TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÙ ĐĂNG** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 29/2018/DS-ST
Ngày: 01/10/2018.
"V/v: Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huệ.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Mạnh Dũng.
2. Bà Lê Thị Thận.
- Thư ký phiên tòa: Ông Lường Văn Tình.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện BĐ tham gia phiên toà: Bà Trịnh Thị Tâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 9 và 01 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện BĐ, tỉnh BP xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 96/2017/TLST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2017, về "Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất" theo Qết định đưa vụ án ra xét xử số: 96/2018/QĐXX-ST ngày 17 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

1. nguyên đơn:
- Nguyễn Thị Th; Sinh năm 1977.
HKTT: Thôn 3, xã TN, huyện BĐ, tỉnh BP.
- Vợ chồng ông Nông Văn T, sinh năm 1968 bà Nông Thị Th1, sinh năm 1970.
HKTT: Thôn 11, xã TN, huyện BĐ, tỉnh BP.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1957 bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1965.
HKTT: Thôn 3, xã TN, huyện BĐ, tỉnh BP.

3. Người có Quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.
+ Ông Lã Quốc C, sinh năm 1974.
HKTT: Thôn 3, xã TN, huyện BĐ, tỉnh BP.
+ Chi cục thi hành án dân sự huyện BĐ, tỉnh BP.
Địa chỉ: Khu Đức Lập, t.tr Đức Phong, huyện BĐ, tỉnh BP.
Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Văn V, sinh năm 1977.

Theo Giấy ủy Quyền số 02/GUQ – CCTHADS ngày 23/6/2017 của ông Trần Thanh Vân/ Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện BĐ.

+ Bà Đỗ Thị H; Sinh năm 1957.

HKTT: Thôn 8, xã TN, huyện BĐ, tỉnh BP.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/6/2017, quá trình giải Qết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Ngày 01/11/2000, vợ chồng bà (ông Lã Quốc C) nhận sang nhượng của ông Q bà Ph 01 thửa đất diện tích 3.500m^2 tại thôn 11, xã TN, huyện BĐ, tỉnh BP với giá 15.000.000đ, hai bên viết giấy tay, có xác nhận của bản quản lý thôn nhưng không công chứng, chứng thực; Vợ chồng bà đã giao đủ tiền cho ông Q bà Ph và nhận đất canh tác ngay khi viết giấy. Khi sang nhượng đất ông Q bà Ph mới trồng cây cà phê được một năm nhưng do không chăm sóc chỉ còn một ít cây sống, cây rừng mọc tái sinh, sau đó vợ chồng bà trồng cây ngắn ngày đến năm 2011 – 2012 trồng cây cao su cho đến nay, không có ai phản đối, tranh chấp. Khi sang nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (giấy CNQSD đất); năm 2003 khi Nhà nước có đợt kê khai đăng ký cấp sổ đất, do vợ chồng bà chưa đăng ký hộ khẩu thường trú ở địa phương nên để ông Q bà Ph đứng tên kê khai. Sau khi được cấp giấy CNQSD ông Q không làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà mà thế chấp Quyền sử dụng đất vay Ngân hàng, vợ chồng bà đã nhiều lần yêu cầu tách thửa nhưng ông Q bà Ph khất lần không cho đến khi vỡ nợ không còn khả năng trả tiền cho ngân hàng. Tháng 6/2016 vợ chồng bà và vợ chồng ông T bà Th1 phải trả tiền cho ông Q bà Ph đối với khoản vay tại Ngân hàng để lấy giấy CNQSDĐ đất về vì ông T bà Th1 cũng sang nhượng đất của ông Q bà Ph chung giấy CNQSD đất với vợ chồng bà và cũng không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng. Số tiền mà vợ chồng bà phải bỏ ra để trả vào ngân hàng cho ông Q bà Ph là 22.000.000đ còn ông T bà Th1 phải bỏ ra số tiền 250.138.742đ đến nay ông Q bà Ph chưa trả. Sau đó hai bên không chuyển nhượng được vì Chi cục thi hành án huyện BĐ đã kê biên tài sản để thi hành án theo đơn của bà Đỗ Thị H; Đồng thời, Chi cục thi hành án hướng dẫn bà khởi kiện đến Tòa án giải Quyết. Nay vợ chồng bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 01/11/2000 giữa vợ chồng bà với ông Q bà Ph; Công nhận diện tích đất đo thực tế là 4037,5m^2 và tài sản trên đất thuộc Quyền sử dụng, sở hữu của vợ chồng bà.

