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

Bản án số: 48/2023/DS-ST
Ngày: 25 - 9 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK MIL - TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Trúc Linh.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Thanh và bà Huỳnh Thiếu Quyên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuyến - Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên toà: Bà Lê Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 140/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 63/2023/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Lê Xuân Đ, sinh năm 1996 và chị Nguyễn Thị Hoàng Y, sinh năm 1995; địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện M, tỉnh Đăk Nông; có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1939 và bà Nguyễn Thị Kim Ng, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện M, tỉnh Đăk Nông; có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1973; bà Nguyễn Thị Hồng Th, sinh năm 1977; ông Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1984; ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1985; bà Nguyễn Thị Ngọc T1, sinh năm 1989; ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1991 và ông Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1994; đều trú tại: Thôn Y, xã Đ, huyện M, tỉnh Đăk Nông; bà Th, ông Th, ông T1, ông T2, ông T3 có mặt; bà T, bà T1 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Lê Xuân Đ và chị Nguyễn Thị Hoàng Y trình bày:

Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Kim Ng là ông bà ngoại của chị Y. Năm 2020 ông D và bà Ng có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất 590 tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại thôn Y, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông để lấy tiền trả nợ. Trước khi

chuyển nhượng, ông D, bà Ng đã họp gia đình, thống nhất chuyển nhượng cho các con trước nhưng không ai lấy nên anh Đ, chị Y được nhận chuyển nhượng, giá 1.200.000.000 đồng cũng do các thành viên trong gia đình đưa ra. Theo đó, gia đình ông D thỏa thuận miệng chuyển nhượng cho anh Đ, chị Y thửa đất 590, tờ bản đồ số 06; đất trồng lúa 1 vụ tọa lạc tại thôn Y, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông, được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/10/1994 mang tên hộ ông Nguyễn Văn D, giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng *(Một tỷ hai trăm triệu đồng)*; anh Đ, chị Y thanh toán trước 200.000.000 đồng, việc chuyển nhượng được sự đồng ý của phần lớn thành viên trong gia đình ông D, chỉ có bà T vắng mặt nhưng không có ý kiến phản đối gì. Ông D, bà Ng đã giao đất cho anh Đ, chị Y cải tạo lại nhà kho, sử dụng ổn định từ năm 2020 đến nay, không có ai tranh chấp.

Ngày 05/4/2022, anh Đ, chị Y tiếp tục giao cho ông D, bà Ng số tiền 534.000.000 đồng và các bên lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản, mục đích làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của nhà nước, các bên thống nhất đến Ủy ban nhân dân xã Đ để ký hợp đồng thì bà Nguyễn Thị Ngọc T không đến, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 đến nhưng không đồng ý ký tên mà bỏ về. Do đó hợp đồng không thực hiện được, ông D, bà Ng không sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đ, chị Y được, gây khó khăn cho anh Đ, chị Y trong việc thực hiện quyền của người sử dụng đất. Ông D, bà Ng và các thành viên còn lại của hộ gia đình ông D cũng bức xúc vì không chuyển nhượng được quyền sử dụng đất. Do đó anh Đ, chị Y khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Kim Ng và tất cả các thành viên của hộ gia đình ông D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này 05/4/2022 đất đối với thửa đất số 590, tờ bản đồ số 6, tại thôn Y, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đ, chị Y.

Theo lời khai và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Kim Ng trình bày:

Năm 2020 ông D, bà Ng quyết định bán nhà kho mà ông bà sử dụng để buôn bán trước đây để trả nợ một phần, còn lại để dưỡng già. Ông D, bà Ng họp gia đình đưa ra giá bán là 1.200.000.000 đồng và ưu tiên để các con mua nhưng không ai có nhu cầu. Sau đó anh Lê Xuân Đ và chị Nguyễn Thị Hoàng Y (Là cháu ngoại) xin mua nên ông, bà và các cậu của hai cháu đồng ý; giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng; do người nhà với nhau nên hai bên tin tưởng chưa làm thủ tục ngay. Năm 2022 hai bên mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng với nhau; ông, bà xác nhận đã nhận tiền hai lần là 734.000.000 đồng, còn nợ lại 466.000.000 đồng hẹn sẽ giao khi xong thủ tục bìa đỏ. Tuy nhiên con gái của ông bà là Nguyễn Thị Ngọc T và Nguyễn Thị Ngọc T1 không đồng ý ký vào các văn bản để làm thủ tục chuyển nhượng nên chưa hoàn thành được vì tài sản được cấp cho hộ gia đình. Ngoài thửa đất chuyển nhượng cho hai cháu thì hộ ông D còn rất nhiều tài sản là quyền sử dụng đất khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông D, bà Ng đồng ý và mong muốn có thể làm các thủ tục chuyển nhượng cho anh Đ, chị Y sớm nhất để các cháu không bị thiệt thòi. Đối

