TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CAM RANH** **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 69/2023/DS-ST Ngày: 25/9/2023 *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 THÀNH PHỐ CAM RANH – TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Hay

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Quốc Thịnh

2. Bà Phan Thị Hồng

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Mai Nữ Thành Hường – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh tham gia phiên toà:* Ông Bùi Văn Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 217/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2021 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 61/2023/QĐXX-ST ngày 16/8/2023; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông Hồ Trọng A, sinh năm 1962.

Nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên toà.

* *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1947

Nơi cư trú: Tổ dân phố H, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện hợp pháp: Bà Vũ Thị Kim D, sinh năm 1958

Nơi cư trú: Thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đaklak.

Nơi tạm trú: 155/5 đường số H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản uỷ quyền số công chứng 2152, Quyển số 01/2023TP/CC – SCC/HĐGD ngày 20/7/2023). Có mặt tại phiên toà.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê K (đã chết)

* *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Lê M, sinh năm: 1905 (đã chết trước ông Lê K);

- Bà Trần Thị B, sinh năm: 1905 (đã chết trước ông Lê K);

- Bà Võ Thị Đ (đã chết);

- Ông Lê Văn L, sinh năm: 1961 (không có thông tin nơi cư trú);

- Ông Lê Văn T, sinh năm: 1963 (không có thông tin nơi cư trú);

- Ông Lê Văn L1, sinh năm: 1969 (đã chết, không có vợ con);

- Ông Lê N1, sinh năm: 1972 (đã chết);

+ Vợ: Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm: 1969; Nơi cư trú: Tổ dân phố H, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa;

+ Con: Lê Thị Hồng B2, sinh năm 1990; Lê Thị Hồng N2, sinh năm: 1991; Lê Quốc S, sinh năm: 1994; Lê Quốc G, sinh năm: 1997; Cùng nơi cư trú: Tổ dân phố H, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa;

- Ông Lê T1, sinh năm: 1973 (đã chết)

+ Vợ: Nguyễn Thị H, sinh năm: 1976; Nơi cư trú: Tổ dân phố P, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa;

+ Con: Nguyễn Thị Thúy N3, sinh ngày: 30/4/2005; Nguyễn T2, sinh ngày: 24/8/2008; Cùng nơi cư trú: Tổ dân phố P, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Ông Lê T3, sinh năm: 1977 (không có thông tin nơi cư trú);

- Bà Lê Thị Kim T4, sinh năm: 1979; Nơi cư trú: Tổ dân phố H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Bà Lê Thị Kim A1, sinh năm: 1983 (không có thông tin nơi cư trú);

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Lê K đều vắng mặt tại phiên toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà nguyên đơn ông Hồ Trọng A trình bày:*

Vào năm 2007, bà Nguyễn Thị Thu N có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hồ Trọng A một phần thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11, diện tích 385m^2, tọa lạc tại tổ dân phố P, thị xã C (nay là tổ dân phố H, phường C, thành phố C), tỉnh Khánh Hòa.

Diện tích đất có tứ cận như sau: đông giáp đất ông Lê Văn L2; tây giáp Quốc lộ A; nam giáp đất bà Nguyễn Thị Thu N; bắc giáp đất ông Phan Tấn Đ1.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường C vào ngày 11 tháng 9 năm 2007.

Sau khi ký kết hợp đồng, ông A đã chuyển cho bà N số tiền mua đất. Theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng mua bán thì bà N có trách nhiệm giao thửa đất và giấy tờ về quyền sử dụng đất cho ông A; tuy nhiên, bà N chỉ giao đất cho ông A sử dụng ổn định từ năm 2007 đến nay, còn giấy tờ về quyền sử dụng đất thì bà N không chịu giao để ông A làm thủ tục tách thửa, đăng ký quyền sử dụng đất. Ông A đã nhiều lần yêu cầu nhưng bà N vẫn không chịu thực hiện.

Nay ông A khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 01/07/TP/CC – SCT/HĐGD ngày 19/11/2007 và buộc bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đã cam kết.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Vũ Thị Kim D trình bày.*

Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại tổ dân phố P, thị xã C (nay là tổ dân phố H, phường C, thành phố C), tỉnh Khánh Hòa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L421735, ngày 27/10/1997. Sau đó, bà N có chuyển nhượng cho ông Lê K diện tích 385m^2, có giấy viết tay và lập hợp đồng chuyển nhượng, công chứng, chứng thực tuy nhiên hiện nay hợp đồng chuyển nhượng bản chính đã bị thất lạc, chỉ còn bản phô tô. Sau đó, ông Lê K đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai thì bà không biết. Vì ông Lê K còn nợ tiền mua đất của bà N nên bà chưa làm thủ tục tách thửa cho ông K.

