TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN N** **TỈNH NINH THUẬN** _____	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** _____

Bản án số: 30/2021/DSST
Ngày: 18 – 11 - 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 N, TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Tùng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Ngọc Minh và bà Lê Thị Hường.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Trung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N tham gia phiên toà: Bà Lưu Thị Kim Thuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 90/2021/TLST-DS, ngày 27 tháng 5 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2021/QĐXX-ST ngày 26 tháng 10 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2021/QĐST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Phúc T – Sinh năm: 1964

Địa chỉ: Thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị Hải Y – Sinh năm: 1992; địa chỉ: thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 22-4-2021).

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Trần Thanh H - Sinh năm: 1963 và bà Đỗ Thị C – Sinh năm: 1960 – Vắng mặ lần 2 không có lý do.

Địa chỉ: Thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

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

+ Chị Nguyễn Thị Hải Y – Sinh năm: 1992; địa chỉ: Thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Có mặt tại phiên tòa.

+ Chị Nguyễn Thị T – sinh năm: 1996; Địa chỉ: Thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Vắng mặt có yêu cầu xin xét xử vắng mặt.

NỘI D VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 05-5-2021 và tại phiên tòa đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 01-3-2000, vợ chồng ông Nguyễn Phúc T và bà Nguyễn Thị Thùy D nhận chuyển nhượng 100m^2 đất ở thôn L, xã A của vợ chồng ông Trần Thanh H và bà Đỗ Thị C cụ thể: chiều ngang 05m, dài 20m. Phía bắc giáp: Quốc lộ 1A; Nam giáp: đường đi HTX; đông giáp: Vợ chồng anh Phước, chị Minh; tây giáp: đất chị C, anh H. Thời điểm năm 2000 đất chưa được công nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà C. Việc chuyển nhượng đất trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện giữa các bên, số tiền chuyển nhượng là 10.000.000 đồng, đã đưa đủ tiền. Khi chuyển nhượng có lập một tờ giấy viết tay tiêu đề "Hợp đồng Sang nhượng đất thổ cư" lập ngày 01-03-2000. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông T và bà D cùng các con sinh sống trên diện tích đất này cho đến nay. Năm 2013, bà Đỗ Thị C được Ủy ban nhân dân huyện N công nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất (kể cả phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T bà D) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 957992 đối với thửa đất số 57 tờ bản đồ số 4b bản đồ địa chính xã A, huyện N.

Sau khi bà C được công nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông T nhiều lần yêu cầu bà C hoàn tất hợp đồng để tách phần đất đã chuyển nhượng năm 2000 cho ông T bà D nhưng không thực hiện được do ông H, bà C không đồng ý dẫn tới tranh chấp. Sự việc đã được Hòa giải tại địa phương nhưng không hòa giải được do ông H, bà C không có mặt. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đối với bị đơn:

Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện N công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Đỗ Thị C, ông Trần Thanh H với vợ chồng ông Nguyễn Phúc T và bà Nguyễn Thị Thùy D theo giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 01-3-2000. Công nhận cho ông Nguyễn Phúc T được quyền sử dụng diện tích 112m^2 theo hiện trạng thực tế đo đạc tại trích lục của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện N.

2. Bị đơn ông Trần Thanh H, bà Đỗ Thị C đã được Tòa án thông báo về việc khởi kiện của ông T nhưng không có văn bản trình bày về việc khởi kiện. Tòa án đã tiến hành triệu tập lấy lời khai, thông báo tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng vắng mặt không có lý do nên không ghi nhận được ý kiến. Ngày 21-10-2021, Tòa án có tiến hành tống đạt thông báo số 90/TB-TA cho vợ chồng ông H, bà C, tại nhà ông H, bà C trình bày đã bán đất cho ông T và không liên quan đến phần đất này, đồng thời có nộp cho Tòa án một tờ giấy viết tay vở ô ly có nội D "Tôi không liên quan đến phần đất đã bán cho ông Nguyễn Phúc T (BL số 57)".