Theo đơn khởi kiện ngày 07/6/2017, quá trình giải Qết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn đơn vợ chồng ông Nông Văn T bà Nông Thị Th1 trình bày: Ngày 03/02/2004, vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Q bà Nguyễn Thị Ph chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà 01 thửa đất diện tích là 16.000m^2 tại đội 6, Thôn 11, xã TN, huyện BĐ, tỉnh BP với giá 127.000.000đ. Đến ngày 12/3/2004, vợ chồng ông Q bà Ph tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà diện tích 9.000m^2 tại thôn 11, xã TN,

huyện BĐ, tỉnh BP; Cả hai lần chuyển nhượng chỉ viết giấy tay không công chứng, không chứng thực. Sau khi thỏa thuận vợ chồng ông bà đã trả đủ tiền cho ông Q bà Ph và nhận đất trồng cây cao su canh tác ổn định trên đất từ đó đến nay không có ai phản đối, tranh chấp. Vợ chồng ông bà nhiều lần yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông Q bà Ph cứ khất lần, sau này được biết ông Q bà Ph đã thế chấp giấy CNQSD đất vay tiền Ngân hàng cho đến khi bị kê biên. Vợ chồng ông bà phải bỏ ra số tiền 250.138.742đ cùng vợ chồng ông C bà Th bỏ ra 22.000.000đ trả ngân hàng để rút giấy CNQSD đất về làm thủ tục sang nhượng nhưng do Chi cục thi hành án dân sự huyện BĐ đã kê biên nên không sang tên được, đồng thời Chi cục thi hành án hướng dẫn ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải Qết. Nay ông bà đề nghị Tòa án công nhận 02 hợp đồng sang nhượng Quyền sử dụng đất ngày 03/2/2004 và ngày 12/3/2004 giữa vợ chồng ông Q bà Ph với vợ chồng ông bà là hợp pháp; Đề nghị công nhận thửa đất diện tích 15.920,6m^2 và thửa đất diện tích 9.416,8m^2 sang nhượng của ông Q bà Ph thuộc Quyền sử dụng, sở hữu của vợ chồng bà.

* ***Bị đơn ông Nguyễn Ngọc Q bà Nguyễn Thị Ph trình bày***: Xác nhận toàn bộ lời trình bày của bà Th cũng như vợ chồng ông T bà Th1 là đúng; ông bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho vợ chồng bà Th ông C cũng như vợ chồng ông T bà Th1 sử dụng ngay sau khi viết giấy sang nhượng. Vợ chồng ông bà không thực hiện thủ tục sang nhượng cho ông T bà Th1 là do khoảng năm 2006 ông bà đưa giấy CNQSD đất nhờ anh T1 cán bộ địa chính xã TN làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông C bà Th cũng như vợ chồng anh T chị Th1 nhưng anh T1 bị chết do tai nạn giao thông, giấy CNQSD đất bị thất lạc một thời gian. Khi tìm thấy đã bị rách nên ông bà làm thủ tục cấp đổi lại sổ mới, vì cần vốn làm ăn gấp nên ông bà lại khất với ông C bà Th và vợ chồng ông T bà Th1 để tiếp tục vay ngân hàng, ông đã dùng giấy CNQSD đất được cấp đổi lại để bảo lãnh cho ông Hoàng Văn H vay rồi chia đôi số tiền vay được. Sau đó ông H bỏ đi khỏi địa phương còn vợ chồng ông làm ăn thua lỗ không còn khả năng trả nợ ngân hàng để rút giấy CNQSD đất ra nên thỏa thuận vợ chồng ông T và vợ chồng bà Th cho vợ chồng ông vay tiền trả ngân hàng lấy giấy CNQSD đất về làm thủ tục sang nhượng, nhưng sau khi trả tiền ngân hàng vẫn không thực hiện được hợp đồng vì tài sản đã bị Chi cục thi hành án huyện BĐ kê biên.

