

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC LINH
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 53/2023/DS-ST

Ngày: 06-7-2023

v/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Bình;
2. Ông Nguyễn Văn Thiện.

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Hà- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Ông Cao Quốc Thuận- Kiểm sát viên.

Trong ngày 6/7/2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Đức Linh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 346/2022/TLST- DS, ngày 29/11/2022, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 104/2023/QĐXXST-DS ngày 2/6/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 76/2023/QĐ-DSST ngày 28/6/2023; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Xuân Q, sinh năm 1973. Có mặt

Địa chỉ: Số 14 đường số 4, thôn Z, xã TH, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1961 và bà Quản Thị L, sinh năm 1966. Có mặt ông N, vắng mặt bà L.

Địa chỉ: Số 02 đường số 2, thôn Z, xã TH, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

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

+ Ông Nguyễn Thành L1, sinh năm 1986. Vắng mặt

Địa chỉ: Số 02 đường số 2, thôn Z, xã TH, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

+ Bà Nguyễn Thị Hồng C, sinh 1988; Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố Z1, phường AN, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Nguyễn Thị Hằng B, sinh năm 1992. Vắng mặt

Địa chỉ: Khu phố Z2, phường TD, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Quản Thị L, ông Nguyễn Thành L1, bà Nguyễn Thị Hồng C và bà Nguyễn Thị Hằng B là: Ông Nguyễn Thanh N. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/7/2022 và đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 22/8/2022, cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo; nội dung bản khai; tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa hôm nay ý kiến của nguyên đơn thể hiện như sau: Ngày 09/11/2018 ông Trần Xuân Q nhận chuyển nhượng của hộ ông Nguyễn Thanh N 240,2m² đất đã được đo đạc theo Mạnh chính lý trích đo địa chính số 02-2019 hệ tọa độ VN-2000, thôn Z, tờ bản đồ số 10(230389-8) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh ký ban hành ngày 11/01/2019; cụ thể theo như sau: Thửa đất số 266, tờ bản đồ số 10(230389-8), diện tích 128,5m², trong đó đất ở tại nông thôn 30m², đất trồng cây lâu năm 98,5m², thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là Giấy chứng nhận) U 833602 do UBND huyện Đức Linh cấp ngày 12/5/1999 (nay chỉnh lý thành Giấy chứng nhận số CS 405745 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/11/2019) và thửa đất số 263, tờ bản đồ số 10(230389-8), diện tích 111,7m², trong đó đất ở tại nông thôn 30m², đất trồng cây lâu năm 81,7m², thuộc Giấy chứng nhận số BU 268624 do UBND huyện Đức Linh cấp ngày 26/5/2014; hai thửa đất trên liền kề nhau; giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng, ông Q đã giao đủ tiền cho ông N, bà L. Sau khi giao đủ tiền hai

bên đã tiến hành các thủ tục đo đạc, tách thửa, chuyển mục đích sử dụng mỗi thửa 30m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn và nộp thuế, phí theo quy định. Đến ngày 10/5/2019 hai bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và hợp đồng đã được Chủ tịch UBND xã TH ký chứng thực. Tuy nhiên, vào thời điểm này Nhà nước dừng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên bộ phận Một cửa xã TH trả lại giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Thanh N giữ. Khi Nhà nước có chủ trương tiếp tục giải quyết lại việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Q yêu cầu ông N giao giấy chứng nhận để làm thủ tục sang tên, thì ông N nói giấy chứng nhận đang thế chấp tại ngân hàng. Đến ngày 28/6/2022 ông N mới giao 02 giấy chứng nhận số CS 405745 và BU 268624 thì ông Q không chấp nhận, cho rằng giấy chứng nhận này không đúng với giấy chứng nhận ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là số U 833602 và BU 268624. Nay ông Q yêu cầu hộ ông N phải giao đúng giấy chứng nhận đã ghi trong hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện việc chuyển nhượng 240,2m² đất nêu trên cho ông Q theo quy định của pháp luật và ông Q không chịu khoản tiền làm thủ tục chuyển nhượng nào khác.

Chứng cứ do nguyên đơn đưa ra là hợp đồng và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông N và ông Q.

