

Bản án số: **96/2024/DS-ST**
Ngày: 19/7/2024
V/v: “*Tranh chấp HĐCNQSD đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN D HUYỆN MỎ CÀY NAM**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Chí Nhân
- *Các Hội thẩm nhân D:* 1. Bà Trần Thị Sầm;
2. Bà Mai Thị Nhắc.
- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đinh Nhật Trường – Thư ký Tòa án nhân D huyện Mỏ Cày Nam.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân D huyện Mỏ Cày Nam tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Xuân Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân D huyện Mỏ Cày Nam mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án D sự thụ lý số: 169/2023/TLST-DS, ngày 03 tháng 7 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp HĐCNQSD đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 274/2024/QĐST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 314/2024/QĐST-DS, ngày 02/7/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970;

Địa chỉ cư trú: ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre, có mặt.

Bị đơn: Bà Trần Thị R, sinh năm 1952;

Địa chỉ cư trú: ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/- Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1964;

Nơi cư trú tại: ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh, uỷ quyền cho nguyên đơn Nguyễn Văn H.

2/- Chị Phạm Ngọc D, sinh năm 1975;

Địa chỉ: ấp B, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3/- Chị Phạm Ngọc T, sinh năm 1989;

4/- Anh Phạm Thanh H, sinh năm 1982;

Đều ở địa chỉ: ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

BÀ R, chị D, chị T, anh H đã được Toà án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai để xét xử nhưng vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 25 tháng 4 âm lịch năm 2000, ông Nguyễn Văn H và anh ruột của ông H là ông Nguyễn Văn D lập văn bản nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn B (đã chết) và bà Trần Thị R thửa đất số 1935, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.123,75m² tại ấp Đ, xã S, huyện M, tỉnh Bến Tre với giá 19,5 chỉ vàng 24K9999/1.000m². Ông H và ông D đã trả đủ vàng cho bà R và ông B. Ông B và bà R cũng đã giao đất cho ông H và ông D quản lý, sử dụng từ năm 2000 cho đến nay.

Sau khi nhận đất, ông H và ông D thỏa thuận ông D nhận 782,75m², ông H nhận 341m² còn lại, ông H đã trồng Dừa trên đất và Dừa đã có trái, ông đang thu hoạch. Diện tích 341m² đất này theo đo đạc chính quy là thửa 430, tờ bản đồ số 13, ấp Đ, xã S, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Vào thời điểm ông H nhận chuyển nhượng đất thì bà R và ông B thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng nên không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật được.

Đến năm 2020, sau khi bà R xoá thế chấp ở Ngân hàng, ông H nhiều lần yêu cầu bà R thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông H nhưng bà R chỉ thực hiện việc chuyển nhượng cho ông D mà không thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông H.

Nay ông H yêu cầu bà R cùng các con của bà R và ông B là chị Phạm Ngọc T, Phạm Ngọc D và anh Phạm Thanh H tiếp tục thực hiện hợp đồng, lập thủ tục chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 430, tờ bản đồ số 13, diện tích 341m² tại ấp Đ, xã S, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Ông H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí về việc thu thập chứng cứ.

Bị đơn Trần Thị R và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Ngọc T, Phạm Ngọc D và anh Phạm Thanh H đã nhận được đầy đủ các văn bản tố tụng của Toà án, đã nhận được bản photo các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn Nguyễn Văn H cung cấp cho Toà án; đồng thời bị đơn Trần Thị R và chị Phạm Ngọc T có tham gia việc Toà án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nhưng bà R, chị Thu, chị D và anh Phạm Thanh H vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phát biểu kiểm sát việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, vị đại diện Viện kiểm sát nhân D huyện Mỏ Cày Nam thấy rằng Tòa án nhân D huyện Mỏ Cày Nam thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng và đầy đủ tư cách của những người tham gia tố tụng, không vi phạm

thời hạn chuẩn bị xét xử; những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung, Viện Kiểm sát nhân D huyện Mỏ Cày Nam đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật D sự năm 2015, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn H và nội dung tranh chấp cần pH giải quyết, Tòa án xác định đây là vụ án D sự về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, vụ việc được quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng D sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân D.

Đối tượng của hợp đồng là các thửa đất tọa lạc tại xã S, huyện Mỏ Cày Nam nên căn cứ vào Điểm a Khoản 1 Điều 35 và các điểm a, c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng D sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự sơ thẩm của Tòa án nhân D huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

[2] Về nội dung giải quyết:

Xem xét, giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/4/2020 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị R, Phạm Văn B tuy có vi phạm điều kiện về hình thức của giao dịch D sự quy định tại Điều 119 của Bộ luật D sự nhưng không vi phạm các điều 500, 501 và 502 của Bộ luật D sự năm 2015, Khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân D tối cao về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đồng thời các Bn đã giao nhận đủ tiền, Bn chuyển nhượng đã giao đất cho Bn nhận chuyển nhượng quản lý, sử dụng trồng cây lâu năm trên đất từ khi nhận tiền xong cho đến nay nên có hiệu lực theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật D sự. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí:

Bà Trần Thị R pH chịu án phí D sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn H tự nguyện chịu chi phí về việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và chi phí giám định theo quy định tại các điều 157, 161 và 165 của Bộ luật tố tụng D sự và ông H đã nộp xong.

[5] Xét thấy quan điểm và đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Tòa án nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 147, 157, 161, 165, 235 và 266 của Bộ luật tố tụng D sự;

Áp dụng các điều 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật D sự năm 2015; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; các điều 24 và 26 Nghị quyết số 326/2016/QH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn H.

Tuyên xử:

1. Buộc bà Trần Thị R, chị Phạm Ngọc D, chị Phạm Ngọc T và anh Phạm Thanh H thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 430, tờ bản đồ số 13, diện tích 341m², tọa lạc tại ấp Đ, xã S, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cho ông Nguyễn Văn H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp bên có nghĩa vụ(bà Trần Thị R, chị Phạm Ngọc Dung, chị Phạm Ngọc Thu và anh Phạm Thanh H) không hợp tác, ông Nguyễn Văn H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung Bản án đã tuyên.

3. Về án phí:

Bà Trần Thị R phải nộp án phí D sự sơ thẩm đối với vụ án D sự không có giá ngạch là 300.000(Ba trăm nghìn),

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H 300.000(ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0006742, ngày 29/6/2023 của Chi cục Thi hành án D sự huyện Mỏ Cày Nam.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn H tự nguyện chịu chi phí về việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và ông H đã nộp xong.

5. Trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày được thông đạt hợp lệ Bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre;
- VKS nhân D huyện Mỏ Cày Nam;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Nam;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, V.phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Lê Chí Nhân