Nay vợ chồng ông bà đồng ý công nhận các diện tích đất mà ông bà đã sang nhượng cho ông T bà Th1 và vợ chồng ông C bà Th đang sử dụng thực tế cũng như tài sản trên đất thuộc Quyền sử dụng, sở hữu của vợ chồng ông T bà Th1 và vợ chồng ông C bà Th. Vợ chồng bà không đồng ý việc kê biên tài sản của Chi cục thi hành án để thi hành án cho bà Đỗ Thị H vì đất ông bà đã sang nhượng cho ông C bà Th, ông T bà Th1 trước khi ông bà vay tiền của bà Huê; ông C bà Th, ông T bà Th1 đã trồng cây lâu năm, sử dụng ổn định và không ai tranh chấp, họ còn bỏ tiền vào ngân hàng trả nợ thay cho vợ chồng ông; Ngoài tài sản này ông bà vẫn còn tài sản khác để thi hành án của bà Huê.

**** Người có Quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H trình bày***: Do ông Q bà Ph nợ tiền của bà nên bà khởi kiện và đã được Tòa án nhân dân huyện BĐ giải Qết tại Bản án số 07/2015/DSST ngày 10/4/2015 buộc ông Q bà Ph thanh toán cho bà số tiền 512.000.000đồng. Do ông Q bà Ph không tự nguyện thi hành án nên bà yêu cầu thi hành án, Chi cục thi hành án đã kê biên tài sản theo giấy CNQSD đất của ông Q bà Ph. Nay bà đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn, không công nhận hợp đồng giữa các bên là hợp pháp.

**** Đại diện Chi cục thi hành án dân sự huyện BĐ trình bày***: Chi cục thi hành án dân sự huyện BĐ thi hành theo Bản án số: 07/DSST ngày 10/4/2015 của Tòa án nhân dân huyện BĐ, tỉnh BP, ông Q bà Ph phải thi hành án 30.783.192 đồng án phí; Tiền trả cho bà Đỗ Thị H là 512.000.000đ và tiền lãi suất. Ngày 27/10/2015 bà Đỗ Thị H nộp đơn yêu cầu thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự huyện BĐ đã ra Quyết định thi hành án số: 58/QĐ-CCTHA ngày 28 tháng 10 năm 2015, nhưng ông Q bà Ph không tự nguyện thi hành án, qua xác minh thấy ông Q bà Ph vẫn còn tài sản đăng ký Quyền sở hữu là Giấy QSDD đất vào sổ cấp số: H00249 do UBND huyện BĐ ký ngày 16/7/2009, diện tích 38.409m^2 tại thôn 11, xã TN, huyện BĐ, tỉnh BP đo thực tế là 29.374,9m^2 nên Chi cục thi hành án huyện BĐ đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên toàn bộ diện tích đất là 29.374,9m^2 và cây trồng trên đất để đảm bảo thi hành án. Khi tiến hành kê biên vợ chồng Th ông C và vợ chồng bà ông T bà Th1 trình bày các thửa đất kê biên ông Q bà Ph đã sang nhượng cho họ từ năm 2000 và năm 2004, nên Chi cục thi hành án dân sự huyện BĐ hướng dẫn ông T bà Th1 và bà Th ông C khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện BĐ để xác định Quyền sở hữu, Chi cục thi hành đã ra Qết định tạm hoãn thi hành án. Nay đề nghị Tòa án xem xét hình thức hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên và giải Qết theo Q định của pháp luật.

