TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN MAI SƠN** **TỈNH SƠN LA**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2024/DS-ST
Ngày 12 ngày 9 năm 2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MAI SƠN, TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cầm Ngọc Thương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Cầm Văn Sơn

Ông Bùi Nguyên Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Vân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Sơn tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Như Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 35/2024/TLST-DS ngày 13/5/2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn*:** Ông Phạm Văn L, sinh năm 1986. Địa chỉ: Bản T, xã H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Có mặt.

***Bị đơn*:** Ông Đinh Văn C, sinh năm 1965 và bà Lò Thị H. Địa chỉ: Bản T, xã H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Hoàng X H2, sinh năm 1979. Địa chỉ: Bản T, xã H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ngân hàng N. Địa chỉ: Số A đường L, pH T, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quang T – Giám đốc. Địa chỉ: Ngân hàng N, chi nhánh huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Địa chỉ: Tiểu khuA, thị trấn

H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- Anh Đinh Văn N, sinh năm 1991; chị Đinh Thị H, sinh năm 1986; chị Đinh Thị X, sinh năm 1989 và chị Đinh Thị H, sinh năm 1984. Địa chỉ: Bản T, xã H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

- Bà Đặng Thúy H, sinh năm 1983. Địa chỉ: Bản T, xã H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Bà Lò Thị M. Địa chỉ: Bản T, xã H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Văn L trình bày như sau:

Ngày 13/7/2007, ông L có nhận chuyển nhượng của ông Đinh Văn C và bà Lò Thị H diện tích đất có chiều rộng là 9m, chiều dài là 30m, vị trí lô đất đối cH trạm xã xã H, giáp đường liên xã. Việc chuyển nhượng có lập biên bản, có người làm chứng, có xác nhận của địa chính xã H và xác nhận của Chủ tịch UBND xã H. Đến ngày 20/02/2008, do không có đường vào thửa đất phía trong, ông L có nhận chuyển nhượng hết phần đất phía trong của ông Đinh Văn C và vợ là Lò Thị H tổng diện tích đất là 1.210m^2 đất vườn tại bản T, xã H, huyện Mai Sơn. Hai bên có làm giấy tờ viết tay, có đo đạc xác định mốc giới vị trí đất chuyển nhượng và bàn giao cho ông. Giấy chuyển nhượng có chữ ký của người làm chứng và xác nhận của trưởng bản, xác nhận của cán bộ địa chính và chủ tịch UBND xã H. Vị trí đất ở đối diện trạm xá xã H. Khi làm văn bản, hai bên có thỏa thuận thêm: Do vị trí đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp nên ông Đinh Văn C có trách nhiệm chuyển đổi mục đích cho ông 120m^2 đất thổ cư trong tổng số diện tích đất chuyển nhượng.

Sau khi thanh toán đủ tiền cho ông C, ông đã làm hàng rào và xây dựng 01 nhà cấp bốn và kho để ở làm kho, sử dụng từ năm 2009 đến năm 2018 thì chuyển nhượng cho ông Hoàng X H2.

Khi làm thủ tục chuyển nhượng, ông C đang hoàn tH thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến tháng 11/2008 thì ông Đinh Văn C và bà Lò Thị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 1677/QĐ-UBND ngày 24/11/2008. Tuy nhiên, ông C đã mang đi thế chấp vay vốn ngân hàng nhiều lần. Ông đã nhiều lần yêu cầu ông C làm thủ tục sang tên theo đúng quy định nhưng ông C hứa hẹn và không thực H. Điều này làm ảnh hưởng lớn đến quyền lợi của ông và ông Hoàng X H2. Khi ông chuyển nhượng cho ông H2 đã không thể làm thủ tục sang tên cho ông H2.

Tại phiên tòa, ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng tại giấy chuyển nhượng đất ngày 13/7/2007 và ngày 20/02/2008 có hiệu lực; đề nghị ông Đinh Văn C, bà Lò Thị H thực H hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.259m^2 thuộc tờ bản

đồ số 74 tại bản T, xã H, huyện Mai Sơn (đất đã được cấp giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đinh Văn C và bà Lò Thị H) cho ông Phạm Văn L theo quy định của Luật đất đai. Đồng thời, N trí với yêu cầu độc lập của ông Hoàng X H2.

