TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN Đ
TỈNH KIÊN G

Bản án số: 53/2023/DS-ST.
Ngày: 30/5/2023.
V/v: "T/c hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN Đ – TỈNH KIÊN G

THnh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn A**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn D

2. Ông Nguyễn Thành T

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông **Phạm Thành N** – Thư ký TAND huyện Hòn Đ.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đ tham gia phiên tòa*:** Ông **Bùi Đức M** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên G xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 35/2023/TLST–DS, ngày 09 tháng 02 năm 2023 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 59/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 53/QĐ-HPT ngày 22/5/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thị H** (Trần Thị Ngọc H), sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Sơn Hòa, xã Nam Thái Sơn, huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên G.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Hồng Kim T1**, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Tân Điền, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên G.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1951 và bà **Nguyễn Thị Đ1**, sinh năm 1958 (đều có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Giàn Gừa, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên G.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị Tuyết N1, sinh năm 1978 (đều có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Giàn Gừa, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên G.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên G (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố Đường Hòn, thị trấn Hòn Đ, huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên G.

3.3. Ông Nguyễn Trọng T2, sinh năm 1967 (chồng bà H – có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Sơn Hòa, xã Nam Thái Sơn, huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hồng Kim T1 trình bày như sau:*

Nguyên vào ngày 10/4/2019 phía bà Trần Thị H có nhận chuyển nhượng một phần Đ vườn tạp của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Đ1 với diện tích chiều N1ng là 20m x chiều dài tính từ mé sông ra sau lộ khoảng 45m. Tổng diện tích là 900m^2, một bên giáp Đ ông Nguyễn Văn Trương, một bên giáp Đ ông Nguyễn Văn N. Phần Đ chưa được cấp giấy chứng nhận QSD Đ, Đ tọa lạc tại ấp Giàn Gừa, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên G. Giá trị chuyển nhượng là 15.000.000 đồng/1m chiều N1ng, tổng cộng 20m chiều N1ng này bà H nhận chuyển nhượng với giá là 300.000.000 đồng. Giữa hai bên có làm giấy biên nhận mua bán Đ vào ngày 10/4/2019 (theo biên nhận mua bán Đ này bà H còn mua thêm một số diện tích Đ khác). Phía bà H đã giao đủ số tiền tổng cộng là 4.470.000.000 đồng (trong đó có số tiền 300.000.000 đồng mua phần Đ vườn tạp này) cho phía ông N và bà Đ1. Phía vợ chồng ông N và bà Đ1 cũng đã giao Đ cho bà H quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay (giao tất cả phần Đ ruộng, Đ rừng phòng hộ và Đ vườn này cho phía bà H).

Khi giao phần Đ này cho phía bà H xong thì trên phần Đ có cất một căn nH tạm bằng cây lá, dựng thiếc có chiều N1ng khoảng 5m x chiều khoảng 15m do ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Tuyết N1 (là con của ông N và bà Đ1) xây cất.

Do đó phía bà H đã cho phía ông L và bà N1 mượn ở tạm trong thời hạn 01 năm thì phải tháo dỡ nH, di dời nH trả lại phần Đ này cho bà H. Sau khi hết thời hạn 01 năm thì bà H đã nhiều lần yêu cầu phía vợ chồng ông N, bà Đ1, ông L và bà N1 phải tháo dỡ toàn bộ căn nH và trả lại toàn bộ diện tích Đ mà bà H đã nhận chuyển nhượng nêu trên. Nhưng đến nay phía vợ chồng ông N, bà Đ1 và ông L, bà N1 cố tình không tháo dỡ và di dời để trả lại phần Đ này lại cho bà H. Việc này đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình bà H.

Tại phiên tòa hôm nay phía người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đã lập ngày 10/4/2019 giữa bà Trần Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ1. Phần Đ có diện tích đo đạc thực tế là 741,9m^2; phần Đ tọa lạc tại ấp Giàn Gừa, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên G thuộc quyền sở hữu của bà Trần Ngọc H.

2. Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Đ1 phải làm thủ tục chuyển tên cho bà H đối với phần Đ có diện tích đo đạc thực tế là 741,9m^2; Đ tọa lạc tại ấp Giàn Gừa, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên G.

3. Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Tuyết N1 phải chấm dứt Hnh vi ngăn cản, tháo dỡ toàn bộ căn nH tạm trên Đ để trả lại phần Đ nêu trên cho bà H tiếp tục quản lý, sử dụng.

4. Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòn Đ kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đ cấp giấy chứng nhận QSD Đ có diện tích đo đạc thực tế là 741,9m^2; Đ tọa lạc tại ấp Giàn Gừa, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên G cho bà H.

** Tại các bản khai và quá trình giải quyết tại Tòa án bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày như sau:*

Vào năm 1995 chúng tôi có cho con tôi là Nguyễn Thị Tuyết N1 phần Đ toạ lạc tại ấp Giàn Gừa, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đ tỉnh Kiên G. Sau đó Nguyễn Thị Tuyết N1 đã vay mượn tiền cất nH để gia đình có nơi ở sinh sống, căn nH này có chiều dài 14m, chiều N1ng 11 m, nH lót gạch bông, xây mặt cáo. Do hoàn cảnh khó khăn Nguyễn Thị Tuyết N1 có nhu cầu bán thửa Đ trên để kiếm tiền trả nợ. Vào ngày 10/4/2019 chúng tôi có bán miếng Đ ngoài biển, gia đình Nguyễn Thị Tuyết N1 gặp

nhiều khó khăn nên tôi nhờ chúng tôi bán hộ miếng Đ trên, chúng tôi nói Đ này cha đã cho Nguyễn Thị Tuyết N1 từ năm 1995 có nH ở hợp pháp, chúng tôi nói lấy tiền tạm; chừng nào Nguyễn Thị Tuyết N1 về thì làm giấy hợp đồng mua bán với Nguyễn Thị Tuyết N1. Do bên mua viết trong giấy hợp đồng Đ này chưa có giấy chủ quyền. Khi có chủ quyền sẽ di dời nH.

Sau khi mua bán xong thì bà Trần Thị Ngọc H buộc chị Nguyễn Thị Tuyết N1 phải tháo dỡ căn nH có trên Đ để giao Đ cho bà H. Do gia đình chị Nguyễn Thị Tuyết N1 gặp nhiều khó khăn không có tiền di dời, bà H nhiều lần yêu cầu buộc chị Nguyễn Thị Tuyết N1 phải tháo dỡ nH từ đó chị Nguyễn Thị Tuyết N1 bức xúc nên đứng ra cản trở.

Phía gia đình bà H có làm đơn gửi đến BLĐ ấp Giàn Gừa giải quyết. Căn cứ vào cuộc hoà giải ở ấp. BLĐ ấp Giàn Gừa cũng phân tích và động viên bà H hỗ trợ cho chị Nguyễn Thị Tuyết N1 số tiền 85.000.000 đồng để chị N1 di dời nhưng xét thấy số tiền này không đủ chi phí vì tiền công, tháo dỡ ra sẽ bị hư, bễ các thứ nên Nguyễn Thị Tuyết N1 có yêu cầu xin hỗ trợ số tiền 135.000.000 đồng thì bà H không đồng ý nên làm đơn khởi kiện tại toà án nhân dân huyện Hòn Đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì phía gia đình tôi đồng ý sẽ tự nguyện di dời căn nH có diện tích chiều N1ng là 11m x chiều 14m và trả lại phần Đ có diện tích chiều N1ng 17m x chiều 45m. Phía bà H hỗ trợ cho gia đình tôi phần tiền tháo dỡ và di dời nH với số tiền là 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng) thì gia đình tôi đồng ý di dời để giao Đ cho phía bà H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Tuyết N1 trình bày như sau:*

