TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ GIA NGHĨA** **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2021/DS-ST
Ngày: 30-9-2021
V/v: "yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ GIA NGHĨA, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Giang.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Xuân Vạn và bà Lê Lưu Hồng Hiếu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Thị Mỹ Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Thống - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 107/2019/TLST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2019, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2021/QĐST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2021/QĐST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2021; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Mai Văn H, sinh năm 1963 và bà Trần Thị H, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Thôn Nghĩa Thuận, xã Đắk Nia, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Văn C - Luật sư Văn phòng Luật sư Phan Anh Cảnh thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Nông;

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường Nghĩa Trung, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lưu Đức C, sinh năm 1955 và bà Chu Thị H, sinh năm 1958.

Nơi đăng ký HKTT: Tổ dân phố 7, phường Nghĩa Thành, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông. Chỗ ở hiện nay: Số nhà 37, ngõ 1, đường Ngô Thì Nhậm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 05/01/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/02/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Mai Văn H, bà Trần Thị H và ông Phan Văn C trình bày:

Vào ngày 31/3/1999, ông Mai Văn H, bà Trần Thị H và ông Lưu Đức C, bà Chu Thị H thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất có đặc điểm: chiều rộng phía trước dài 18 mét, chiều dài 70 mét, chiều rộng phía sau dài 28 mét, tọa lạc tại Thôn Nghĩa Thuận, xã Đắk Nia, thị xã (nay là thành phố) Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông với giá chuyển nhượng là 3.000.000 đồng (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Diện tích đất nhận chuyển nhượng có tứ cận: Phía Đông (không có ghi) – hiện nay đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Sách X. Phía Tây giáp đất nhà ông Lưu Đức C (hiện nay là cây xăng Hoàng Sơn). Phía Nam giáp đường quốc lộ 28. Phía Bắc giáp đất rẫy ông Nghiệp (nay là đường be)

Hai bên có lập giấy xin sang nhượng cây công nghiệp, một phần đánh máy trên giấy A4, một phần viết tay, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đắk Nia và Lâm trường Đắk Nia. Vợ chồng ông H đã thanh toán tiền cho ông C, bà H và ông C, bà H đã giao đất trên thực địa cho gia đình ông H canh tác, làm nhà để ở, quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay, không có tranh chấp với ai. Sau đó, năm 2003, ông H, bà H đã bán một phần diện tích đất có chiều ngang 9 mét, chiều dài 70 mét (nằm trong diện tích đất nhận chuyển nhượng của gia đình ông C) cho hộ ông Đỗ Sách X và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử đất ông tên ông Đỗ Sách X.

Ngày 06/5/2016, ông Lưu Đức C, bà Chu Thị H được công nhận quyền sử dụng thửa đất số 443, tờ bản đồ số 16, diện tích 955m^2 theo GCNQSD đất số CA 885104 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp đối với phần diện tích đất có chiều ngang 11,08 mét, chiều dài 70 mét. Phần diện tích đất đất này ông C, bà H đã chuyển nhượng cho ông H, bà H vào năm 1999.

Sau khi phát hiện ra diện tích đất mình đang sử dụng nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C, bà H, vợ chồng ông Mai Văn H nhiều lần đến gặp và yêu cầu ông C, bà H phải hoàn tất các thủ tục tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Tuy nhiên vì nhiều lý do, ông C bà H cố ý chây lì không làm thủ tục để tách thửa đất cho gia đình ông H.

Ông Mai Văn H, bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31 tháng 3 năm 1999 và buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ tách thửa cho nguyên đơn.

Ngày 17/02/2021, Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận ông Mai Văn H và bà Trần Thị H có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 443, tờ bản đồ số 16, tòa lạc tại Thôn Nghĩa Thuận, xã Đắk Nia, thị xã (nay là thành phố) Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Bị đơn ông Lưu Đức C, bà Chu Thị H trình bày:

Ông bà thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng. Năm 1999, gia đình ông bà có sang nhượng cho ông Mai Văn H, bà Trần Thị H diện tích đất có chiều rộng mặt đường Quốc lộ 28 là 18 mét, chiều sâu là 70 mét, chiều rộng mặt sau là 28 mét (có lập giấy tờ sang nhượng và có xác nhận của chính quyền địa phương). Sau đó gia đình ông H, bà H đã bán cho ông Đỗ Sách X một phần diện tích đất có chiều ngang 09 mét, chiều dài 70 mét (mặc dù đất chưa có sổ đỏ).