-Trong quá trình tố tụng ông Nguyễn Thanh N đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Quản Thị L, ông Nguyễn Thành L1, bà Nguyễn Thị Hồng C và bà Nguyễn Thị Hằng B trình bày: Ngày 9/11/2018 gia đình ông N có chuyển nhượng cho ông Q diện tích đất có chiều ngang 6m, dài là 40m, thuộc 02 thửa đất 263 và 266. Đến ngày 11/01/2019 đã được đo đạc tách thửa, chuyển mục đích sử dụng và nộp thuế theo quy định. Tuy nhiên, theo quy định kèm theo Quyết định số 52/2018/QĐ-UBND ngày 27/12/2018 của UBND tỉnh Bình Thuận, thì bắt buộc phải chuyển mục đích sử dụng toàn bộ 240m² đất trồng cây lâu năm thành đất ở thì mới chuyển nhượng được, nên hồ sơ chuyển nhượng bị trả lại. Đồng thời do Giấy chứng nhận số U 833602 hết chỗ ghi nên ông N làm thủ tục xin đổi giấy chứng

nhận mới. Do đó tháng 6/2022 ông N giao giấy chứng nhận mới số CS 405745 cho ông Q để ông Q đi làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng ông Q cho rằng không đúng với giấy chứng nhận ghi trong hợp đồng nên không nhận và khởi kiện tại Tòa án. Theo thỏa thuận thì ông Q sẽ chịu mọi chi phí trong việc chuyển nhượng đất. Nay ông N yêu cầu Tòa án giải quyết, để ông Q sớm có giấy chứng nhận.

Chứng cứ bị đơn đưa ra Giấy chứng nhận số CS 405745 (thay thế Giấy chứng nhận U 833602) và Giấy chứng nhận số BU 268624.

Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh thể hiện phần đất tranh chấp gồm 02 thửa đất: thửa số 263, diện tích 111,7m² và thửa số 266, diện tích 128,5m² trong Mảnh chính lý trích đo địa chính số 02-2019. Hệ tọa độ VN- 2000, thôn Z, tờ bản đồ số 10(230389-8).

Theo kết quả định giá tài sản ngày 21/2/2023 Hội đồng định giá tài sản xác định diện tích đất tranh chấp có giá trị 600.000.000 đồng.

Tình tiết tiết các đương sự thống nhất: Vào năm 2018 hộ ông N có chuyển nhượng cho ông Q diện tích đất 240m², đến ngày 10/5/2019 mới làm hợp đồng chuyển nhượng, theo Mảnh chính lý trích đo địa chính số 02-2019. Hệ tọa độ VN-2000, thôn Z, tờ bản đồ số 10(230389-8). Cụ thể: Ở thửa đất số 79, tờ bản đồ số 17, có diện tích chuyển nhượng sau khi đo đạc tách thửa là 128,5m²; ở thửa đất số 78, tờ bản đồ số 17, có diện tích chuyển nhượng sau khi đo đạc tách thửa là 111,7m². Thửa đất số 78, 79 liền kề nhau, ban đầu được cấp chung trong cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 883602 vào năm 1999. Đến năm 2014, thửa đất số 78 hợp với thửa đất 288, 289 cùng tờ bản đồ số 17, thành thửa đất 78, có diện tích 6370m². Đến năm 2018 đổi thành thửa đất 227, tờ bản đồ số 10, diện tích là 6716,2m²; có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 268624. Còn thửa đất số 79 đổi thành thửa đất 228, tờ bản đồ số 10, diện tích 1220,1m², Giấy chứng nhận Q sử dụng đất số CS 405745.

Tình tiết các đương sự không thống nhất: Ông Q chỉ yêu cầu Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật và buộc gia đình ông N phải thực hiện hợp

đồng chuyển nhượng 240,2m² đất cho ông Q đứng tên. Ông Q không phải chịu về khoản chi phí nào khác trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng. Ông N yêu cầu ông Q phải chịu các chi phí chuyển nhượng, nếu có phát sinh từ nay về sau.

Theo ý kiến trao đổi của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh, để có điều kiện chuyển nhượng cần phải chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm lên đất ở tại nông thôn của 240m² đất tranh chấp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

Về phần thủ tục: Thẩm phán thụ lý hồ sơ, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Các đương sự tuân thủ các quy định khi tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ chứng cứ có trong hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát có ý kiến (như bài bài biểu lưu trong hồ sơ). Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về phần thủ tục: Khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn bà Quản Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng đã có người đại diện của họ tham gia phiên tòa, nên tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, áp dụng pháp luật để giải quyết quan hệ tranh chấp: Căn cứ nội dung tranh chấp, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quan hệ xác lập vào năm 2018, nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai 2013, để giải quyết là phù hợp.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2019 giữa ông Trần Xuân Q (bên nhận chuyển nhượng) với hộ ông Nguyễn Thanh N (bên chuyển nhượng), là có căn cứ chấp nhận, bởi:

[3.1]. Theo sự thống nhất của các đương sự, thì vào năm 2018 gia đình ông Nguyễn Thanh N đồng ý chuyển nhượng cho ông Trần Xuân Q 01 lô đất diện tích $6m \times 40m = 240m^2$, nhưng thuộc 02 thửa đất khác nhau. Do đó hai bên đã tiến hành đo đạc, tách thửa và chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn, cụ thể như sau: Thửa số 263, diện tích $111,7m^2$, trong đó có $30m^2$ đất ở nông thôn và $81,7m^2$ đất trồng cây hàng năm; thửa số 266, diện tích $128,5m^2$, trong đó có $30m^2$ đất ở nông thôn và $98,5m^2$ đất trồng cây lâu năm.