Vợ chồng tôi thống nhất ý kiến trình bày của phía ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Đ1. Nay giữa gia đình chúng tôi và phía bà H đã thỏa thuận được với nhau, theo đó phía gia đình bà H đã giao cho gia đình tôi số tiền hỗ trợ di dời căn nH được xây dựng trên phần Đ bà H với số tiền là 90.000.000 đồng (đã nhận đủ); phía gia đình chúng tôi đã tự nguyện tháo dỡ toàn bộ căn nH và vật kiến trúc được xây dựng trên phần Đ của bà H, chúng tôi đã giao toàn bộ phần Đ nêu trên cho bà H tiếp tục quản lý sử dụng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng T2trình bày như sau:*

Vợ tôi là bà Trần Thị H đang khởi kiện tại tòa án nhân dân huyện Hòn Đ, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đã lập ngày 10/4/2019 giữa bà Trần Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ1. Phần Đ có diện tích là 900m^2 (N1ng 20m x dài 45m), Đ tọa lạc tại ấp Giàn Gừa, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên G thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị H. Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Đ1 phải làm thủ tục chuyển tên cho bà H đối với phần Đ có diện tích 900m^2 (N1ng 20m x dài 45m), Đ tọa lạc tại ấp Giàn Gừa, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên G. Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Tuyết N1 phải chấm dứt Hnh vi ngăn cản, tháo dỡ toàn bộ căn nH tạm trên Đ để trả lại phần Đ nêu trên cho tôi quản lý, sử dụng. Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòn Đ kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đ cấp giấy chứng nhận QSD Đ có diện tích 900m^2, Đ tọa lạc tại ấp Giàn Gừa, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên G cho bà H.

Nay tôi có ý kiến như sau: tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hòn Đ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ tôi là bà Trần Thị H. Tôi đã nhận được tất cả các thông báo, quyết định của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đ để giải quyết đối với vụ án nêu trên. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ý kiến của vợ tôi tại tòa án như thế nào thì tôi cũng thống nhất, không có ý kiến gì thêm.

Đồng thời do bận công việc nhiều nên tôi yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòn Đ và Tòa án nhân dân tỉnh Kiên G (nếu có) giải quyết vắng mặt tôi tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm (nếu có) đối với vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đ, tờ trích đo địa chính số 48-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đ đai huyện Hòn Đ lập ngày 18/4/2023; các đương sự thống nhất giá trị phần Đ đang tranh chấp có giá trị là 350.000.000 đồng để Tòa án làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án tiến Hnh đo đạc và định giá lại toàn bộ phần Đ đang tranh chấp nên miễn xét.

Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận như sau: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đã lập ngày 10/4/2019 giữa bà Trần Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ1 đối với phần Đ đang tranh chấp. Phía nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Tuyết N1 số tiền 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng). Phía ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Tuyết N1 sẽ tự nguyện tháo dỡ nH để trả lại diện tích hiện đang tranh chấp có vị trí và số đo thực tế theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 48 - 2023 ngày 18/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký Đ đai huyện Hòn Đ tỉnh Kiên G. Nếu ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Tuyết N1 không tự nguyện tháo dỡ thì phía nguyên đơn có quyền tháo dỡ và phía ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Tuyết N1 cùng người thân không có quyền ngăn cản. Phía bà H đã giao đủ số tiền 90.000.000 đồng cho ông N và bà Đ1, hiện nay phía ông L và bà N1 đã tháo dỡ toàn bộ căn nH, vật kiến trúc trên Đ và đã giao phần Đ nêu trên cho bà H tiếp tục quản lý sử dụng.