***- Người có Quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lã Quốc C trình bày*:** Thống nhất theo lời trình bày của bà Th, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Q bà Ph, công nhận Quyền sử dụng đất đo đạc thực tế.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện BĐ: Về tố tụng, việc Tòa án thụ lý, giải Qết là đúng thẩm Quyền, đảm bảo thủ tục tố tụng; Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

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 luận phiên Toà, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng 3.500m^2 đất ngày 01/11/2000 giữa vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Q bà Nguyễn Thị Ph với ông Lã Quốc C bà Nguyễn Thị Th chỉ viết giấy tay có xác nhận của đại diện Ban quản lý thôn 11, xã TN nhưng

không công chứng, chứng thực; Thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy CNQSD đất là vi phạm về mặt hình thức và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Năm 2004, khi Nhà nước cấp giấy CNQSD đất do thửa đất của ông C bà Th đã được ông Q bà Ph kê khai địa chính trước đó, đồng thời vợ chồng ông C bà Th chưa đăng ký hộ khẩu thường trú ở địa phương nên để ông Q bà Ph đứng tên sau đó làm thủ tục chuyển nhượng lại. Sau khi kê khai ông Q bà Ph được cấp Giấy CNQSD đất số: V083665, vào sổ cấp số:71/QSDĐ ngày 14/02/2003 gồm 03 thửa là thửa số 48, diện tích 32.735m^2; thửa số 49, diện tích 33.841m^2 và thửa 50, diện tích 3.744m^2 trong đó thửa đất bà Th ông C đang sử dụng là thửa số 50.

Về nội dung ông Q bà Ph đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà Th ông C canh tác, sử dụng ngay khi thỏa thuận, quá trình sử dụng đất đã thay đổi trồng 250 cây cao su là cây lâu năm trên đất, không có ai tranh chấp hoặc phản đối, không bị cơ quan Nhà nước có thẩm Quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng 16.000m^2 đất ngày 03/02/2004 giữa vợ chồng ông Q bà Ph với vợ chồng ông T bà Th1 thực hiện bằng hình thức viết giấy tay có xác nhận của đại diện Ban quản lý thôn 11, xã TN nhưng không công chứng, chứng thực; Thời điểm chuyển nhượng đất đã được cấp giấy CNQSD đất, nhưng không công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức hợp đồng.

Về nội dung, ông Q bà Ph đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông T bà Th1 sử dụng từ thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng. Thời điểm chuyển nhượng ông Q bà Ph có trồng một số cây điều trên đất, nhưng không chăm sóc nên cây không phát triển, năm 2006 ông bà phá bỏ cây cà phê trồng lại bằng cây cao su là cây lâu năm canh tác cho đến nay, không có ai phản đối, tranh chấp; không bị cơ quan Nhà nước có thẩm Quyền xử lý vi phạm hành chính theo các Q định của nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Hợp đồng chuyển nhượng 9.000m^2 đất ngày 12/3/2004 giữa vợ chồng ông Q bà Ph với ông T bà Th1 cũng thực hiện bằng hình thức viết giấy tay có xác nhận của đại diện Ban quản lý thôn 11, xã TN; Thời điểm chuyển nhượng đất đã được cấp giấy CNQSD đất, nhưng không công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức hợp đồng.

Về nội dung, ông Q bà Ph đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông T bà Th1 sử dụng từ thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, thời điểm chuyển nhượng ông Q bà Ph đã trồng một số cây điều trên đất, sau khi nhận đất ông T bà Th1 trồng thêm 400 cây cà phê canh tác cho đến nay, không có ai phản đối, tranh chấp; không bị cơ quan Nhà nước có thẩm Quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Đối với ông Q bà Ph sau khi được cấp giấy GCNQSD không làm thủ tục tách thửa cho bà Th ông C cũng như ông T bà Th1 mặc dù năm 2007 ông Q bà Ph chuyển nhượng cho ông Trương Văn D 15.704m^2 là một phần thửa 49; Tháng

8/2008 ông Q bà Ph chuyển nhượng cho ông Võ Tấn Th2 14.862m^2 là một phần thửa 48.