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hải Y, Nguyễn Thị T trình bày: Chị Y thống nhất lời trình bày của nguyên đơn và có bổ sung như sau: Chị là con ruột của ông Nguyễn Phúc T và bà Nguyễn Thị Thùy D. Cha mẹ chị có hai người con là chị và em chị là Nguyễn Thị T. Mẹ chị chết năm 2008 không để lại di chúc. Nay cha chị khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, bà C thì chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cha chị. Đối với phần đất của mẹ chị trong khối tài sản chung

với ông Nguyễn Phúc T thì chị không có yêu cầu chia di sản thừa kế mà đồng ý giao lại cho cha chị toàn bộ phần đất này. Đề nghị Tòa án công nhận cho cha chị được toàn quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của ông H, bà C vào năm 2000.

3.2. Tại bản tự khai ngày 22-6-2021 chị Nguyễn Thị T trình bày: Cha mẹ chị có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Trần Thanh H và bà Đỗ Thị C theo giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 01-3-2000. Nhiều lần cha của chị yêu cầu ông H, bà C hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông H, bà C không đồng ý. Mẹ chị đã chết, chị đồng ý giao toàn bộ đất và tài sản trên đất lại cho cha chị là ông Nguyễn Phúc T. Do bận công việc ở xa nên không thể tham gia tố tụng tại Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt chị.

4. Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

4.1. Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tiến hành đúng các thủ tục tố tụng, đảm bảo đầy đủ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự.

4.2. Về nội D vụ án: Căn cứ khoản 3,9 Điều 26; Điều 92; khoản 1 Điều 147 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; tiết b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo hướng:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 01-3-2000" giữa: Vợ chồng ông Trần Thanh H và bà Đỗ Thị C với và vợ chồng ông Nguyễn Phúc T và bà Nguyễn Thị Thùy D.

+ Ông Nguyễn Phúc T được quyền sở hữu căn nhà cùng các vật dụng kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng 112m^2 thửa đất số 1047 tờ bản đồ số 4d tọa lạc tại thôn L, xã A, huyện N.

+ Ông Nguyễn Phúc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Thủ tục tố tụng:

[1.1]. Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện N theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Xét xử vắng mặt các đương sự:

Bị đơn ông Trần Thanh H và bà Đỗ Thị C được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng, vắng mặt lần thứ 2 không có lý do chính đáng nên căn cứ khoản 2 Điều 227 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Đối với sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T đã có ý kiến bằng văn bản xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 227 Tòa án xét xử vắng mặt chị T.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phúc T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất lập ngày 01-3-2000 thấy:

[2.1]. Về tài liệu chứng cứ: Bị đơn ông Trần Thanh H và bà Đỗ Thị C được Tòa án thông báo, tống đạt trực tiếp Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập lên tòa lấy khai, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vợ chồng ông H, bà C không có ý kiến phản đối với tình tiết, sự kiện, tài liệu do phía nguyên đơn ông Nguyễn Phúc T cung cấp. Quá trình giải quyết vụ án, bà Đỗ Thị C có ý kiến thể hiện không liên quan đến phần đất đã bán cho ông T (BL số 57). Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nguyên đơn không phải chứng minh đối với tình tiết, sự kiện, tài liệu đã cung cấp cho Tòa án.

[2.2]. Tài liệu có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở để xác định được: Ngày 01-3-2000, vợ chồng ông Trần Thanh H và bà Đỗ Thị C chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Phúc T và bà Nguyễn Thị Thùy D diện tích 100m^2 (trên đất có một cái chòi và 01 cái giếng) tọa lạc tại thôn L, xã A, huyện N. Đất có chiều ngang 05m, dài 20m; Phía bắc giáp: Quốc lộ 1A; Nam giáp: đường đi HTX; đông giáp: Vợ chồng anh Phước, chị Minh; tây giáp: đất chị C, anh H. Phần đất này chính là một phần thửa đất số 57 tờ bản đồ số 4b bản đồ địa chính xã A, huyện N được Ủy ban nhân dân huyện N công nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 957992 cấp ngày 20-12-2003. Việc chuyển nhượng giữa các bên có lập một tờ giấy viết tay tiêu đề "Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 01-3-2000", số tiền chuyển nhượng là 10.000.000 đồng, đã đưa đủ tiền.