[3.2]. Sau khi tiến hành đo đạc xác định diện tích, số hiệu thửa đất, chuyển mục đích sử dụng và nộp các nghĩa vụ tài chính xong. Ngày 10/5/2019 hộ ông N và ông Q lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 02 thửa đất 263 và 266 nêu trên. Khi hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh để đăng ký việc chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai yêu cầu hộ ông N phải chuyển mục đích thêm $30m^2$ từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn tại thửa đất số 265, 266, tờ bản đồ số 10 và phải chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn hết phần diện tích còn lại tại thửa đất 263, 264, tờ bản đồ số 10.

[3.3]. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2019 giữa hộ ông N và ông Q đã hoàn thành, phù hợp với quy tại khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 95, điểm c, d khoản 1 Điều 99, Điều 167, 168, điểm a khoản 1 Điều 169, Điều 170, điểm c khoản 1 Điều 179, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 117, 500, 501 và điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Q sử dụng đất được phép chuyển nhượng, không có tranh chấp . . . Các bên đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn đối với thửa đất 263, 266, tờ bản đồ số 10, với mỗi thửa là $30m^2$, điều này đã được UBND huyện Đức

Linh chấp nhận bằng Quyết định số 302/QĐ-UBND ngày 22/10/2018. Đồng thời các bên trong hợp đồng chuyển nhượng đã nộp phí trước, đóng thuế cho Nhà nước. Do đó, cần công nhận hiệu lực của hợp đồng này, theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp pháp luật.

[4]. Việc đăng ký, tách thửa, hợp thửa để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện theo quy định.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, do đó buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh N và bà Quấn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Trần Xuân Q. Về chi phí định giá tài sản buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hoàn trả cho ông Trần Xuân Q số tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản.

[6] Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 4 Điều 95, điểm d khoản 1 Điều 99, Điều 166, 167, 169, 170, điểm c khoản 1 Điều 179, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng: ông Nguyễn Thanh N, bà Quấn Thị L, ông Nguyễn Thành L1, bà Nguyễn Thị Hồng C, bà Nguyễn Thị Hằng B với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Xuân Q, đã được Chủ tịch UBND xã TH chứng thực ngày 10/5/2019,

gồm thửa đất số 266, tờ bản đồ số 10(230389-8), diện tích 128,5m², trong đó đất ở nông thôn là 30m², đất trồng cây lâu năm 98,5m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 833602 do UBND huyện Đức Linh cấp ngày 12/5/1999, nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 405745 do Sở tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/11/2019 và thửa đất số 263, tờ bản đồ số 10(230389-8), diện tích 111,7m², trong đó đất ở nông thôn 30m², đất trồng cây lâu năm 81,7m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 268624 do UBND huyện cấp ngày 26/5/2014, tại thôn Z, xã TH, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận (có Mạnh chinh lý trích đo địa chính số 02-2019, hệ tọa độ VN-2000, thôn Z, tờ số 10(230389-8) kèm theo).

Hộ ông Nguyễn Thanh N có nghĩa vụ giao 02 Giấy chứng nhận số CS 405745 và số BU 268624 và cùng ông Trần Xuân Q đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh N, bà Quản Thị L, ông Nguyễn Thành L1, bà Nguyễn Thị Hồng C, bà Nguyễn Thị Hằng B phải chịu 300.000 đồng án phí. Trả lại cho ông Trần Xuân Q số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí do ông Q đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012640 ngày 29/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

3. Về chi phí định giá: Ông Nguyễn Thanh N, bà Quản Thị L, ông Nguyễn Thành L1, bà Nguyễn Thị Hồng C, bà Nguyễn Thị Hằng B phải hoàn trả cho ông Trần Xuân Q số tiền 2.800.000 đồng chi phí định giá tài sản, mà ông Q đã chi tạm ứng.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án: 6/7/2023, để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án 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 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.

Nơi nhận:

VKSND huyện;

-THADS huyện;

-Các đương sự;

-Lưu.

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

Nguyễn Văn Thái