Do giấy CNQSD đất bị rách nên tháng 7/2009 ông Q bà Ph làm thủ tục cấp đổi lại Giấy CNQSD đất số: AP 379619, vào sổ cấp số: 00249/QSDĐ ngày 16/7/2009 gồm 03 thửa là thửa 48, diện tích còn 17.873m^2 là diện tích sang nhượng cho ông T bà Th1 vào ngày 03/02/2004 đo thực tế là 15.920,6m^2; thửa 49, diện tích còn 15.704m^2, trong đó có một phần đã sang nhượng cho ông T bà Th1 ngày 12/3/2004 đo thực tế là 9.416,8m^2; thửa 50, diện tích là 3.744m^2 là diện tích đã sang nhượng cho ông C bà Th năm 2000 đo thực tế đang sử dụng là 4.037,5m^2. Tuy nhiên, phần ghi địa chỉ thửa đất là: tại thôn 3, xã TN, huyện BĐ theo địa chỉ nơi cư trú của ông Q bà Ph là không đúng.

Sau khi được cấp đổi ông Q bà Ph cũng không tách thửa cho vợ chồng ông C bà Th và ông T bà Th1 mà đến ngày 31/7/2009 sử dụng làm tài sản bảo đảm cho ông Vũ Bá H để vay Ngân hàng CSXH số tiền 215.000.000đ, hạn trả 12/7/2011. Đến hạn ông Hào không trả nợ nên ngày 31/7/2011 Ngân hàng chuyển nợ quá hạn và khởi kiện đến Tòa án huyện BĐ. Tại Quyết định công nhận thỏa thuận số: 20/2012/QĐST-DS ngày 22/3/2012 của Tòa án huyện BĐ ghi nhận ông H và vợ chồng ông Q bà Ph mỗi bên phải trả cho Ngân hàng tiền gốc và lãi là 107.500.000đ, nhưng ông H và ông Q bà Ph không trả hết nợ gốc và lãi nên không rút được giấy CNQSD đất để làm được thủ tục chuyển nhượng.

Ngoài ra, theo Bản án số: 07/DSST ngày 10/4/2015 của Tòa án nhân dân huyện BĐ ông Q bà Ph phải trả cho bà Đỗ Thị H số tiền 512.000.000 đồng. Sau khi thụ lý đơn yêu cầu thi hành án của bà H, ngày 28/01/2016 Chi cục thi hành án dân sự huyện BĐ đã ban hành Qết định cưỡng chế kê biên toàn bộ diện tích đất là 29.374,9m^2 và cây trồng trên đất để và tiến hành thủ tục thẩm định, bán đấu giá.

Ngày 14/6/2016 ông T bà Th1 và ông C bà Th đã trả toàn bộ số tiền gốc và lãi cho Ngân hàng chính sách là 272.138.742đ trong đó bà Th ông C trả 22.000.000đ, ông T bà Th trả 250.138.742đ. Sau khi trả tiền, ngân hàng đã trả lại giấy CNQSD đất cho ông Q bà Ph và rút đơn yêu cầu thi hành án; ông Q bà Ph viết giấy vay tiền đối với ông T bà Th và ông C bà Th và giao giấy CNQSD đất cho ông T bà Th giữ để làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng do tài sản đã bị kê biên nên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng.

Hiện nay ông Q bà Ph đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 01/11/2000 giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông ông C bà Th cũng như các hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/02/2004 và ngày 12/3/2004 với vợ chồng ông T bà Th1, đồng ý công nhận các diện tích đất đã sang nhượng và cây trồng trên đất thuộc Quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông C bà Th và vợ chồng ông T bà Th1 theo thực tế đang sử dụng .