[2.2]. Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên đất có một cái chòi, một cái giếng tuy nhiên hợp đồng thể hiện nội D là chuyển nhượng quyền sử dụng đất (diện tích 100m^2 có chiều ngang là 05m, dài 20m.) không phải chuyển nhượng nhà ở. Do đó, pháp luật áp dụng để giải quyết vụ án là Luật đất đai năm 1993, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 1993 và Bộ luật Dân sự năm 1995 để giải quyết vụ án.

[2.3]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 01-3-2000 thấy:

Thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2000 là thời kỳ thi hành Luật Đất đai năm 1993. Tại Điều 73 Luật Đất đai năm 1993 quy định về quyền của người sử dụng đất theo đó, người sử dụng đất có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29-3-1999 của Chính phủ hướng dẫn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định như sau: *"Người sử dụng đất khi thực hiện các quyền của mình phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Tổng cục quản lý ruộng đất trước đây hoặc Tổng cục địa chính phát hành…".*

Như vậy, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2000, đất của ông H, bà C chưa có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ- CP của Chính phủ.

Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau: "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai*". Như vậy, hợp đồng giữa các bên mới chỉ đáp ứng là được lập thành văn bản, đã vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vi phạm nội D hợp đồng là "chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" và vi phạm về hình thức hợp đồng là "chưa đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền". Tuy nhiên, có đủ căn cứ xác định được: Khi xác lập giao dịch dân sự các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện xác lập giao dịch dân sự; mục đích giao dịch dân sự không trái pháp luật, đạo đức xã hội; vợ chồng ông Trần Thanh H, bà Đỗ Thị C đã giao đất cho cho vợ chồng ông Nguyễn Phúc T, bà Nguyễn Thị Thùy D quản lý sử dụng và nhận đủ số tiền chuyển nhượng. Vợ chồng ông Nguyễn Phúc T đã nhận đất và cơi nới chòi thành nhà tạm ở từ năm 2000 cho đến nay, đất đã có ranh rào ổn định và tách biệt với phần đất của ông H, bà C và sử dụng ổn định, liên tục từ năm 2000 cho đến nay; Sau khi chuyển nhượng, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 957992 cấp ngày 20-12-2013. Đối C quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Vợ chồng ông Trần

Thanh H, bà Đỗ Thị C và vợ chồng ông Nguyễn Phúc T, bà Nguyễn Thị Thùy D theo "Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 01-3-2000, có hiệu lực pháp luật.

[3.2]. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15-7-2021 xác định trên đất có một ngôi nhà tạm của gia đình ông T có kết cấu nền xi măng, vách tường làm bằng vật liệu tol và gỗ, mái lập tol kẽm, diện tích 4m x 7,5m. Mái che phía trước nhà diện tích 04m x 3,8m kết cấu nề xi măng, trụ gỗ mái tol kẽm. Nhà vệ sinh diện tích 2,6m x 1,5m có kết cấu nền xi măng, móng xây đá chẻ, tường xây có quét sơn, cử bằng tol. Tại trích lục số 1626 ngày 15-9-2021 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện N xác định: Diện tích phần đất thực tế trong phần đất được công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T đang sử dụng là 112m^2 được xác định theo các điểm ABCDE trong đó chiều ngang thửa đất là 4,7m chiều dài các cạnh lần lượt là 25,5m là 24,9m là có sự chênh lệch so với giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 01-3-2000 chiều ngang 05m chiều dài 20m. Xét sự chênh lệch này là do biến động khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị C vào năm 2013 bởi khi nhận chuyển nhượng đất, thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế khi chuyển nhượng ông H, bà C đã làm hàng rào lưới B40 ngăn cách với phần đất của ông T và hàng rào hiện nay vẫn đang tồn tại được các bên tuân thủ thực hiện từ năm 2000 cho đến nay. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn không có ý kiến tranh chấp gì về sự chênh lệch này và nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận phần đất theo diện tích đã được xác định tại trích lục của Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh N.

[3.3]. Xét ông T và bà D có 02 người con là: Nguyễn Thị Hải Y và Nguyễn Thị T. Bà D chết năm 2008, không để lại di chúc, quá trình giải quyết vụ án chị Y và chị T không có yêu cầu chia di sản thừa kế nhưng đều có ý kiến giao toàn bộ đất và tài sản trên đất cho ông Nguyễn Phúc T. Đây là sự tự nguyện của chị Y và chị T không trái quy định của pháp nên Hội đồng xét xử ghi nhận và giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phúc T.