Ngoài ra, bà N còn trình bày bà biết diện tích đất mà bà đã bán cho ông Lê K hiện nay người ta đang làm nhà trọ cho thuê. Bà cũng không tranh chấp gì đối với diện tích đất này.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vì bà chỉ bán đất cho ông Lê K, ngoài ra bà không bán đất cho ông Hồ Trọng A và bà cũng không biết ông Hồ Trọng A là ai.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án bà Nguyễn Thị B1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê K trình bày:*

Ông Lê K có vợ là bà Võ Thị Đ (đã chết), ông K và bà Đ tất cả 08 người con bao gồm ông Lê Văn L1, ông Lê Văn T (đã đi Mỹ, không biết địa chỉ), ông Lê N1, ông Lê T1 (đã chết), ông Lê Văn L1 (đã chết, không có vợ con), bà Nguyễn Thị Kim A2 (hiện mua bán trái cây tại phường C), ông Lê T3 và bà Lê Thị Kim T4 (đi đâu không rõ địa chỉ). Bà B1 là vợ ông Lê N1, có 04 người con chung là Lê Thị Hồng B2, Lê Thị Hồng N2, Lê Quốc S và Lê Quốc G.

Bà B1 cho biết bà và các con của bà không biết gì về tranh chấp giữa ông A và bà N2; bà không liên quan đến tranh chấp nói trên. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án không triệu tập bà. Nếu có triệu tập, bà yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt bà.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án bà Nguyễn Thị Ngọc H1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê K trình bày:*

Bà là vợ của ông Lê Tèo . Tuy bà là vợ ông T1 nhưng do bà và gia đình nhà ông Lê T1 không qua lại với nhau nên bà không biết thông tin về gia đình ông Lê K. Bà và các con của bà cũng không biết gì về tranh chấp giữa ông A và bà N2; bà không liên quan đến tranh chấp nói trên. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án không triệu tập bà. Nếu có triệu tập, bà yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt bà.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án bà Lê Thị Hồng N2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê K trình bày:*

Bà là con của ông Lê N1 và bà Nguyễn Thị B1. Bà N2 không biết gì về tranh chấp giữa ông A và bà Nguyễn Thị Thu N; bà không liên quan đến tranh chấp nói trên. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án không triệu tập bà. Nếu có triệu tập, bà yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn đã tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Trọng A về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Trọng A và bà Nguyễn Thị Thu N, được UBND phường C chứng thực ngày 19/11/2007, số chứng thực 86, Quyển số 01/07/TP/CC-SCT/HĐND. Buộc bà Nguyễn Thị Thu N tiếp tục thực hiện thoả thuận của các bên tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Hồ Trọng A có nhiệm vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ và đã được thẩm tra tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Hồ Trọng A khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N có nơi cư trú tại phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; căn cứ theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh.

[1.2] Tại phiên toà: Vắng mặt những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê K, tuy nhiên, những người này đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và được thông báo trên B4 03 số liên tiếp, Đ2 03 ngày liên tiếp và đăng lên Cổng thông tin điện tử của Toà án; đối với bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 và bà Lê Thị Hồng N2 có đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 xét xử vắng mặt những người nói trên.

[1.3] Ông Hồ Trọng A khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà N2; yêu cầu bà N2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết. Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại tổ dân phố P, thị xã C (nay là tổ dân phố H, phường C, thành phố C), tỉnh Khánh Hòa.

- Nguồn gốc thửa đất do bà Nguyễn Thị S1, mẹ của bà Nguyễn Thị Thu N tạo lập từ năm 1976. Ngày 10/9/1983, bà S1 lập giấy cho nhà, nội dung bà S1 cho bà Nguyễn Thị Thu N căn nhà vách ván toạ lạc trên một khu đất rộng 28m X 40m, thuộc thôn X, có tứ cận: Đông cận ông Nguyễn H2; Tây cận Quốc lộ A; Nam cận ông Nguyễn Văn L3 và B3 cận bà Huỳnh Thị C. Giấy cho nhà trên được thôn trưởng thôn X và UBND xã C xác nhận ngày 12/9/1983. Ngày 27/10/1997, hộ bà Nguyễn Thị Thu N được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ 00318/QSDĐ/CPN-CR, đối với thửa đất số 77, Tờ bản đồ số 11, tổng diện tích

1614m^2 (trong đó có các loại đất: 200m đất T (đất ở), 380m đất LK (lưu không) và 1034 đất vườn).

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Thu N tuy nhiên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi bà N không có chồng và kết quả xác minh tại địa phương thì bà N chỉ sống một mình, không có chồng con.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Trọng A về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà N; yêu cầu bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết.

