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

Bản án số: **22**/2024/DS-ST
Ngày 30 - 8 - 2024
Về "T/c HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà **Đoàn Thị Kim Thương**;
Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Văn Biên**;
Bà **Trần Thị Minh Lệ**. .

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hồ Thị Hồng Huệ**- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên toà: Ông **Lê Xuân An**- Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 01/2024/TLST- DS ngày 04/01/2024, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2024/QĐXXST- DS ngày 19 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn T; địa chỉ: Khóm T, thị trấn L, huyện H, tỉnh Quảng Trị

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Đức T1, Văn phòng Lđịa chỉ: B H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trịcó mặt.

2. Bị đơn:

+ Bà Bùi Thị H chỉ: Khu phố D, phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Luật sư Trần Thị Hoàng M phòng L1địa chỉ: D T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trịcó mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Thạch H1; địa chỉ trước khi xuất cảnh: Khu phố D, phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trịvắng mặt.

+ Anh Nguyễn Thế Vchị Nguyễn Thị Hoàng A; địa chỉ: Khu phố D, phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trịvắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Thanh X chỉ: Khu phố C, phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị

Người đại diện theo ủy quyền của chị X: Luật sư Trần Thị Hoàng M phòng L1địa chỉ: D T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trịcó mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hoàng P bà Nguyễn Thị H2 chỉ: khu phố D, phường E, thành phố Đ xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Hoàng Văn T trình bày: Ngày 31/7/1998, ông Nguyễn T2 H3ký Giấy nhượng đất cho ông T3 đất có chiều rộng 06m và chiều dài hết chiều dài thửa đất với số tiền 58.000.000 đồng thuộc thửa số 32, tờ bản đồ 29 ở khu phố D, phường E, thành phố Đ bên giao nhận đủ tiền và vợ chồng ông H3bà Hbàn giao mặt bằng cho ông Tsử dụng, phần diện tích ông T4 chuyển nhượng hiện nay ông đang cho ông P(liền kề) sử dụng. Hai bên cam kết vợ chồng ông H3sẽ làm thủ tục chuyển nhượng nhưng chưa làm được do ông H3thế chấp vay Ngân hàng và do ông Tsang L làm ăn nên chưa có điều kiện để làm thủ tục chuyển nhượng, đầu năm 2022 ông H3qua đời, ông T5 liên lạc với bà H3 những người con của ông H3bà Hyêu cầu họ hợp tác để làm các thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất, mặc dù không có tranh chấp gì về quyền sử dụng đất, nhưng các người con của bà H4 sống, làm ăn ở xa nên không ký được các thủ tục để ông T6 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đ T2với bà Bùi Thị Hanh Nguyễn Thế V Nguyễn Thị Hoàng Achị Nguyễn Thị T7 H1và chị Nguyễn Thị Thanh X1 tích đất 270m^2 thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 54, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 872827 do Sở T20 tỉnh Qcấp cho ông Nguyễn Thế H5 bà Bùi Thị H6 12/10/2021 theo Giấy nhượng đất ký ngày 31/7/1998 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thế H7 nhận chuyển nhượng ông Hoàng Văn T8

Bị đơn bà Bùi Thị H8 bày: Gia đình bà H9 Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã Đ diện tích đất ở 300m^2 theo quyết định số 368 ngày 07/5/1989, còn diện tích đất vườn gia đình tự khai hoang thêm.

Ngày 27/12/2002, gia đình bà H9 UBND thị xã Đcấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 422384 mang tên hộ ông Nguyễn Thế H10 Bùi Thị H11

thửa đất số 32, tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất: Khu phố E, phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trịvới diện tích 873 m^2 (trong đó 300 m^2 đất ở, 573 m^2 đất vườn).