Năm 1999, gia đình ông C, bà H cũng chưa có sổ đỏ. Đến năm 2003 mới được cấp sổ nhưng do thời kỳ đó chưa có hệ thống vệ tinh nên vị trí định vị đất không được

chính xác. Qua đối chiếu với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà H được cấp cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 001590 do Ủy ban nhân dân huyện Đắk Nông cấp ngày 25/11/2003, kèm theo trích lục các thửa số 18, tờ bản đồ số 16 thuộc thôn 4, xã Đắk Nia, huyện Đắk Nông, tỉnh Đắk Lắk cũ (nay là thôn Nghĩa Thuận, xã Đắk Nia, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông), diện tích đất 1280m^2 , trong đó đất thổ cư là 200m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 870432 do Ủy ban nhân dân thị xã Gia Nghĩa cấp ngày 21/01/2009, kèm theo trích lục các thửa số 19, tờ bản đồ số 16 thuộc thôn 4, xã Đắk Nia, huyện Đắk Nông, tỉnh Đắk Lắk cũ (nay là thôn Nghĩa Thuận, xã Đắk Nia, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông, diện tích đất 1880m^2 thì theo đó, không thể sang tên được cho gia đình ông H vì diện tích đất ông H nhận chuyển nhượng là ít hơn so với diện tích thực tế trong sổ đỏ mà ông C được cấp.

Quá trình hòa giải tại các cấp chính quyền địa phương, ông C, bà H phải làm theo hướng dẫn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông, phải chỉnh lý biến động, nhập tách, chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư, sau đó mới tách thửa sang nhượng cho ông Hưng, bà Huê. Tuy nhiên sau đó việc hoàn tất chuyển nhượng vẫn không thực hiện được vì diện tích đất sau khi nhập 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Cương lại thừa ra so với đất thực tế là 375m^2 (diện tích đất này trước đó đã cấp chồng lên đất của hộ ông Đỗ Sách X, bà Duy Thị Th). Ông C, bà H có đề nghị ông H, bà H mua thêm phần diện tích đất chiều ngang 2,08 mét, chiều dài 70 mét để diện tích đất đúng như tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 885104, thửa đất số 443, tờ bản đồ số 16, diện tích 955m^2, tuy nhiên ông H, bà H không đồng ý.

Nay ông H, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C, bà H tiếp tục thực hiện Hợp đồng sang nhượng cây công nghiệp đã ký ngày 31/3/1999 để làm thủ tục tách thửa cho ông H, bà H theo thỏa thuận thì ông C, bà H đồng ý với điều kiện, ông C, bà H sẽ tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 443, tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 885104 thành hai thửa, một thửa có chiều rộng 9 mét, chiều dài 70 mét (để chuyển nhượng cho nguyên đơn theo đúng thỏa thuận trong giấy chuyển nhượng), một thửa có chiều rộng 2,08 mét, chiều dài 70 mét.

Tại phiên tòa nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn có đơn đề nghị vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, 168, 188 và 203 của Luật đất đai, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện về việc *"Yêu cầu công quyền sử dụng đất*" là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và phần diện tích đất tranh chấp có địa chỉ tại xã Đắk Nia, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn có đơn đề nghị vắng mặt. Căn cứ Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công nhận ông Mai Văn H và bà Trần Thị H có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 443, tờ bản đồ số 16, tòa lạc tại Thôn Nghĩa Thuận, xã Đắk Nia, thị xã (nay là thành phố) Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

[3.1] Ngày 31/3/1999, nguyên đơn ông Mai Văn H, bà Trần Thị H có nhận chuyển nhượng của bị đơn ông Lưu Đức C, bà Chu Thị H 01 thửa đất có chiều rộng phía trước dài 18 mét, chiều dài 70 mét, chiều rộng phía sau dài 28 mét, tọa lạc tại Thôn Nghĩa Thuận, xã Đắk Nia, thị xã (nay là thành phố) Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông với giá chuyển nhượng là 3.000.000 đồng (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Thửa đất trên hiện nay là một phần của diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 885104 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 06/5/2016 cho ông Lưu Đức C, bà Chu Thị H.