[2.2.1] Về hình thức của hợp đồng.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 385m^2 thuộc thửa số 77, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại tổ dân phố P, thị xã C (nay là tổ dân phố H, phường C, thành phố C), tỉnh Khánh Hòa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L421735, ngày 27/10/1997, giữa bà Nguyễn Thị Thu N và ông Hồ Trọng A được lập thành văn bản, được Ủy ban nhân dân phường C, thành phố C công chứng số 01/07/TP/CC – SCT/HĐGD ngày 19/11/2007 đã đảm bảo về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự tại thời điểm giao kết hợp đồng.

[2.2.2] Về nội dung của hợp đồng:

Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu N và ông Hồ Trọng A được ký kết trên tinh thần tự nguyện, không ai bị lừa dối, ép buộc, không trái với đạo đức xã hội.

Sau khi ký kết hợp đồng, ông Hồ Trọng A đã thực hiện nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng là giao đủ số tiền 70.000.000 đồng cho bên chuyển nhượng theo đúng thoả thuận tại Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng.

Theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng là "Bên A có nhiệm vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho Bên B vào thời điểm: khi thủ tục hoàn chỉnh"; tuy nhiên, bị đơn chỉ mới giao đất cho nguyên đơn để sử dụng ổn định từ năm 2007 đến nay, bị đơn cũng thừa nhận không tranh chấp với diện tích đất hiện nay nguyên đơn đang sử dụng. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn không giao để nguyên đơn thực hiện thủ tục tách thửa, đăng ký quyền sử dụng đất.

Mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu giao bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục tách thửa, đăng ký quyền sử dụng đất nhưng bị đơn vẫn không thực hiện. Do đó, có căn cứ để xác định bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ của người chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận mà hai bên đã ký kết, đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[2.2.3] Về ý kiến của bị đơn cho rằng bị đơn chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê K chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Trọng A là không có căn cứ bởi lẽ:

- Thứ nhất, vì bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N không thừa nhận chữ ký trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với ông Hồ Trọng A là của mình nên theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã quyết định trưng cầu giám định để xác định chữ ký trên hợp đồng chuyển nhượng có phải của bà N hay không. Tại Kết luận

giám định số 270/GĐ – GT/2022/KL - KTHS ngày 12/7/2022 của Phòng K1, Công an tỉnh K "Chữ ký mang tên "Nguyễn Thị Thu N", dưới mục "Bên A" trên "HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT" đề ngày 19/11/2007 (Mẫu cần giám định ký hiệu A) so với chữ ký dưới mục "NGƯỜI KHAI KÝ TÊN" trên mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 và chữ ký mang tên "Ng˜.t.Thu N" trên mẫu so sánh ký hiệu M3, M4 là do cùng một người ký ra"

- Thứ hai, bà Nguyễn Thị Thu N đưa ra tài liệu là "GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT" (bản gốc) và "HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT" (bản phô tô) để chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông K.

+ Đối với "GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT" (bản gốc): Giấy sang nhượng đất lập ngày 28/6/2001 không thể hiện số tờ, số thửa; không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 689, khoản 1 Điều 691 BLDS năm 2005. Tại biên bản ghi lời khai ngày 22/3/2022 bà N trình bày không tranh chấp với ông Hồ Trọng A, ông Lê K còn nợ 03 cây vàng nên không làm thủ tục tách thửa (tại Giấy sang nhượng đất lập ngày 28/6/2001 thể hiện số tiền sang nhượng 315 chỉ tương đương khoảng 3 cây vàng); theo biên bản xác minh ngày 27/5/2022, Công an phường C trả lời: ông Lê K, sinh năm 1940, có HKTT tại khóm A, X, Cam Phúc N4, Cam R (nay là tổ dân phố H, phường C, thành phố C), ông Lê K đã chết; biên bản xác minh ngày 03/6/2022, UBND phường C không nhận được khiếu nại, tranh chấp đối với quyền sử dụng đất trên với ông Hồ Trọng A.

Đồng thời, Tòa án đã tiến hành xác minh và xác định được ông Lê K (cha, mẹ ông K chết trước ông K) có vợ là bà Võ Thị Đ (đã chết, cha mẹ bà Đ chết trước bà Đ), ông K và bà Đ tất cả 08 người con bao gồm ông Lê Văn L1, ông Lê Văn T (đã đi Mỹ, không biết địa chỉ), ông Lê N1, ông Lê T1 (đã chết), ông Lê Văn L1 (đã chết, không có vợ con), bà Nguyễn Thị Kim A2 (hiện mua bán trái cây tại phường C), ông Lê T3 và bà Lê Thị Kim T4 (đi đâu không rõ địa chỉ). Ông Lê N1 có vợ là Nguyễn Thị B1, bà B1 và ông N1 có 04 người con chung là Lê Thị Hồng B2, Lê Thị Hồng N2, Lê Quốc S và Lê Quốc G. Ông Lê T1 có vợ là Nguyễn Thị Ngọc H1, ông T1 và bà H1 có 02 con chung là Nguyễn Thị Thúy N3, sinh ngày: 30/4/2005; Nguyễn T2, sinh ngày: 24/8/2008. Qua làm việc với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng còn lại của ông Lê K đều xác định không liên quan đến tranh chấp giữa bà N2 và ông A.

