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

Bản án số: 06/2018/DS-ST
Ngày: 12-7-2018
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 THUẬN NAM, TỈNH NINH THUẬN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bá Trung Án.
Các Hội thẩm nhân dân:
Bà Hứa Thị Mây Sum.
Bà Lê Thị Hương.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Lương Thanh Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa*:** Bà Từ Nữ Lệ Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2017/TLST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2017 về "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2018/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 11/2018/QĐST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1947; địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Lâm Văn C, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Hà Thị T, sinh năm 1975.

2. Anh Lâm Trung N, sinh năm 1995.

3. Anh Lâm Trung T, sinh năm 1999.

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận (đều vắng mặt).

4. Chị Lâm Thị Bích H, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn L1, xã D, huyện T, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt).

5. Ngân hàng P chi nhánh huyện N, tỉnh Ninh Thuận; địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trượng Xuân V, chức vụ: Phó Giám đốc (Văn bản ủy quyền số: 14/UQ-NHNoNT-NP ngày 29/01/2018) (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/7/2017, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 17/12/2002 âm lịch bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lâm Văn C, bà Hà Thị T diện tích đất tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện N (nay là huyện T), tỉnh Ninh Thuận. Việc chuyển nhượng có lập "Giấy sang nhượng đất thổ cư" đề ngày 17/12/2002 âm lịch, có xác nhận của người làm chứng, trưởng thôn, cán bộ địa chính xã và được UBND xã P ký xác nhận. Trong giấy chuyển nhượng đất mặc dù không ghi rõ diện tích nhưng có thể hiện rõ vị trí tứ cận: "Phía đông giáp T điện tử, phía tây giáp Lâm Văn C, phía nam giáp đường 2 mét và Võ Duy T, phía bắc giáp chị Sáu L". Số tiền chuyển nhượng đất 7.700.000 đồng, vợ chồng ông C bà T đã nhận đủ tiền và đã tiến hành giao đất cho bà sử dụng ngay thời điểm đó. Sau khi nhận đất, bà đã tiến hành xây nhà ở trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo đúng vị trí tự cận mà các bên đã thỏa thuận cho đến nay.

Tại thời điểm chuyển nhượng đất, do vợ chồng ông C chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên thỏa thuận khi nào vợ chồng ông C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm thủ tục sang tên đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà. Đến năm 2003, bà biết hộ gia đình ông C được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.058m^2 thuộc thửa số 56 tờ bản đồ địa chính số 42c xã P nên bà đã liên hệ vợ chồng ông C làm thủ tục sang nhưng vợ chồng ông C cho rằng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giao cho Ngân hàng P chi nhánh huyện N giữ để vay vốn. Sau đó, bà đã nhiều lần yêu cầu thực hiện thủ tục tách và sang tên quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông C gây khó khăn, không hợp tác với bà. Bà đã làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải giải quyết nhưng không thành.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà và ông C, bà T đã lập tại "Giấy sang nhượng đất thổ cư" ngày 17/12/2002 âm lịch có hiệu lực, đồng thời công nhận cho bà được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế là 739m^2 thuộc một phần thửa đất số 56 tờ bản đồ địa chính số 42c xã P, đất tọa lạc tại thôn L, xã P.

Đối với bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 538980 do UBND huyện N cấp cho hộ ông C vào năm 2003 mà hiện vợ chồng ông C giao cho Ngân hàng giữ để vay vốn bà không có ý kiến gì, bà chỉ có nguyện vọng sau này được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mà đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông C.

Đối với tài sản gắn liền trên đất là nhà ở, công trình xây dựng khác, .. bà không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra, đối với 84m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 87 tờ bản đồ địa chính số 42c xã P, bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết vì phần diện tích đất này không thuộc diện tích đất mà bà đã nhận chuyển nhượng của ông C, bà T và hiện nay không có ai tranh chấp diện tích đất này.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lâm Văn C trình bày:

Ngày 17/12/2002 âm lịch vợ chồng ông có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất tọa lạc tại thôn L, xã P với giá 7.700.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên có lập "Giấy sang nhượng đất thổ cư" đề ngày 17/12/2002 âm lịch, do vợ chồng ông không biết chữ nên ông đại diện ký chữ thập (dấu +) có xác nhận của người làm chứng, sau đó bà H mang đến cho trưởng thôn, cán bộ địa chính xã và UBND xã P ký xác nhận. Trong giấy chuyển nhượng đất mặc dù không ghi rõ diện tích nhưng có thể hiện rõ vị trí tứ cận: "Phía đông giáp T điện tử, phía tây giáp Lâm Văn C, phía nam giáp đường 2 mét và Võ Duy T, phía bắc giáp chị Sáu L". Sau khi ký giấy chuyển nhượng đất, vợ chồng ông đã nhận đủ tiền từ bà H và thực hiện đúng cam kết giao đất cho bà H sử dụng. Sau đó, bà H đã tiến hành xây nhà ở trên diện tích đất nhận chuyển nhượng theo đúng vị trí tự cận mà các bên đã thỏa thuận cho đến nay.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được một thời gian, vợ chồng ông có đến gặp bà H để phối hợp làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lúc đó bà H chưa có nhu cầu nên vợ chồng ông đã liên hệ cơ quan Nhà nước làm thủ tục cấp giấy. Đến năm 2003 hộ gia đình ông đã được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 538980 với diện tích 1.058m^2 thuộc thửa số 56 tờ bản đồ số 42c. Đến năm 2012 bà H có yêu cầu vợ chồng ông làm thủ tục sang tên tách thửa đối với phần diện tích đất mà bà H đã nhận chuyển nhượng nhưng do vợ chồng ông đã đưa cho Ngân hàng P chi nhánh huyện N giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn nên không thể làm thủ tục sang tên tách thửa cho bà H.

Nay bà H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà H và vợ chồng ông đã lập tại "Giấy sang nhượng đất thổ cư" ngày 17/12/2002 âm lịch có hiệu lực, đồng thời công nhận cho bà H được quyền sử dụng diện tích đất 739m^2 thuộc một phần thửa đất số 56 tờ bản đồ địa chính số 42c xã P đất tọa lạc tại thôn L, xã P thì ông thống nhất, không có ý kiến gì. Tuy nhiên, do bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 538980 được UBND huyện N cấp cho gia đình ông vào ngày 22/01/2003 hiện nay Ngân hàng P chi nhánh huyện N giữ khi vay vốn nên không thể lấy ra làm thủ tục sang tên cho bà H được, khi nào vợ chồng ông có tiền trả hết nợ cho Ngân hàng thì sẽ lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục sang tên cho bà H. Đối với tài sản gắn liền trên đất là nhà ở, công trình xây dựng khác,.. cũng như phần diện tích 84m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 87 tờ bản đồ địa chính số 42c xã Phước Minh mà bà H đã chỉ cho Hội đồng định giá tiến hành đo đạc, ông không tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị T trình bày: Thống nhất với toàn bộ lời khai cũng như ý kiến của chồng bà là ông Lâm Văn C, thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo trình bày của bà H và ông C. Tuy nhiên, do bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà hiện nay Ngân hàng P chi nhánh huyện N đang giữ khi vợ chồng bà làm hồ sơ vay vốn nên không thể lấy ra làm thủ tục sang tên tách thửa cho bà H, khi nào vợ chồng bà có tiền trả hết nợ cho Ngân hàng thì sẽ lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục sang tên tách thửa cho bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lâm Trung N, chị Lâm Thị Bích H và anh Lâm Trung T đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không đến Tòa án nên không có lời khai của họ trong hồ sơ vụ án và cũng không có ý kiến phản hồi gì liên quan đến tài liệu, chứng cứ do các đương sự khác cung cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng P chi nhánh huyện N, tỉnh Ninh Thuận do ông Trượng Xuân V đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 06/10/2017 vợ chồng ông C, bà T có vay của Ngân hàng P chi nhánh huyện N số tiền 32.000.000 đồng. Vì vợ chồng ông C bà T có khoản vay dưới 100.000.000 đồng nên căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 09.6.2015 của Chính phủ về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông thôn Ngân hàng có giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 538980 do UBND huyện N cấp cho hộ ông C vào ngày 22/01/2003 đối với thửa số 56 tờ bản đồ số 42c diện tích 1.058m^2. Mục đích việc Ngân hàng giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông C bà T là để giảm thủ tục hành chính khi khách hàng làm hồ sơ vay vốn tại Ngân hàng, giúp người dân có điều kiện tiếp cận nguồn vốn từ Ngân hàng mà không cần phải ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất khi vay vốn.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H, ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng có ý kiến như sau: Việc giữa bà H và vợ chồng ông C bà T có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không và họ có tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Ngân hàng không có ý kiến gì. Tuy nhiên, hiện nay bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 538980 do UBND huyện N cấp cho gia đình ông C vào ngày 22/01/2003 do Ngân hàng đang giữ. Cho nên, khi nào vợ chồng ông C bà T thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho họ để làm thủ tục sang tên diện tích đất mà các bên đã chuyển nhượng đang tranh chấp. Đối với khoản tiền vay của ông C bà T tại Ngân hàng, Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này vì hiện nay hợp đồng tín dụng vẫn đang thực hiện và chưa xảy ra tranh chấp.

Trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Nam phát biểu ý kiến như sau:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng P chi nhánh huyện N, tỉnh Ninh Thuận do ông Trượng Xuân V đại diện theo ủy quyền đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn ông Lâm Văn C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hà Thị T, anh Lâm Trung N, chị Lâm Thị Bích H và anh Lâm Trung T chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại "Giấy sang nhượng đất thổ cư" ngày 17/12/2002 âm lịch giữa bà Nguyễn Thị H và ông

Lâm Văn C có hiệu lực pháp luật. Bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 739m^2 thuộc một phần thửa đất số 56, tờ bản đồ địa chính số 42c xã P tại Trích lục đo vẽ chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 56 ngày 29/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh T. Bà H thực hiện thủ tục sang tên, tách thửa theo quy định của pháp luật về đất đai.

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 sau khi nghe đương sự trình bày tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Việc vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bị đơn ông Lâm Văn C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị T, anh Lâm Trung N, chị Lâm Thị Bích H và anh Lâm Trung T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng P chi nhánh huyện N, tỉnh Ninh Thuận do ông Trượng Xuân V đại diện theo ủy quyền có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2]. Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Căn cứ đơn khởi kiện đề ngày 12/7/2017, lời khai của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trong quá trình giải quyết vụ án, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại "Giấy sang nhượng đất thổ cư" ngày 17/12/2002 âm lịch có hiệu lực, công nhận cho bà H được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế là 739m^2 thuộc một phần thửa đất số 56 tờ bản đồ địa chính số 42c xã P, đất tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện T. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 17/12/2002 âm lịch giữa bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Lâm Văn C, bà Hà Thị T có thỏa thuận về việc chuyển nhượng một phần diện tích đất tọa lạc tại thôn L, xã Phước M, huyện N (nay là huyện T), tỉnh Ninh Thuận với giá 7.700.000 đồng và các bên có lập "Giấy sang nhượng đất thổ cư". Tuy tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên các bên không thể hiện cụ thể diện tích đất chuyển nhượng nhưng có thỏa thuận rõ ranh giới tứ cận: *"Phía đông giáp T điện tử, phía tây giáp Lâm Văn Cg, phía nam giáp đường 2 mét và Võ Duy T, phía bắc giáp chị Sáu L"*. Qua đo đạc thực tế tại Biên bản định giá tài sản ngày 08/12/2017 của Hội đồng định giá tài sản và Trích lục, đo vẽ chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 56 ngày 29/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh T thì phần đất có diện tích là 739m^2 thuộc một phần thửa đất số 56 tờ bản đồ địa chính số 42c xã P đã được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 538980 cho hộ ông Lâm Văn C vào ngày 22/01/2003. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà H, bị đơn ông C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T đều thừa nhận có việc chuyển nhượng này, sau khi ký hợp đồng các bên đương sự đã thanh toán đủ tiền, ông C và bà T đã giao đất cho bà H sử dụng xây nhà ở cho đến

nay. Đây là tình tiết được các đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại thời điểm vợ chồng ông C bà T chuyển nhượng đất cho bà H mặc dù các con ông C bà T là anh Lâm Trung N, chị Lâm Thị Bích H và anh Lâm Trung T không trực tiếp ký hợp đồng nhưng họ điều biết và không có ý kiến phản đối gì. Điều đó chứng tỏ anh N, chị H, anh T đồng ý với việc chuyển nhượng đất mà ông C bà T đã xác lập, giao dịch với bà H.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại "Giấy sang nhượng đất thổ cư" ngày 17/12/2002 âm lịch đã được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận, đảm bảo về hình thức theo quy định của pháp luật. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H đã nhận đất, xây nhà ở kiên cố trên đất và quản lý, sử dụng cho đến nay. Vợ chồng ông C bà T đã nhận đầy đủ tiền theo thỏa thuận, hiện nay vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Quá trình bà H sử dụng đất 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. Căn cứ quy định tại điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại "Giấy sang nhượng đất thổ cư" ngày 17/12/2002 âm lịch có hiệu lực pháp luật.