[3.4]. Quá trình giải quyết vụ án, ngày 09-8-2021 của Ủy ban nhân dân huyện N ban hành Quyết định số: 2765/QĐ-UBND ngày 09-8-2021 về việc thu hồi một phần thửa đất số 57 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình đường đôi vào thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, trong đó có thu hồi phần một phần đất hiện đang tranh chấp và Quyết định số 2772/QĐ –UBND ngày 09-8-202 về việc Bồi thường hỗ trợ cho người được thu hồi đất là bà Đỗ Thị C. Tại biên bản xác minh ngày 18-10-2021 Ủy ban nhân dân huyện N trả lời "*Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận ông Nguyễn Phúc T được quyền sử dụng đất, tài sản trên đất đối với phần đất đang tranh chấp thì Ủy ban nhân dân huyện N sẽ căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án điều chỉnh lại thông báo, quyết định thu hồi, bồi thường cho người sử dụng đất theo bản án và người sử dụng đất có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có quyền nhận chi trả bồi thường theo quy định của pháp luật*". Tại Biên bản xác minh ngày 16-11- 2021, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Ninh Thuận đã xác định: "*Do đất có tranh chấp nên chưa thực hiện việc giải phóng mặt bằng và bồi thường khi thu hồi đất, sau khi có bản án của Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ai thì Trung tâm phát triển quỹ đất sẽ chi trả tiền bồi thường cho người đó"*. Do đó, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được công nhận quyền sử dụng đất liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh thông báo, quyết định thu hồi, bồi thường và thực hiện việc thu hồi, bồi thường theo quy định của pháp luật.

[4]. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí, không yêu cầu Tòa án xem xét nên không xem xét.

[5]. Về án phí: Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc trường hợp tính án phí không có giá ngạch. Yêu cầu của ông T được chấp nhận nên bị đơn vợ chồng ông H, bà C có nghĩa vụ chịu toàn bộ án phí sơ thẩm. Tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn đồng ý tự nguyện chịu số

tiền án phí sơ thẩm thay cho ông H và bà C. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên được chấp nhận.

[6]. Quan điểm của Viện kiểm sát về nội D giải quyết vụ án và nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các điều 26, 38, 92, 147, 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 118, 131, 706, 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 73 của Luật Đất đai 1993; điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phúc T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 01-3-2000.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 01-3-2000" giữa: Vợ chồng ông Trần Thanh H và bà Đỗ Thị C với và vợ chồng ông Nguyễn Phúc T và bà Nguyễn Thị Thùy D có hiệu lực pháp luật.

2. Ông Nguyễn Phúc T được quyền sử dụng một phần thửa đất số 57 tờ bản đồ số 4b bản đồ địa chính xã A nay là thửa số 1047 có diện tích là 112m^2 xác định theo các điểm ABCDE tại trích lục số 1626 ngày 15-9-2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện N, trên đất có tài sản gồm: Một ngôi nhà tạm có kết cấu nền xi măng, vách tường làm bằng vật liệu tol và gỗ, mái lập tol kẽm, diện tích sử dụng 4m x 7,5m; Mái che phía trước nhà diện tích 04m x 3,8m = 15,2m^2 kết cấu nề xi măng, trụ gỗ mái tol kẽm; Nhà vệ sinh diện tích 2,6m x 1,5m có kết cấu nền xi măng, móng xây đá chẻ, tường xây có quét sơn, cử bằng tol.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Có trích lục thửa đất kèm theo bản án).

3. Về án phí: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Phúc T chịu 300.000 đồng án dân sự sơ thẩm thay cho vợ chồng ông Trần Thanh H và bà Đỗ Thị C nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông Nguyễn Phúc T đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0025851 ngày 24-5-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N. Ông Nguyễn Phúc T đã thực hiện xong nghĩa vụ về án phí sơ thẩm.

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 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.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (18-11-2021), đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện N;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện N;
- Lưu hồ sơ, án văn.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Tùng