Việc chuyển nhượng của ông và ông H2 không có tranh chấp gì, khi ông C hoàn tH thủ tục chuyển nhượng cho ông, ông sẽ hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cho ông H2 theo đúng quy định của luật đất đai nên không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lò Thị M trình bày:

Bà xác nhận chồng bà Phạm Văn L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (vị trí ở đối diện trạm y tế xã H) của ông Đinh Văn C và bà Lò Thị H trước khi bà kết hôn với ông L. Sau khi kết hôn, ông bà đã chung sống trên diện tích đất đó đến năm 2018 thì vợ chồng bà chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H2. Do đó, bà N trí với yêu cầu khởi kiện của ông L và yêu cầu độc lập của ông H2.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đinh Văn C trình bày:

Năm 2008, ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Nga (ở khu vực Trường trung học phổ thông Mai Sơn, tỉnh Sơn La, thuộc Tiểu khu 14, thị trấn H), có làm giấy tờ viết tay, đã bàn giao đất cho bà Nga và bà Nga đã thanh toán đủ tiền. Diện tích đất chuyển nhượng cho bà Nga là chiều rộng mặt đường vào xã H là 9,2m; chiều sâu là 30m. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Đinh Văn C. Việc chuyển nhượng của ông cho bà Nga đã xong. H tại ông không giữ giấy tờ gì về việc chuyển nhượng đất cho bà Nga.

Sau đó, bà Nga chuyển nhượng cho ông Phạm Văn L. Do ông chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định cho bà Nga, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông nên nhờ ông có làm hợp đồng chuyển nhượng từ vợ chồng ông sang cho ông Phạm Văn L. Diện tích chuyển nhượng bằng với diện tích đất ông chuyển nhượng cho bà Nga, thể H tại giấy chuyển nhượng đất ngày 20/02/2008 (đúng giấy chuyển nhượng do ông L cung cấp tại Tòa án). Do thời gian đã quá lâu, ông không nhớ ai là người viết giấy, ai là người đi xin xác nhận và hôm đó có những ai tham gia.

Sau khi chuyển nhượng, ông L làm nhà ở trên đất nhưng không có đường vào nên có nhận chuyển nhượng thêm thửa đất của gia đình. Tổng diện tích khoảng 1.100m^2. Gia đình ông đã bàn giao đất từ năm 2008 cho ông L sử dụng. Ông xác định việc chuyển nhượng đất đã xong, gia đình ông đã nhận đủ tiền và không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng đất. Gia đình ông có bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L để làm thủ tục tách giấy nhưng không được. H tại, ông đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng nên không thể bàn giao giấy cho ông L làm thủ tục tách giấy được.

Đối với việc khởi kiện của ông L, ông khẳng định có việc chuyển nhượng cho

ông Phạm Văn L và N trí với việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông chưa thể bàn giao giấy chứng nhận cho ông L để tách bìa do đang thế chấp. Do đó, sau khi giải chấp tại ngân hàng, ông sẽ bàn giao bìa cho ông L. Ông sẽ bàn bạc thêm với gia đình tìm cách lấy bìa ra để làm thủ tục tách bìa cho ông L.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập – ông Hoàng X H2 trình bày như sau:

Ngày 28/9/2018, ông và vợ là Đặng Thúy H có nhận chuyển nhượng thửa đất có chiều dài mặt đường rộng 09, chiều sâu 136m, phía sau rộng 10m đất vườn tại bản T, xã H, huyện Mai Sơn của ông Phạm Văn L và bà Lò Thị M. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 1677/QĐ-UBND ngày 24/11/2008 mang tên ông Đinh Văn C và bà Lò Thị H. Nguồn gốc thửa đất là do ông L nhận chuyển nhượng của ông Đinh Văn C từ năm 2008.

Khi nhận chuyển nhượng đất của ông L, trên đất đã có 01 ngôi nhà cấp bốn và kho cùng hệ thống chuồng trại đã xuống cấp, đất đã có khuôn viên rõ ràng. Vợ chồng ông nhận chuyển nhượng cả nhà và đất, đã sử dụng ổn định từ năm 2018 đến nay. Tuy nhiên, ông L chưa làm thủ tục sang tên cho ông được do ông C chưa làm thủ tục sang tên cho ông L.