Bên cạnh đó, diện tích đất bà H đã nhận chuyển nhượng hiện đang sử dụng và phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 56, tờ bản đồ địa chính số 42c xã P đều đảm bảo quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Quyết định số 85/2014/QĐ-UBND ngày 18/11/2014 của UBND tỉnh Ninh Thuận ban hành Quy định về diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận và Công văn số 34/UBND-NC ngày 21/02/2018 của UBND xã P trả lời cho Tòa án.

Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại "Giấy sang nhượng đất thổ cư" ngày 17/12/2002 âm lịch giữa bà H và ông C có hiệu lực pháp luật. Bà H được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế là 739m^2 thuộc một phần thửa đất số 56, tờ bản đồ địa chính số 42c xã P tương ứng với các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14 tại Trích lục đo vẽ chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 56 ngày 29/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh T; diện đất tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Đối với bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 538980 do UBND huyện N cấp cho gia đình ông C vào ngày 22/01/2003 mà hiện nay Ngân hàng P chi nhánh huyện N, tỉnh Ninh Thuận đang giữ. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án đại diện Ngân hàng cho rằng việc Ngân hàng giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông C được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 09.6.2015 của Chính phủ quy định về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông thôn mà không phải hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Tại khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 09.6.2015 của Chính phủ quy định: *"Các đối tượng khách hàng được vay không có tài sản bảo*

đảm quy định tại Khoản 2 Điều này phải nộp cho tổ chức tín dụng cho vay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với các đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)". Đối chiếu quy định trên và quy định của Bộ luật Dân sự thì việc Ngân hàng giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông C không thuộc trường hợp các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự được quy định trong Bộ luật Dân sự. Vì vậy, khi bản án có hiệu lực pháp luật bà H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4]. Đối với các tài sản gắn liền trên diện tích đất 739m^2 thuộc một phần thửa đất số 56 tờ bản đồ địa chính số 42c xã Phước M. Trong quá trình giải quyết vụ án, không ai tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét đến.

Đối với 84m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 87 tờ bản đồ địa chính số 42c xã Phước M mà bà H chỉ cho Hội đồng định giá đo đạc nhưng trong quá trình giải quyết bà H và các đương sự khác không ai yêu cầu Tòa án giải quyết. Tại biên bản làm việc ngày 15/3/2018 Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam đã làm việc với vợ chồng bà Đặng Thị Bích H là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 87 tờ bản đồ địa chính số 42c xã Phước M, vợ chồng bà H đều có ý kiến không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với diện tích đất trên. Do đó, Tòa án không có cơ sở xem xét, giải quyết những vấn đề không ai yêu cầu.

Ngân hàng P chi nhánh huyện N không yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng tín dụng đối với ông C, bà T. Do đó, Tòa án không có cơ sở xem xét, giải quyết những vấn đề không ai yêu cầu.

Đối với các ông Mai Đức H, ông Đỗ Minh H, bà Trần Thị Mỹ L, ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Minh Q và bà Lê Thị T, trong quá trình giải quyết vụ án đều có ý kiến cho rằng không liên quan gì đến tài sản mà các đương sự đang tranh chấp và đều có ý kiến đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án. Do đó, không cơ sở xem xét quyền lợi, nghĩa vụ của họ trong vụ án này.

[5]. Về chi phí định giá tài sản, chi phí trích lục: Tại phiên tòa bà H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí định giá, chi phí trích lục là quyền tự định đoạt của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn ông Lâm Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; nguyên đơn bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 130, 131, 132, 690, 691, 705 và 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 31 và Điều 73 của Luật Đất đai

năm 1993; Điều 105 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 26, 166 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại "Giấy sang nhượng đất thổ cư" ngày 17/12/2002 âm lịch giữa bà Nguyễn Thị H và ông Lâm Văn C có hiệu lực pháp luật.

2. Bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 739m^2 thuộc một phần thửa đất số 56, tờ bản đồ địa chính số 42c xã Phước M tương ứng với các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14 tại Trích lục đo vẽ chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 56 ngày 29/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh T; đất tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận (Kèm theo Trích lục, đo vẽ chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 56 ngày 29/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh T).

3. Bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí định giá, chi phí trích lục: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí định giá, chi phí trích lục là 2.100.000^đ (hai triệu một trăm nghìn đồng) và đã nộp đủ số tiền này.

5. Về án phí: Ông Lâm Văn C phải chịu 300.000^đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000^đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011019 ngày 07/9/2017 của Chi cục thi hành dân sự huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (12/7/2018). Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt bản án hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Thuận Nam;
- Chi cục THADS huyện Thuận Nam;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bá Trung Án