[3.2] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được xác lập giữa các bên theo ý chí hoàn toàn tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung hợp đồng phù hợp quy định pháp luật. Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn đã trả đủ tiền mua đất, các bên đã bàn giao đất, cắm mốc giới và trực tiếp quản lý, sử dụng từ đó đến nay, không xảy ra tranh chấp với ai. Tại thời điểm xác lập, giao dịch này có đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 117 và Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.3] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 16/9/2019 thể hiện hiện tại thửa đất số 443, diện tích 995m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 855104 cấp ngày 06/5/2016 mang tên ông Lưu Đức C, bà Chu Thị H là phần đất của ông Mai Văn H nhận sang nhượng và ông H, bà H đang sử dụng, làm nhà ở ổn định từ đó đến nay. Tòa bộ tài sản trên đất là do nguyên đơn xây dựng, đất không có tranh chấp với ai.

[3.4] Xét thấy, thửa đất sau khi nguyên đơn bán 09m chiều mặt đường, 70m chiều dài cho ông Đỗ Sách X, thì thửa đất còn lại của nguyên đơn là hình thang chiều mặt đường QL 28 là 09m, mặt sau là 19m. Mặt khác, khi chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn chưa trừ lộ giới nên chiều tiếp giáp mặt đường Quốc lộ (QL) 28 là 09m. Đến năm 2016, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nhà nước trừ lộ giới thì chiều tiếp QL 28 là 11.08m. Khi các bên chuyển nhượng là chuyển nhượng nguyên thửa có tứ rõ ràng bàn giao trên thực địa và đóng cọc sác định mốc và ranh. Việc tăng từ 09m nên 11.08m là khi trừ lộ giới QL 28, chiều dài ngắn lại và chiều mặt đường tăng lên.

[5.5] Bị đơn cho rằng năm 1999, bán cho ông H, bà H là 18m mặt đường QL 28; ông Hưng, bà Huê bán 09m cho ông Đỗ Sách X như vậy còn lại là 09m. Xét thấy, khi chuyển nhượng các bên chuyển nhượng nguyên thửa, ghi rõ số đo từng cạnh và ghi tứ cận của thửa đất. Khi chuyển nhượng thì không trừ lộ giới, vì vậy bị đơn cho rằng thửa đất số 443, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Thôn Nghĩa Thuận, xã Đắk Nia, thị xã (nay là thành phố) Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông, bị đơn còn 2.08m là không có căn cứ.

[4] Từ những phân tích trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ cần chấp nhận.

[5] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, cần chấp nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án.

[7] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.445.000đ. Số tiền này nguyên đơn đã nộp nên cần buộc bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 121, 124, 697, 698, 699,700,701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688, Điều 117, Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 95, khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn H, bà Trần Thị H.

1.1. Ông Mai Văn H và bà Trần Thị H được quyền sử dụng đối với thửa đất số 443, tờ bản đồ số 16, diện tích 955m^2, tọa lạc tại Thôn Nghĩa Thuận, xã Đắk Nia, thị xã (nay là thành phố) Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông. Có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường be lô cà phê, phía Nam giáp Giáp QL 28, phía Tây giáp đất Cây Xăng Hùng S, Phía Đông giáp đất ông Đỗ Sách X (Diện tích đất hiện trạng nêu trên không có tranh chấp với hộ liền kề).

1.2. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông thu hồi giấy chứng nhận quyền sự đất số CA 855104 cấp ngày 06/5/2016 mang tên ông Lưu Đức C, bà Chu Thị H.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

2.1. Về án phí sơ thẩm: Ông Mai Văn H và bà Trần Thị H tự nguyện nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001054 ngày 05/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa.

2.2. Chi phí tố tụng: Ông Mai Văn H và bà Trần Thị H tự nguyện nộp chi phí tố tụng 4.445.000đ, được trừ vào 4.445.000đ đã nộp.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa
Đã Ký