với số tiền 466.000.000 đồng còn lại anh Đ chưa giao ông D, bà Ng không có yêu cầu độc lập, khi nào làm thủ tục sang tên xong ông, bà sẽ nhận từ anh Đ, chị Y.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Hồng Th trình bày:

Bà Th là con gái ruột của ông D, bà Ng và mẹ của chị Y. Năm 2020 trước lúc bán đất để trả nợ bố mẹ của bà Th có họp các con trong gia đình để thông báo và thống nhất bán cho Lê Xuân Đ và Nguyễn Thị Hoàng Y vì trong gia đình không có ai có nhu cầu mua. Năm 2022 khi đến UBND xã làm thủ tục chuyển nhượng thì các thành viên khác đều đồng ý chỉ có Nguyễn Thị Ngọc T và Nguyễn Thị Ngọc T1 không chịu ký vào hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã nên hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là có thật, mục đích chuyển nhượng để bố mẹ bà Th trả nợ, còn lại để dưỡng già; đất đã giao cho anh Đ, chị Y sử dụng từ năm 2020; do đó đối với yêu cầu khởi kiện của anh Lê Xuân Đ và chị Nguyễn Thị Hoàng Y thì bà Th đồng ý, bà Th không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, các ông Nguyễn Ngọc Th, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Ngọc T3, Nguyễn Ngọc T2 trình bày:

Bố mẹ của các ông Th, T, T2, T3 có thửa đất trồng lúa tại thôn Y, xã Đ, huyện M diện tích 270 m^2 năm 2020 bán cho cháu rể là Lê Xuân Đ giá 1.200.000.000 đồng; anh Đ đã đưa tổng cộng số tiền 734.000.000 đồng, hẹn khi làm xong giấy tờ giao 466.000.000 đồng còn lại; việc chuyển nhượng được bàn bạc với các thành viên trong gia đình và không có ai phản đối. Năm 2022 gia đình thống nhất đến UBND xã Đ để ký hợp đồng chuyển nhượng thì tất cả các thành viên đều đồng ý và có mặt, chỉ có chị Nguyễn Thị Ngọc T vắng mặt; chị Nguyễn Thị Ngọc T1 có mặt nhưng không chịu ký vào các giấy tờ chuyển nhượng mà bỏ về nên không làm thủ tục sang tên được; các anh Th, T2, T3, T không có ý kiến hay đòi hỏi gì, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Kim Ng và anh Lê Xuân Đ, chị Nguyễn Thị Hoàng Y.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 trình bày:

Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà Ng với anh Đ và chị Y như thế nào bà T1 không biết, số tiền vợ chồng ông D và bà Ng nhận từ anh Đ chị Y bà T1 không chứng kiến, bà T1 không tham gia họp gia đình; bà T1 biết được việc chuyển nhượng đất thông qua người ngoài và không có phản đối gì; sau này hai bên mới làm hợp đồng với nhau và có nội dung nhận số tiền 734.000.000 đồng. Tháng 3 năm 2022 bố mẹ của bà T1 có gọi bà T1 đến Ủy ban nhân dân xã Đức Minh để ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Đ, chị Y và đồng thời ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T1 (Đất đã tặng cho trước đó). Tuy nhiên khi đến Ủy ban nhân dân xã bà T1 đọc hợp đồng không có sự việc ông D, bà Ng tặng cho bà T1 quyền sử dụng đất nên bà T1 mới tức giận và bỏ về. Năm 2023 tiếp tục đi làm hợp đồng và nhưng cũng không có phần tặng cho bà T1 nên bà T1 không đồng ý ký tên mà bỏ về. Đối với yêu cầu

khởi kiện của anh Đ, chị Y thì bà T1 không có ý kiến gì về diện tích đất và giá chuyển nhượng của hai bên đã thỏa thuận. Tuy nhiên, bà T1 đưa ra điều kiện chỉ đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Đ, chị Y nếu ông D, bà Ng ký hợp đồng tặng cho đối với thửa đất đã tặng cho bà T1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