** Tại phiên tòa vị đại diện VKS phát biểu quan điểm:*

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Về chấp Hnh pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD Đ lập ngày 10/4/2019 giữa bà Trần Thị H với ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ1 là có hiệu lực. Tạm giao phần Đ có diện tích đo đạc thực tế là 741,9m^2; Đ tọa lạc tại ấp Giàn Gừa, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên G theo tờ trích đo địa chính số 48-2023

của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đ đai huyện Hòn Đ lập ngày 18/4/2023 cho bà Trần Thị H tiếp tục quản lý, sử dụng. Kiến nghị UBND huyện Hòn Đ cấp giấy chứng nhận QSD Đ, quyền sở hữu nH ở và tài sản gắn liền với Đ cho bà Trần Thị H đối với trường hợp bà H có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận QSD Đ, quyền sở hữu nH ở và tài sản gắn liền với Đ theo quy định của Luật Đ đai. Ngoài ra buộc các đương sự chịu tiền án phí dân sự, chi phí đo đạc theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Đ giữa bà Trần Thị H với ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Đ1 vào năm 2019. Xét thấy đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Đ thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên G theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Đ1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tuyết N1 và ông Nguyễn Trọng T2đều có đơn xin xét xử vắng mặt; phía Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đ vắng mặt. Do đó căn cứ vào các Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử vẫn tiến Hnh xét xử vắng các đương sự.

[3] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự Hội đồng xét xử (HĐXX) có cơ sở xác định như sau: Vào ngày 10/4/2019 bà Trần Thị H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Đ1 một phần Đ với diện tích chiều N1ng là 20m x chiều dài tính từ mé sông ra sau lộ khoảng 45m. Tổng diện tích là 900m^2, Phần Đ chưa được cấp giấy chứng nhận QSD Đ, diện tích theo đo đạc thực tế là 741,9m^2 gắn liền với tài sản trên Đ là căn nH cấp 4 có diện tích 172,9m^2 do ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Tuyết N1 (là con của ông N và bà Đ1) xây dựng; theo tờ trích đo địa chính số 48-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đ đai huyện Hòn Đ lập ngày 18/4/2023; phần Đ tọa lạc tại ấp Giàn Gừa, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên G. Việc chuyển nhượng giữa hai bên có lập tờ giấy biên nhận mua bán Đ vào ngày 10/4/2019 (theo biên nhận mua bán Đ này bà H còn mua thêm một số diện tích Đ

khác). Phía bà H đã giao đủ số tiền tổng cộng là 4.470.000.000 đồng (trong đó có số tiền 300.000.000 đồng mua phần Đ vườn tạp này) cho phía ông N và bà Đ1. Phía vợ chồng ông N và bà Đ1 cũng đã giao Đ cho bà H quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay (giao tất cả phần Đ ruộng, Đ rừng phòng hộ và Đ vườn này cho bà H). Việc mua bán Đ giữa các bên là đúng sự thật và được các bên đương sự thừa nhận nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình thực hiện hợp đồng phía bà H yêu cầu phía gia đình ông N, bà Đ1 phải tháo dỡ nH để giao trả lại phần Đ này cho bà H nhưng gia đình ông N, bà Đ1 chỉ hứa hẹn mà không thực hiện nên các bên phát sinh tranh chấp.

[3.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận như sau: các bên đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã lập ngày 10/4/2019 giữa bà Trần Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ1 đối với phần Đ đang tranh chấp. Phía nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Tuyết N1 số tiền 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng). Phía ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Tuyết N1 sẽ tự nguyện tháo dỡ nH để trả lại diện tích hiện đang tranh chấp có vị trí và số đo thực tế theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 48 - 2023 ngày 18/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký Đ đai huyện Hòn Đ tỉnh Kiên G. Nếu ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Tuyết N1 không tự nguyện tháo dỡ thì phía nguyên đơn có quyền tháo dỡ và phía ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Tuyết N1 cùng người thân không có quyền ngăn cản. Sau khi thỏa thuận xong thì phía bà H đã giao đủ số tiền 90.000.000 đồng cho phía gia đình ông N và bà Đ1, hiện nay phía ông L và bà N1 đã tháo dỡ toàn bộ căn nH và vật kiến trúc trên Đ và đã giao phần Đ nêu trên cho bà H tiếp tục quản lý sử dụng.

