TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CL** TỈNH BT	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 74/2021/DS-ST
Ngày: 28/5/2021
V/v "Tranh chấp QSDĐ & HĐCNQSDĐ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CL, TỈNH BT.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Nhã.

2. Ông Phạm Gia Ảnh.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Hà - Thư ký Tòa án nhân dân huyện CL.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CL tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Duyên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 05 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CL mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 158/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2021/QĐXXST-DS, ngày 06 tháng 05 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trịnh Văn B - sinh năm: 1953; địa chỉ: ấp MSTây, xã PS, huyện CL, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Hữu T, sinh năm: 1966; địa chỉ ấp 1, xã SĐ, thành phố BT, tỉnh BT.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Q - sinh năm: 1947; địa chỉ: ấp MST, xã PS, huyện CL, tỉnh BT.

Bà Huỳnh Thị D - sinh năm: 1950; địa chỉ: ấp LB, xã PS, huyện CL, tỉnh BT.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Lê Thị N, sinh năm: 1950; địa chỉ: ấp MST, xã PS, huyện CL, tỉnh BT.

Tất cả có mặt tại phiên tòa riêng bà D, bà N có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu T trình bày: Vào ngày 09 tháng 11 năm 1996 ông B mua đất của ông Q, sau khi mua ông B đã vào canh tác từ đó đến nay và đã giao đủ tiền cho ông Q, khi ông B làm thủ tục sang tên thì không làm được do phần đất trước đây ông Q đổi đất với ông H, nhưng ông H chưa làm thủ tục sang tên thì ông H chết, hiện tại phần đất này do bà D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là vào năm 1996 ông Q và ông H cha của bà D có trao đổi đất với nhau, sau khi thống nhất thì ông Q đã làm thủ tục sang tên khoảng 1000m^2 cho con ông H, còn ông H thì chưa làm thủ tục sang tên cho ông Q, sau đó ông H chết, con ông H là bà D đã làm thủ tục thừa kế nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông Q. Năm 2011 khi đo đạc Vlap thì ông B đã đăng ký kê khai có bản mô tả đất và có tên Trịnh Văn B. Sự việc này bà D vẫn thừa nhận và đồng ý giao sổ đỏ cho ông B đi sang tên nhưng không sang tên được do diện tích đất còn lại của bà D ít quá không tách được sổ. Vì vậy, nay ông B yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 9/11/1996 giữa ông B với ông Q.

Công nhận phần đất có diện tích 982,1m^2 thuộc thửa 258, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp MST, xã PS, do bà D đứng chủ quyền cho ông B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ông B đã canh tác trên đất từ 1996 đến nay không ai tranh chấp và bà D cũng đồng ý sang tên cho ông B.

Điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 982,1m^2, thuộc một phần thửa 258, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp MST, xã PS, do bà D đứng chủ quyền sang tên ông Trịnh Văn B đứng chủ quyền.

Theo văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Huỳnh Văn H, vào năm 1996 thì ông Q và ông H thống nhất đổi đất có diện tích ngang nhau khoảng 1000m^2. Do điều kiện canh tác ông Q ở MSTây nhưng đất ở ấpắc, còn ông H ở LB nhưng đất ở ấp MST, vì vậy để tiện việc canh tác cũng như gần nhà thì hai ông thống nhất đổi đất cho nhau. Sau khi thống nhất thì ông Q đã thực hiện xong nghĩa vụ là làm thủ tục sang tên cho con ông H, ông H đang làm thủ tục sang tên phần đất của ông H là phần đất của ông B đang tranh chấp bây giờ cho ông Q chưa xong thì ông H chết, con ông H là bà D đã làm thủ tục thừa kế nhưng chưa hoàn tất thủ tục sang tên cho ông B. Vì vậy, nay ông Q yêu cầu bà D có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho ông B, vì phần đất này ông cũng đã bán cho ông B vào năm 1996 và ông B cũng vào đất canh tác từ đó đến nay không ai tranh chấp.

Phần đất này lúc đo đạc ngày 16/3/2021 thì bà D cũng đã xác định ranh và không tranh chấp gì với ông B.

Mặc dù bà D vắng mặt nhưng tại văn bản trình bày ý kiến đề ngày 16/3/2021 bị đơn bà Huỳnh Thị D trình bày: Bà đồng ý chuyển nhượng phần đất theo kết quả đo đạc ngày 16/3/2021 cho ông B nhưng do ông B chậm làm thủ tục và trước đây bà cũng đã nhiều lần ký tên chuyển nhượng cho ông B nên nay

đề nghị Tòa làm thủ tục công nhận cho ông B theo kết quả đo đạc. Do bà lớn tuổi, đi lại khó khăn nên bà D yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Bà Lê Thị N có yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng tại văn bản trình bày ý kiến đề ngày 16/3/2021 bà trình bày: Vợ chồng bà đã bán đứt đoạn cho ông Trịnh Văn B và không có tranh chấp gì. Đề nghị phía bà D làm thủ tục chuyển nhượng cho ông B vì ông bà đã trao đổi đất với ông H cha bà D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CL phát biểu quan điểm như sau:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết đã thực hiện đúng qui định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đúng qui định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn B với ông Nguyễn Văn Q lập ngày 09/11/1996 và tranh chấp với bà Huỳnh Thị D đối với phần đất có diện tích 982,1m^2 thuộc một phần thửa 258, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp MST, xã PS, huyện CL, tỉnh BT do bà D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đây là vụ án dân sự về việc*"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CL theo qui định tại Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 697 Bộ Luật dân sự năm 2005 và khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Xét thấy, bà Lê Thị N và bà Huỳnh Thị Dcó yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt bà N và bà D theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho thấy: Ông B và ông Q, bà N đều thừa nhận giữa hai bên có giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể: Vào ngày 09/11/1996, ông Q chuyển nhượng cho ông B phần đất có diện tích là 998m^2, diện tích thực tế theo kết quả đo đạc là 982,1m^2 (ông B cũng đồng ý và không khiếu nại đối với diện tích này), thuộc một phần thửa 258, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp MST, xã PS, huyện CL. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông B vào canh tác từ năm 1996 cho đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên do phần đất tranh chấp bà D đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét về hình thức hợp đồng tuy không phù hợp với qui định của pháp luật, nhưng nội dung là phù hợp, bởi các đương sự đều thừa nhận có việc chuyển nhượng và trao đổi đất với nhau đều dựa trên cơ sở tự nguyện. Ông