+ Đối với tài liệu là "HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT" (bản phô tô). Tại khoản 1 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định *"Tài liệu đọc được được nội dung được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận."*

Ngày 25/5/2023, Tòa án đã yêu cầu bà N2 giao nộp bản chính hoặc bản sao của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2001 giữa bà N2 và ông K nhưng bà N2 không cung cấp được. Tòa án đã xác minh tại Ủy ban nhân dân phường C, thành phố C thì kết quả xác minh là tại Ủy ban nhân dân phường không có thông tin công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2001

giữa bà N2 và ông K. Do đó, Toà án không xem xét tài liệu này là chứng cứ để đánh giá trong quá trình giải quyết vụ án.

[2.2.4] Về điều kiện tách thửa: Thửa đất này không thuộc diện tích đất thu hồi. Diện tích đất mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bị đơn đã được hình thành, chia tách và nguyên đơn đã sử dụng từ trước ngày 03/8/2008, do đó không áp dụng các điều kiện tách thửa theo Quyết định số 28/2022/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh K quy định về hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; Điều kiện tách thửa, hợp thức theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hoà.

[2.2.5] Về chênh lệch diện tích giữa Hợp đồng chuyển nhượng và bản vẽ:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng thì diện tích chuyển nhượng là 385m^2, tuy nhiên theo bản vẽ hiện trạng tại mảnh trích đo địa chính số 37 – 2022 ngày 29/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố C thì diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng là 397,5m^2. Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn xác định đất sử dụng ổn định và không có tranh chấp từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay; bị đơn cũng thừa nhận không tranh chấp với diện tích này; qua xác minh tại Ủy ban nhân dân phường C, thành phố C cũng xác định từ trước đến nay không có tranh chấp về ranh giới đất. Do đó, có thể xác định đây là sai số đo đạc, không ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng.

[2.1.6] Từ những nhận định nêu trên, có đủ căn cứ để xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Trọng A về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 01/07/TP/CC – SCT/HĐGD ngày 19/11/2007 tại Ủy ban nhân dân phường C, thành phố C giữa ông với bà Nguyễn Thị Thu N và buộc bà Nguyễn Thị Thu N phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.2] Về chi phí thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng: Nguyên đơn ông Hồ Trọng A là người yêu cầu và đã nộp tạm ứng số tiền số tiền 6.075.000 đồng. Nay ông A tự nguyện chịu nên không xem xét.

[2.3] Về chi phí tố tụng: Vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N phải chịu tiền chi phí giám định, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 11.052.000 đồng. Nguyên đơn đã tạm ứng nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[2.4] Về án phí: Vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, bà N đã trên 60 tuổi, có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử chấp nhận cho bà N được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, 4 Điều 91, khoản 1 Điều 95; khoản 1 Điều 96, Điều 147, 157, 161, 165, khoản 1 Điều 227, Điều 271, 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Căn cứ Điều 405, khoản 2 Điều 689, khoản 1 Điều 691 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 401, 500, 501, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 của

Luật Đất đai năm 2003; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 ông Hồ Trọng A.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 01/07/TP/CC – SCT/HĐGD ngày 19/11/2007 tại Ủy ban nhân dân phường C, thành phố C giữa ông Hồ Trọng A và bà Nguyễn Thị Thu N đối với diện tích đất 397,5m^2 (trong đó có 50m^2 đất ở đô thị) thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11, toạ lạc tại tổ dân phố H, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 37 – 2022 ngày 29/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đ3 tại thành phố C).

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Thu N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 01/07/TP/CC – SCT/HĐGD ngày 19/11/2007 tại Ủy ban nhân dân phường C, thành phố C đã ký kết với ông Hồ Trọng A. Bà N có nghĩa vụ phối hợp với ông A để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông A.

1.3. Trường hợp bà Nguyễn Thị Thu N không phối hợp thì ông Hồ Trọng A có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của bà N.

2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Hồ Trọng A số tiền 11.052.000 đồng (Mười một triệu không trăm năm mươi hai nghìn đồng)

3. Về án:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- H3 lại cho ông Hồ Trọng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mười nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0006715 ngày 16 tháng 12 năm 2021 và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0006871 ngày 12 tháng 4 năm 2022 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố C.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Quy định:

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

thoả 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Khánh Hòa;*
- *VKSND tỉnh Khánh Hòa;*
- *VKSND thành phố Cam Ranh;*
- *Chi cục THADS thành phố Cam Ranh;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, án văn.*

Trần Quốc Hay