Qua tìm hiểu được biết, ông C cố tình gây khó khăn không sang tên cho ông L, H đang thế chấp quyền sử sử dụng đất tại Ngân hàng N, chi nhánh huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Vì vậy, ông có yêu cầu độc lập, đề nghị xem xét tuyên bố vô hiệu một phần giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất của Đinh Văn C cho Ngân hàng N, chi nhánh huyện Mai Sơn. Do thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất, ông C đã chuyển nhượng đất cho ông L và ông đang là người sử dụng đất trên thực tế.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng N, Chi nhánh Mai Sơn trình bày như sau:

Ngân hàng xác nhận ông Đinh Văn C đang vay vốn tại Ngân hàng nhưng không thực H bằng biện pháp thế chấp, không đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền. H tại, ông C có vay của Ngân hàng số tiền gốc là 200.000.000VNĐ, vay tín chấp cho khách hàng phát triển nông nghiệp. Với số tiền vay trên, ông C và gia đình đã cam kết thực H biện pháp bảo đảm bằng tài sản nên ngân hàng giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang có diện tích đất tranh chấp. Khi người dân thực H việc cam bảo đảm bằng tài sản, không cung cấp thông tin về việc chuyển nhượng đất. Qua kiểm tra mặt bốn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có đăng ký biến động về việc chuyển nhượng đất. Do không phải là biện pháp thế chấp nên ngân hàng không kiểm tra H trạng thửa đất khi giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Ngân hàng sẽ thực H theo quyết định của Tòa án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư

ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 105, 106; 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 95, 99, 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 107, 121, 124, 401, 402, 689, 691, 697, 689, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2, 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn L.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh L tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn ông Phạm Văn L khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đinh Văn C và bà Lò Thị H. Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 1.259m^2 thuộc tờ bản đồ số 74 tại bản T (trước đây là bản Nà Tiến), xã H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đinh Văn C và bà Lò Thị H do UBND huyện Mai Sơn cấp theo Quyết định số 1677/QĐ-UBND ngày 24/11/2008. Căn cứ quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 thì Tòa án thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ đúng với quy định của pháp luật.

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng và sự có mặt của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án:

Căn cứ vào nguồn gốc quyền sử dụng thửa đất có tranh chấp và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, Tòa án có xác định Ngân hàng N, anh Đinh Văn N, chị Đinh Thị H; Đinh Thị X và Đinh Thị H, Lò Thị M và Đặng Thị H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Tại các phiên xét xử, nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và Ngân hàng N có mặt tại tòa án và phiên xét xử, chấp hành đúng quy định. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lò Thị M và Đặng Thị

H vắng mặt đã có yêu cầu xét xử vắng mặt. Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Đinh Văn N, chị Đinh Thị H; Đinh Thị X, Đinh Thị H được tòa án triệu tập hợp lệ vắng mặt tại phiên xét xử lần thứ 02 không có lý do. Nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án mở phiên tòa xét xử vụ án vắng bị đơn; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Đinh Văn N, chị Đinh Thị H, Đinh Thị X, Đinh Thị H.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Văn L đã cung cấp bản gốc giấy chuyển nhượng đất ngày 13/7/2007 và ngày 20/02/2008 viết tay, có xác nhận của trưởng bản, cán bộ địa chính xã và Ủy ban nhân dân xã H, huyện Mai Sơn. Mặc dù ông Đinh Văn C cho rằng chuyển nhượng đất cho người tên là Nguyễn Thị Nga nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh nhưng xác nhận có được ký giấy chuyển nhượng đất ngày 13/7/2007 và ngày 20/02/2008, đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất và đã bàn giao đất từ năm 2008, ông L đã sử dụng đất để làm nhà ở từ đó đến nay. Ông C xác định chưa làm thủ tục đăng ký biến động cho ông L do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Đinh Văn C và bà Lò Thị H đang thế chấp tại ngân hàng và khẳng định sau khi giải chấp sẽ giao giấy chứng nhận cho ông L.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