B đã vào canh tác đất từ năm 1996 đến nay không ai tranh chấp. Từ đó cho thấy, việc ông B mua đất của ông Q là có thực tế.

Xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp: các đương sự điều thừa nhận nguồn gốc đất là của ông H (cha bà D), ông Q và bà D đều thừa nhận vào năm 1996 giữa ông Q và ông H có thỏa thuận đổi đất cho nhau để thuận tiện trong việc canh tác. Phần đất ông Q đổi cho ông H thì ông Q đã thực hiện xong nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho con của ông H. Còn phần đất ông H đổi cho ông Q thì ông Q bán lại cho ông B, ông H làm thủ tục sang tên phần đất cho ông Q chưa xong thì ông H chết, bà D là con ông H đứng tên thừa kế quyền sử dụng đối với phần đất của ông H, trong đó có phần đất của ông B mua của ông Q.

Tất cả các đương sự đều thừa nhận có việc trao đổi đất giữa ông H cha bà D với ông Q và có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với ông Q như ông Q trình bày, sau khi làm thủ tục thừa kế thì bà D cũng đã giao sổ đỏ cho ông B sang tên (tại biên bản lấy lời khai ngày 11/5/2020 và văn bản trình bày ý kiến ngày 16/3/2021) nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Mặc khác, từ khi ông Q chuyển nhượng lại cho ông B, ông B đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền đủ cho ông Q và vào canh tác từ đó đến nay không ai tranh chấp. Đồng thời, trong quá trình xem xét, thẩm định, đo đạc ngày 16/3/2021 thì bà D cũng đồng ý ký xác định ranh giới thửa đất chuyển nhượng cho ông B. Nhiều lần bà D cũng giao sổ đỏ cho ông B làm thủ tục sang tên nhưng không thực hiện được vì diện tích còn lại của bà D dưới mức tối thiểu do nhà nước qui định. Tuy nhiên, bà D vẫn còn phần đất khác thuộc thửa 257, giáp ranh đất tranh chấp có thể nhập thửa. Do đó, việc ông B yêu cầu Tòa công nhận cho ông phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc là 982,1m^2 thuộc một phần thửa 258, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp MST, xã PS, huyện CL, tỉnh BT do bà D đứng tên là có cơ sở để chấp nhận.

[3] Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện CL điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL371569 đối với thửa 258, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp MST, xã PS do bà D đứng chủ quyền cho phù hợp với thực tế sử dụng.

[4] Từ các căn cứ trên, xét thấy lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CL là có cơ sở pháp lý nên chấp nhận.

[5] Về án phí, lệ phí: các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo qui định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 24, Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, ông Q, bà N và bà D là người cao tuổi và thuộc trường hợp được miễn tiền án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326 nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thu thập chứng cứ, đo đạc, định giá tài sản là 2.661.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 203 Luật đất đai 2013; khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 227, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 12, Điều 24, Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

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

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 9/11/1996 giữa ông Trịnh Văn B với ông Nguyễn Văn Q.

Ông Trịnh Văn B được quyền định đoạt, sử dụng phần đất có diện tích 982,1m^2 thuộc một phần thửa 258, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp MST, xã PS, huyện CL, tỉnh BT do bà Huỳnh Thị D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất có vị trí, tứ cận:

Bắc giáp thửa 237 của bà Trương Thị Thanh T.

Đông giáp thửa 238 của ông Nguyễn Công L.

Nam giáp thửa 258 còn lại của bà Huỳnh Thị D.

Tây giáp thửa 257 của bà Huỳnh Thị D.

(Có bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện CL điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL371569 cấp ngày 17/9/2012 đối với thửa 258, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp MST, xã PS cho phù hợp với thực tế sử dụng.

Các đương sự có quyền liên lạc với cơ quan chức năng để cấp và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung bản án đã tuyên.

Về án phí, lệ phí:

Ông Nguyễn Văn Q, bà Lê Thị N phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng; bà Huỳnh Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng. Tuy nhiên, ông Q, bà N và bà Dung là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14. Do đó, ông Q, bà N, bà D không phải nộp án phí.

Ghi nhận việc ông Trịnh Văn B tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thu thập chứng cứ, đo đạc và định giá tài sản là 2.661.000đồng.

Ông Trịnh Văn B, ông Nguyễn Văn Q có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 28/5/2021). Bà Lê Thị N, bà Huỳnh Thị D có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh BT xét xử phúc thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi

hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *Phòng KTNV-TAND tỉnh BT*;
- *VKSND huyện CL;*
- *Chi cục THADS huyện CL;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HSVA+VP.*

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

LÊ THỊ THÚY HẰNG