Ngày 31/7/1998, vợ chồng bà thống nhất nhượng đất cho ông T một phần diện tích đất theo quyết định số 368 ngày 07/5/1989 nói trên, sau khi ông H3ký nhượng đất thì gia đình Bà giao mặt bằng cho ông Tsử D và cả gia đình chuyển đến sinh sống nơi khác. Năm 2002, gia đình Bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thủ tục chuyển nhượng với ông T9 hoàn thành. Hiện nay ông H3đã chết, các con làm việc ở xa. Thửa đất đó đã giao cho ông Tsử dụng từ khi nhượng đất đến nay, gia đình bà không liên quan đến thửa đất, nay bà hoàn toàn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng với yêu cầu của ông T10 diện tích 207m^2 theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai, chỉ đề nghị mọi chi phí tố tụng liên quan đến việc khởi kiện ông T11 chịu. Bà H12 kết nhận văn bản tố tụng thông báo nội dung ông T12 kiện cho các con của bà.

Chị Nguyễn Thị Thanh X2 bày: Thống nhất như ý kiến trình bày của mẹ là bà Bùi Thị H13

Chị Nguyễn Thị T7 H1anh Nguyễn Thế V1 chị Nguyễn Thị Hoàng A: Không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng P bà Nguyễn Thị H21 Gia đình ông có sử dụng phần đất ông T4 chuyển nhượng của ông H3phần đất này ông P ông T19 thỏa thuận, không tranh chấp với nhau.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tại phiên tòa:

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định tư cách người tham gia tố tụng; tiến hành thu thập, kiểm tra giao nộp, công khai chứng cứ, thủ tục hòa giải, xem xét thẩm định tại chỗ và quyết định đưa vụ án ra xét xử; việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu.Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định Điều 63 BLTTDS; trình tự, thủ tục phiên tòa đảm bảo; Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định Điều 51 BLTTDS.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 147; Điều 157; Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 697 và Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T

Công nhận hiệu lực của Giấy nhượng đất ký ngày 31/7/1998 giữa ông Hoàng Văn T13 ông Nguyễn Thế H14 bà Bùi Thị Hanh Nguyễn Thế Vchị Nguyễn

Thị Hoàng A1 Nguyễn Thị T7 H1và chị Nguyễn Thị Thanh X3 có nghĩa vụ giao cho ông Hoàng Văn T14 tích 270m^2 đất ở thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 54 địa chỉ tại Khu phố E, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trịtheo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 872827 do Sở T20 tỉnh Qcấp mang tên ông Nguyễn Thế H10 Bùi Thị H13

Nguyên đơn, bị đơn có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp diện tích đất cho phù hợp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án của Tòa án.

2. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Buộc các đương sự phải chịu 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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Bùi Thị H15 những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Thế H16 chị Nguyễn Thị T7 H1anh Nguyễn Thế Vchị Nguyễn Thị Hoàng A2 chị Nguyễn Thị Thanh X4 nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 270m^2 thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 54, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 872827 theo thỏa thuận tại Giấy nhượng đất ký ngày 31/7/1998 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thế H17 bên nhận chuyển nhượng ông Hoàng Văn T, căn cứ khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà.

Tại Công văn số 3235/PA08 (Đ1) ngày 20/11/2023 của Phòng QCông an tỉnh Qxác định: Chị Nguyễn Thị T7 H1sinh ngày 14/8/1990, hộ khẩu thường trú: Khu phố D, phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trịđược Cục Q1cấp hộ chiếu số N1850264, đã xuất cảnh ngày 28/12/2017 qua sân bay Quốc tế Đhiện chưa có thông tin nhập cảnh trở lại. Như vậy, bị đơn chị Nguyễn Thị Thạch H1, hiện đang sinh sống ở nước ngoài, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

[1.2] Sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2. Căn cứ điểm b

khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Nội dung:

[2.1] Xem xét Giấy nhượng đất lập ngày 31/7/1998:

Ngày 31/7/1998, ông Nguyễn T2 H3lập Giấy nhượng đất cho ông Hoàng Văn T mảnh đất có chiều rộng 06m, tính từ vùng giáp ranh với đất ông P2 H2và chiều dài hết chiều dài thửa đất do Ủy ban nhân dân thị xã Đ Quyết định số 368 ngày 07/5/1989 cho ông Nguyễn Thế H18 giấy nhượng đất có viết: "*Vậy tôi viết giấy này làm bằng để anh T15 quyền sử dụng số đất trên*", ông T16 ông H3đã ký vào giấy nhượng đất.