1. Về tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; về thu thập chứng cứ: Tòa án thu thập chứng cứ đúng quy định tại Điều 97 của Bộ luật tố tụng dân sự; về thời hạn chuẩn bị xét xử và thời gian mở phiên tòa không vi phạm quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự; thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu không vi phạm quy định tại Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Th, các ông Th, T, T2, T3 đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 không thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 234 của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung: Đề nghị áp dụng Điều 116, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/4/2022 giữa anh Lê Xuân Đ, chị Nguyễn Thị Hoàng Y và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Kim Ng đối với thửa đất số 590, tờ bản đồ số 6, diện tích 270 m^2 đất trồng lúa 1 vụ tại thôn Y, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông và tài sản trên đất.

Về chi phí tố tụng: Số tiền 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn xin tự nguyện nộp nên cần chấp nhận.

Về án phí: Bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí hợp lệ nên đề nghị miễn án phí cho ông D, bà Ng.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn anh Lê Xuân Đ và chị Nguyễn Thị Hoàng Y khởi kiện yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền: Bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Kim Ng cư trú tại thôn Y, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông nên Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Th, bà T1 là phù hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2022 có chữ ký của nguyên đơn, bị đơn; trình bày của đương sự thể hiện: Năm 2020 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Kim Ng và anh Lê Xuân Đ, chị Nguyễn Thị Hoàng Y có thỏa thuận miệng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 590, tờ bản đồ số 6, diện tích 270 m^2 đất tại thôn Y, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông và 01 nhà kho trên đất với giá 1.200.000.000 đồng; năm 2022 hai bên mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng với nhau; ông D, bà Ng đã nhận của anh Đ, chị Y hai lần tổng số tiền 734.000.000 đồng, còn nợ lại 466.000.000 đồng hẹn sẽ giao khi xong thủ tục. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký năm 2022 có nội dung thống nhất với thỏa thuận miệng năm 2020, các đương sự không có tranh chấp gì nên Hội đồng xét xử không xem xét đến giá trị pháp lý của hợp đồng miệng năm 2020. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 05/4/2022 mặc dù chưa được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền nhưng bên chuyển nhượng đủ điều kiện được chuyển nhượng, đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng ổn định từ năm 2020, không có ai tranh chấp; bên nhận chuyển nhượng có đủ điều kiện được nhận chuyển nhượng, đã thanh toán 734.000.000 đồng/1.200.000.000 đồng cho bên chuyển nhượng, như vậy các bên đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng; việc chưa công chứng, chứng thực hợp đồng theo quy định tại Điều 501 của Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai không phải do các bên không thiện chí mà do khách quan nên không vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự, sau khi bản án có hiệu lực các đương sự thực hiện việc đăng ký mà không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực lại hợp đồng.

Điều 129 của Bộ luật dân sự quy định: Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 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.

2. 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 hiện ít nhất 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. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Xét hợp đồng không có chữ ký của các ông Nguyễn Ngọc Th, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Ngọc T3, Nguyễn Ngọc T2 là thành viên của hộ gia đình nhưng các đương sự đều đồng ý với việc chuyển nhượng đất của ông D, bà Ng, không có ý kiến, yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với bà Th, bà T1 không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy: Sau khi nhận chuyển nhượng đất, anh Đ, chị Y quản lý, cải tạo, sử dụng đất và tài sản trên đất từ năm 2020 đến nay bà Th, bà T1 không phản đối. Mục đích ông D, bà Ng chuyển nhượng đất để nhằm trả nợ chung của hộ gia đình, bà Th, bà T1 cũng không có yêu cầu gì đối với số tiền này. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0413097 cấp cho hộ ông D đối với 08 thửa đất (Đã tặng cho 02 thửa, còn lại 06 thửa đất) nhưng ông D, bà Ng chuyển nhượng thửa đất 590 có diện tích 270m^2, là chỉ chuyển nhượng 1 trong 6 thửa đất của hộ gia đình nên vẫn thuộc phạm vi quyền tài sản của ông D, bà Ng, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thu, bà T1. Sau này bà Thu, bà T1 có quyền khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung của hộ gia đình trong một vụ án dân sự khác.