Đại diện Ban quản lý thôn 11, xã TN qua các thời kỳ từ năm 2000 đến nay cũng như các chủ sử dụng đất liền kề đều xác nhận việc bà Th ông C nhận chuyển

nhượng đất của ông Q bà Ph năm 2000, ông T bà Th1 nhận chuyển nhượng đất của ông Q bà Ph năm 2004 và sử dụng liên tục, ổn định đến nay là đúng.

Xét việc Chi cục thi hành án dân sự huyện BĐ kê biên tài sản của bà Th ông C và ông T bà Th để thi hành án cho bà Đỗ Thị H là không đúng Q định tại Thông tư liên tịch số: 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ tư pháp, Tòa án nhân dân Tối cao và Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự, bởi lẽ ông Q bà Ph chuyển nhượng đất cho bà Th ông C năm 2000, chuyển nhượng đất cho ông T bà Th năm 2004 trước thời điểm có Bản án số: 07/DSST ngày 10/4/2015 của Tòa án nhân dân huyện BĐ buộc ông Q bà Ph phải trả cho bà Huê số tiền 512.000.000đ.Vì vậy, ý kiến của Chi cục thi hành án dân sự huyện BĐ đề nghị xem xét lại hình thức hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên và ý kiến của bà H đề nghị không công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Q bà Ph với bà Th ông C và ông T bà Th1 là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Đối với diện tích đất hộ ông T bà Th1 và hộ ông C bà Th đang sử dụng thực tế có tăng, giảm một phần nhỏ so với diện tích ghi trong giấy CNQSD đất, hiện nay các bên đồng ý công nhận diện tích sang nhượng là diện tích thực tế đang sử dụng, các hộ sử dụng đất liền kề không phản đối, tranh chấp. Tại Công văn số 144/STNMT – VPĐKĐĐ ngày 13/4/2018 của Sở tài nguyên Môi trường tỉnh BP có nội dung "...Tòa án nhân dân huyện BĐ giải Quyết tranh chấp và kết quả bản án của Tòa án phải căn cứ theo số liệu đo đạc bản đồ thực tế được cơ quan có thẩm Quyền thẩm định để làm cơ sở cấp giấy CNQSD đất...". Do đó cần công nhận diện tích đất các hộ đang sử dụng trên thực tế là phù hợp với Q định tại Khoản 5 Điều 98 Luật đất đai năm 2013.

Đối với địa chỉ thửa đất ghi trong giấy CNQSD đất không đúng thực tế sử dụng. Tại Công văn số 267/UNND-NC ngày 19/3/2018 của Uỷ ban nhân dân huyện BĐ có nội dung: "...đối với trường hợp thay đổi địa chỉ thửa đất giữa giấy CNQSD đất và thực tế sử dụng thì đề nghị hộ ông Nguyễn Ngọc Q liên hệ chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện BĐ để được hướng dẫn thực hiện thủ tục đăng ký biến động về địa chỉ thửa đất...". Tuy nhiên, đây là trường hợp ghi sai địa chỉ thửa đất trên giấy CNQSD đất nên cơ quan có thẩm Quyền có trách nhiệm đính chính lại đúng thực tế theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

Từ những cơ sở trên và căn cứ hướng dẫn tại điểm b, tiểu mục 2.3, Mục 2 Phần II Nghị Qết số 02/20004/NQ-ĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là phù hợp.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên phía bị đơn phải nộp án phí theo luật định.

Về chi phí xem xét thẩm định tài sản các đương sự không yêu cầu Tòa án giải Qết nên không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 105, 106, 127, 136 luật đất đai năm 2003; Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Th và yêu cầu của người có Quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lã Quốc C; Công nhận Giấy sang nhượng đất ngày 01/11/2000 giữa ông Nguyễn Ngọc Q bà Nguyễn Thị Ph với ông Lã Quốc C bà Nguyễn Thị Th là hợp pháp.

Vợ chồng ông Lã Quốc C bà Nguyễn Thị Th được Quyền sử dụng diện tích đất 4.037,5m^2; Địa chỉ: Thôn 11, xã TN, huyện BĐ, tỉnh BP; Vị trí: Đông giáp đất ông T; Tây giáp đất ông C bà Th; Nam giáp suối; Bắc giáp ông T; Thửa số: 50; tờ bản đồ số 13; Giấy CNQSD đất số: AP 379619, vào sổ cấp số: 00249/QSDĐ ngày 16/7/2009 cho ông Nguyễn Ngọc Q bà Nguyễn Thị Ph tại thôn 11, xã TN, huyện BĐ, tỉnh BP; Đồng thời ông C bà Th được sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất là 250 cây cao su trồng năm 2011 - 2012. (Theo sơ đồ do Công ty TNHH.MTV đo đạc bản đồ Phương Nam đo vẽ kèm theo).

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nông Văn T bà Nông Thị Th1; Công nhận Giấy chuyển nhượng đất ngày 03/02/2004 và Giấy sang nhượng đất 12/3/2004 giữa vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Q bà Nguyễn Thị Ph với vợ chồng ông Nông Văn T bà Nông Thị Th1 là hợp pháp.

Vợ chồng ông Nông Văn T bà Nông Thị Th1 được Quyền sử dụng diện tích đất 15.920,6m^2; Vị trí: Đông giáp đất ông C bà Th; Tây giáp đất ông Võ Tấn Th3; Nam giáp suối; Bắc giáp đường đất; Thửa số 48; Tờ bản đồ số 13 và diện tích đất 9.416,8m^2; Vị trí: Đông giáp đất ông Bùi Văn Th và đất nghĩa địa; Tây giáp đất ông Trương Văn Dũng; Nam giáp suối; Bắc giáp đường đất; Thửa đất số 49; Tờ bản đồ số 13; Địa chỉ: Thôn 11, xã TN, huyện BĐ, tỉnh BP; Giấy CNQSD đất số: AP 379619, vào sổ cấp số: 00249/QSDĐ do Uỷ ban nhân dân huyện BĐ cấp ngày 16/7/2009 cho ông Nguyễn Ngọc Q bà Nguyễn Thị Ph; Địa chỉ: Thôn 3, xã TN, huyện BĐ, tỉnh BP; (Theo sơ đồ do Công ty TNHH.MTV đo đạc bản đồ Phương Nam đo vẽ kèm theo). Đồng thời ông Nông Văn T bà Nông Thị Th1 được sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất trên đất là 850 cây cao su trồng năm 2006 – 2007 trên diện tích đất 15.920,6m^2; 65 cây điều trồng năm 2003 và 400 cây cà phê trồng năm 2005 trên diện tích đất 9.416,8m^2.

[3] Các bên có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm Quyền để kê khai, đăng ký cấp, cấp đổi lại giấy CNQSD đất theo Q định của pháp luật.

[4] Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm Quyền thu hồi Giấy CNQSD đất số: AP 379619, vào sổ cấp số: 00249/QSDĐ do Uỷ ban nhân dân huyện BĐ cấp ngày 16/7/2009 để cấp lại sau khi trừ diện tích cấp cho vợ chồng ông Lã Quốc C bà

Nguyễn Thị Th và vợ chồng ông Nông Văn T bà Nông Thị Th1; Đồng thời đính chính lại địa chỉ ghi trên giấy CNQSD đất đúng thực tế.

[5] Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc Q bà Nguyễn Thị Ph phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm;

Bà Nguyễn Thị Th được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0021354 ngày 22/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện BĐ, tỉnh BP.

Vợ chồng ông Nông Văn T bà Nguyễn Thị Th1 được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0021355 ngày 23/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện BĐ, tỉnh BP.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh BP;
- VKSND huyện BĐ;
- CCTHADS huyện BĐ;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HS.

T/M.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Huệ