Thấy rằng: Nội dung giấy nhượng đất, các bên thỏa thuận diện tích, người chuyển nhượng giao mặt bằng từ năm 1998 cho đến nay, ông Tsử dụng diện tích nhận chuyển nhượng từ khi được ông H3giao mặt bằng, do chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nên ngày 27/12/2002, gia đình bà H19 thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND thị xã Đcấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 422384 mang tên hộ ông Nguyễn Thế H10 Bùi Thị H11 thửa đất số 32, tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất: Khu phố E, phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trịdiện tích 873m^2 (300m^2 đất ở, 573m^2 đất vườn). Đến ngày 12/10/2021, gia đình bà H20 tục làm thủ tục cấp đổi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Qcấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 872827 thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 54, diện tích 873m^2 đất ở, địa chỉ thửa đất nay là Khu phố D, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà H15 chị X5 có tranh chấp gì về việc đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn, chị Nguyễn Thị T7 H1anh Nguyễn Thế V1 chị Nguyễn Thị Hoàng A3 được bà H thông báo nội dung ông T12 kiện nhưng không có ý kiến phản đối.

Căn cứ kết quả đo vẽ thì hiện nay thửa đất ông T17 sử dụng có diện tích 270m^2, ông T5 xây hàng rào kiên cố, trên phần đất ông T5 cho ông Hoàng Pbà Nguyễn Thị H21 mượn sử dụng sang một phần sân và mái tôn. Giữa ông T16 ông P2 H2có ý kiến tự thỏa thuận với nhau. Bà H, chị X6 không có ý kiến gì và đồng ý cắt diện tích đất 270m^2 cho ông T18 quyền sử dụng, căn cứ quy định tại Điều 697 và Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực Giấy nhượng đất ký ngày 31/7/1998 giữa ông Hoàng Văn T13 bà Bùi Thị H15 các con ông H3bà Hlà anh Nguyễn Thế V Nguyễn Thị Hoàng Achị Nguyễn Thị T7 H1 và chị Nguyễn Thị Thanh X3 với diện tích 270m^2 tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 54 để nguyên đơn làm thủ tục về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp thuận quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T8

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí nhưng bị đơn là người cao tuổi, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xin miễn án phí, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí cho bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 147; Điều 157; Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 697 và Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T:

Công nhận hiệu lực của Giấy nhượng đất ký ngày 31/7/1998 giữa ông Hoàng Văn T13 ông Nguyễn Thế H14 bà Bùi Thị Hanh Nguyễn Thế Vchị Nguyễn Thị Hoàng A1 Nguyễn Thị T7 H1và chị Nguyễn Thị Thanh X3 có nghĩa vụ giao cho ông Hoàng Văn T diện tích 270m^2 đất ở thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 54 địa chỉ tại Khu phố E, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trịtheo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 872827 do Sở T20 tỉnh Qcấp mang tên ông Nguyễn Thế H10 Bùi Thị H13

Vị trí thửa đất: Phía Tây giáp đường Ccạnh 6m; Phía Bắc giáp thửa đất số 58, cạnh 2,7m + 42,64m; phía Nam giáp đất ông Nguyễn Thế H10 bùi Thị Hcạnh 46,69m và Phía Đông giáp thửa đất số 141 và 143, cạnh 5,36m + 0,7m.

(*Kèm theo Bản đồ thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L1lập ngày 07/8/2024*).

Nguyên đơn, bị đơn có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp diện tích đất cho phù hợp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án của Tòa án.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Văn T19 nguyện chịu và đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí số tiền 300.000 đồng cho bà Bùi Thị H13

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Phòng KTNV;
- Tổ HCTP;
- Lưu: Tòa, H/s.

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

Đoàn Thị Kim Thương