Bà T1 trình bày không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ, chị Y vì ông D, bà Ng không đồng ý tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T1 để ở, nếu ông D bà Ng ký hợp đồng tặng cho bà đồng thời với việc ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà T1 sẽ đồng ý nhưng bà T1 không có yêu cầu độc lập về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét. Bà T1 có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết trong một vụ án dân sự khác.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp này 26/7/2023 và kết quả đo đạc, diện tích thực tế của thửa đất là 302 m2, tài sản trên đất là một nhà kho diện tích 155m^2, các đương sự đều thống nhất với diện tích đất chuyển nhượng trên thực tế là 302 m2, đương sự có quyền, nghĩa vụ làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đất thực tế cho phù hợp.

Anh Đ, chị Y hiện làm nông, thuộc đối tượng được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa theo quy định tại các điểm b, d khoản 2 Điều 3 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai, căn cứ để xác định cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp

"Không thuộc đối tượng được hưởng lương thường xuyên; đối tượng đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp xã hội", do đó anh Đ, chị Y nhận chuyển nhượng đất trồng lúa là không vi phạm khoản 3 Điều 191 của Luật đất đai nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử cần chấp nhận công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Xuân Đ, chị Nguyễn Thị Hoàng Y và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Kim Ng có hiệu lực pháp luật. Đất và tài sản tranh chấp hiện nay anh Đ, chị Y đang quản lý sử dụng nên cần tiếp tục giao anh Đ, chị Y sử dụng. Thửa đất có tứ cận: phía Đông giáp đường; Tây giáp đất ông Thiệp, bà Th; Nam giáp đất ông D; Bắc giáp đất ông Giang; thuộc thửa đất 590, tờ bản đồ: 6, tọa lạc tại thôn Y, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông. Thửa đất được cấp mục đích sử dụng là đất trồng lúa nhưng hiện đã được xây dựng làm nhà ở và kinh doanh là sai mục đích, do đó anh Đ, chị Y có quyền, nghĩa vụ làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Đối số tiền 466.000.000 đồng anh Đ, chị Y chưa thanh toán cho ông D, bà Ng, các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không giải quyết, các đương sự có quyền khởi kiện trong một vụ án dân sự khác.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn xin tự nguyện nộp số tiền 3.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

[5] Về án phí: Bị đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm, xét ông D và bà Ng đều trên 60 tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định của pháp luật. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Xét quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 4 Điều 91, Điều 121; Điều 144, Điều 147, Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự; áp dụng Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188, khoản 3 Điều 191 của Luật đất đai; khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Tuyên xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Xuân Đ và chị Nguyễn Thị Hoàng Y.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Lê Xuân Đ, chị Nguyễn Thị Hoàng Y và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Kim Ng có hiệu lực pháp luật.

Giao anh Lê Xuân Đ và chị Nguyễn Thị Hoàng Y tiếp tục sử dụng thửa đất số 590, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc 302m^2 đất trồng lúa 1 vụ tại thôn Y, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông và tài sản trên đất.

(Đặc điểm thửa đất và tài sản trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp này 26/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil và kết quả đo đạc ngày 07/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Mil).

Đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục tục chuyển quyền sử dụng đất sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn anh Lê Xuân Đ và chị Nguyễn Thị Hoàng Y phải chịu số tiền 3.000.000 đồng *(Đã thực hiện xong).*

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Kim Ng được miễn nộp 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại anh Lê Xuân Đ và chị Nguyễn Thị Hoàng Y 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009355 ngày 27/6/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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 thỏa 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, 7, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THADS huyện Đắk Mil;
- Đương sự;
- Lưu HS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phan Thị Trúc Linh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA