khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228, Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực ngày 02/11/1999 giữa

bà Nguyễn Kim X và ông Nguyễn Hữu N thuộc chiết thửa 471, tờ bản đồ số 0005, diện tích đo đạc thực tế là 1.865,1m² gồm các mốc 1-2-3-4-5-1, loại đất màu, tọa lạc khóm T, thị trấn Tân, huyện B, tỉnh Vĩnh Long theo chương trình Vlap là thửa mới số 38 tờ bản đồ số 11, diện tích 1.865,1m², cho ông Nguyễn Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn Đ có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật

(Kèm trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 15/12/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B).

2. Án phí: Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền 300.000đ ông Nguyễn Văn Đ đã nộp theo biên lai thu số 0011909 ngày 22/4/2021 của chi cục thi hành án dân sự huyện B, ông Nguyễn Văn Đ không phải nộp thêm.

Về chi phí khảo sát đo đạc ông Nguyễn Văn Đ phải chịu là 3.305.500đ

Án xử công khai đương sự có mặt được 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 này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Bình Tân;
- Chi cục THADS huyện Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS

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

Nguyễn Ánh Dương