Thứ N: Việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, ông Đinh Văn C xác nhận đã ký vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ hai: Về chủ thể ký kết hợp đồng, ông Đinh Văn C là người trực tiếp ký và giấy chuyển nhượng đất. Diện tích đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đinh Văn C và bà Lò Thị H theo Quyết định số 1677/QĐ-UBND ngày 24/11/2008 của UBND huyện Mai Sơn cấp. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình ông C có vợ là Lò Thị H, các con là anh Đinh Văn N, chị Đinh Thị H; Đinh Thị X và Đinh Thị H. Thời điểm chuyển nhượng, các thành viên trong gia đình sinh sống trong cùng 01 nhà, tH xuyên có mặt tại địa phương, trong cùng một bản với diện tích đất đã chuyển nhượng. Từ năm 2008, ông L đã làm nhà ở, kho và làm tường rào xunh quanh thửa đất, từ năm 2018 ông Hoàng X H2 sử dụng đất đến nay. Các thành viên trong gia đình không ai có ý kiến phản đối. Trong quá trình giải quyết vụ án, các thành viên cũng không có ý kiến về việc chuyển nhượng đất. Như vậy, từ thời điểm chuyển nhượng đến thời điểm khởi kiện là 16 năm, các thành viên trong gia đình là người cùng bản, tH xuyên qua lại diện tích đất tranh chấp mà không có ý kiến. Căn cứ án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, các thành viên trong giá đình được cơi là mặc nhiên thừa nhận có việc chuyển nhượng đất. Do đó, về chủ thể ký kết hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Thứ ba: Về việc thực H hợp đồng, ông L, ông C đều xác nhận thời điểm bản giao đất từ năm 2008, ông L đã làm nhà ở trên đất, làm hàng rào bao quanh thửa đất. Ông C xác nhận đã nhận đủ tiền chuyển việc. Việc chưa làm thủ tục sang tên là do

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Qua làm việc với Ngân hàng N Chi nhánh huyện Mai Sơn xác định, năm 2022, ông C thực H việc cam kết thực H nghĩa vụ trả nợ bằng tài sản và gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng. Do đó, thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất chưa thực H việc đăng ký giao dịch bảo đảm. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực H xong.

Thứ tư: Về hình thức hợp đồng, giấy chuyển nhượng đất ngày 13/7/2007 và ngày 20/02/2008 và được viết tay, không có công chứng chứng thực. Văn bản chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã H. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vi phạm quy định về hình thức thì vô hiệu nhưng quy định khoản 2 Điều này quy định: "*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực H ít N hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó*". Như nhận định ở trên, các bên đã thực H hết các nghĩa vụ trong giao dịch nên cần xác định hợp đồng chuyển nhượng này không vô hiệu về mặt hình thức.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ, tổng diện tích đất ông Hoàng X H2 đang sử dụng là 1.259m^2 thuộc tờ bản đồ số 74, giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đinh Văn C và bà Lò Thị H do UBND huyện Mai Sơn cấp theo Quyết định số 1677/QĐ-UBND ngày 24/11/2008. Địa chỉ thửa đất: bản T (trước đây là bản Nà Tiến), xã H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Tứ cạnh cụ thể:

Phía Đông Nam giáp đường liên xã H – Chiềng Mung, dài 9,14m;

Phía Đông Bắc giáp đất hộ ông Lường Văn Ty dài 18,8m + 118,07m;

Phía Tây Nam giáp đất hộ Hà Văn Sơn, dài 19,99m + 114,68m;

Phía Tây Bắc giáp đất bà Cầm Thị Dong, dài 9,8m.

Ông C xác định diện tích đất trên đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn L và ông L đã sử dụng từ năm 2008. H trạng thửa đất đã có nhà ở, kho và hệ thống chuồng trại, hàng rào bao quanh thửa đất. Quá trình sử dụng đất và giải quyết vụ án, các đương sự không có tranh chấp về diện tích đất đã chuyển nhượng và giáp ranh.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn C và ông Phạm Văn L, yêu cầu ông C bà H phải thực H việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông L.

Do đó, ông Phạm Văn L được quyền đến cơ quan có thẩm quyền thực H việc đăng ký biến động đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng.