[3.2]. Xét thấy việc các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau là phù hợp với quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm của luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 10/4/2019 giữa bà Trần Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ1 cùng các con. Tạm giao cho bà Trần Thị H tiếp tục quản lý, sử dụng phần Đ có diện

tích đo đạc thực tế là 741,9m^2 theo tờ trích đo địa chính số 48-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đ đai huyện Hòn Đ lập ngày 18/4/2023; phần Đ tọa lạc tại ấp Giàn Gừa, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên G. Khi nào NH nước có chính sách cấp giấy chứng nhận QSD Đ đối với phần Đ nêu trên thì bà Trần Thị H được quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký đối với phần Đ này theo đúng quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận QSD Đ.

Do đó yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H là có cơ sở để được HĐXX xem xét chấp nhận. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD Đ giữa bà Trần Thị H với ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ1 lập vào ngày 10/4/2019 là có hiệu lực. Tạm giao phần Đ có diện tích theo đo đạc thực tế là là 741,9m^2 theo tờ trích đo địa chính số 48-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đ đai huyện Hòn Đ lập ngày 18/4/2023; phần Đ tọa lạc tại ấp Giàn Gừa, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên G cho bà H tiếp tục quản lý, sử dụng. Khi nào bà Trần Thị H có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về Đ đai thì bà H có quyền làm thủ tục kê khai đăng ký đến các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận QSD Đ theo đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến phát biểu của Vị đại diện viện kiểm sát huyện Hòn Đ tham gia phiên tòa là có cơ sở để được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận trong quá trình nghị án.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm : Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí tòa án.

- Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

- Phía nguyên đơn không phải chịu án phí, hoàn lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí cho phía nguyên đơn.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.172.875 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000831 ngày 04/5/2023 của Chi nhánh VPĐK Đ đai huyện Hòn Đ. Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền này (đã thực hiện xong).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 117, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật Đ đai năm 2013;

- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

*** Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD Đ lập ngày 10/4/2019 giữa bà Trần Thị H với ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ1 là có hiệu lực.

1.2. Tạm giao phần Đ có diện tích đo đạc thực tế là 741,9m^2; Đ tọa lạc tại ấp Giàn Gừa, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đ, tỉnh Kiên G theo tờ trích đo địa chính số 48-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đ đai huyện Hòn Đ lập ngày 18/4/2023 cho bà Trần Thị H tiếp tục quản lý, sử dụng.

(Kèm theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 48-2023 ngày 18/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đ đai huyện Hòn Đ, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đ).

2.2. Kiến nghị UBND huyện Hòn Đ cấp giấy chứng nhận QSD Đ, quyền sở hữu nH ở và tài sản gắn liền với Đ cho bà Trần Thị H đối với trường hợp bà H có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận QSD Đ, quyền sở hữu nH ở và tài sản gắn liền với Đ theo quy định của Luật Đ đai.

2. Về án phí DSST: Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

- Hoàn lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí cho phía nguyên đơn. Bà Trần Thị H được nhận lại số tiền là 1.200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004405 ngày 09/02/2023 tại Chi cục Thi Hnh án dân sự huyện Hòn Đ.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.172.875 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000831 ngày 04/5/2023 của Chi

nhánh VPĐK Đ đai huyện Hòn Đ. Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền này (đã thực hiện xong).

4. Quyền kháng cáo: Án xử công khai. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án, quyết định được thi Hnh theo quy định tại Điều 2 Luật thi Hnh án dân sự thì người được thi Hnh án dân sự, người phải thi Hnh án dân sự có quyền thỏa thuận thi Hnh án, quyền yêu cầu thi Hnh án, tự nguyện thi Hnh án hoặc bị cưỡng chế thi Hnh án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi Hnh án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi Hnh án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi Hnh án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- VKS nhân dân huyện Hòn Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

Lê Văn A