[3] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Hoàng X H2 đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu một phần giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất của ông Đinh Văn C cho Ngân hàng N, chi nhánh huyện Mai Sơn. Đối với diện tích đất 1.259m^2 thuộc tờ

bản đồ số 74 trong giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đinh Văn C và bà Lò Thị H do UBND huyện Mai Sơn cấp theo Quyết định số 1677/QĐ-UBND ngày 24/11/2008. Địa chỉ thửa đất: bản T (trước đây là bản T), xã H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

Qua xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể H: Năm 2022, ông Đinh Văn C đại diện gia đình vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển Nông thôn, Chi nhánh Mai Sơn số tiền là 200.000.000VNĐ. Ông C và gia đình đã cam kết thực H biện pháp bảo đảm bằng tài sản nên ngân hàng giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang có diện tích đất tranh chấp.

Như vậy, việc Ngân hàng giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang có diện tích chuyển nhượng không phải là biện pháp bảo đảm thế chấp tài sản. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hoàng X H2. Tuy nhiên, đề đảm bảo quyền thực H quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn L, đề nghị Ngân hàng có trách nhiệm phối hợp với cơ quan có thẩm quyền đề thực H việc đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

[4] Về các vấn đề khác:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn L và ông Hoàng X H2. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không đề nghị Tòa án giải quyết. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận. Hội đồng định giá định giá giá trị đất tranh chấp là 411.300.000VNĐ. Do đó, ông C và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 20.452.000VNĐ.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn được tòa án chấp nhận nên bị đơn ông Đinh Văn C và bà Lò Thị H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.740.000VNĐ. Do nguyên đơn ông Phạm Văn L đã nộp toàn bộ chi phí trên nên ông C và bà H có trách nhiệm hoàn trả cho ông L số tiền 6.740.000VNĐ

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 105, 106; 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 95, 99, 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 107, 121, 124, 401, 402, 689, 691, 697, 689, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2, 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn L về việc yêu cầu thực H hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công nhận giấy chuyển nhượng đất ngày 20/02/2008 và ngày 13/7/2008 giữa ông Đinh Văn C và ông Phạm Văn L có hiệu lực pháp luật.

Ông Phạm Văn L có quyền đến đến cơ quan có thẩm quyền thực H việc đăng ký biến động đối với diện tích đất 1.259m^2 thuộc tờ bản đồ số 74, giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đinh Văn C và bà Lò Thị H do UBND huyện Mai Sơn cấp theo Quyết định số 1677/QĐ-UBND ngày 24/11/2008. Địa chỉ thửa đất: bản T (trước đây là bản Nà Tiến), xã H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Tứ cạnh cụ thể:

Phía Đông Nam giáp đường liên xã H – Chiềng Mung, dài 9,14m;

Phía Đông Bắc giáp đất hộ ông Lường Văn Ty dài 18,8m + 118,07m;

Phía Tây Nam giáp đất hộ Hà Văn Sơn, dài 19,99m + 114,68m;

Phía Tây Bắc giáp đất bà Cầm Thị Dong, dài 9,8m.

Trong đó:

+ Thửa 121 có diện tích 171,2m^2 (trong đó có 37,6m^2 nằm trong hàng lang giao thông). Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm. H trên đất có xây dựng một nhà kho và chuồng trại chăn nuôi.

+ Thửa 87 có diện tích đất1087,8m^2. Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm. H trên đất đang trồng cây ăn quả.

Hình thể thửa đất, tứ cạnh tiếp giáp được thể H tại Sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Hoàng X H2, đề nghị Ngân hàng có trách nhiệm phối hợp với cơ quan có thẩm quyền đề thực H việc đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

Ông Phạm Văn L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại tiền tạm ứng án phí là 10.000.000VNĐ (Mười triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001334 ngày 09 tháng 5 năm 2024 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

Ông Đinh Văn C và bà Lò Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 20.452.000VNĐ (Hai mươi triệu bốn trăm năm mươi hai nghìn đồng).

Ông Hoàng X H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000VNĐ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000VNĐ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002035 ngày 23 tháng 7 năm 2024 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

Về chi phí tố tụng khác: Bị đơn ông Đinh Văn C và bà Lò Thị H trả cho ông Phạm Văn Liên tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.740.000VNĐ (Sáu triệu bảy trăm nghìn đồng).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 thoả 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, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực H theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết theo quy định/.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Sơn;
- Chi cục THADS huyện Mai Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Cầm Ngọc Thương