

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÁNH LINH
TỈNH BÌNH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2022/DS-ST

Ngày: 26-10-2022

V/v: Tranh chấp về hợp
đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÁNH LINH, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Bình.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Đông và Bà Nguyễn Thị Xuân.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lương Thị Tâm - Thẩm tra viên - Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đông - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 37/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2020 V việc “Tranh chấp V hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2022; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ng, sinh năm 1961 (đã chết), bà Bùi Thị V, sinh năm 1961; Cùng nơi cư trú: Xóm 05, thôn 06, xã Gi A, huyện T L tỉnh Bình Thuận.

2. Bị đơn: Ông Trần Tuấn H, sinh năm 1967, bà Đỗ Thị H1, sinh năm 1974, cụ Trần Thị Thu Ng, sinh năm 1948; Cùng nơi cư trú: Xóm 05, thôn 06, xã Gi A, huyện T L, tỉnh Bình Thuận.

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng S, Hội sở: Số F, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội - Ngân hàng S – Chi nhánh Tánh Linh; Địa chỉ: G, thị trấn L T, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. (Sau đây viết tắt là Ngân hàng S).

4. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ng:

4.1 Bà Bùi Thị V, sinh năm 1961;

4.2 Chị Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm 1981;

4.3 Anh Nguyễn Thạch Tr, sinh năm 1983 (đã chết);

4.4 Anh Nguyễn Thạch Th, sinh năm 1985;

4.5 Chị Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1990;

4.6 Chị Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1992;

Cùng nơi cư trú: thôn 06, xã Gi A, huyện T L, tỉnh Bình Thuận;

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Thạch Th, chị Nguyễn Thị Hồng H, chị Nguyễn Thị Hồng L: Bà Bùi Thị V, sinh năm 1961; Nơi cư trú: Xóm 05, thôn 06, xã Gi A, huyện T L tỉnh Bình Thuận; Theo Hợp đồng ủy quyền được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận ngày 29/4/2022.

Tại phiên tòa vắng mặt: Bà Bùi Thị V, ông Trần Tuấn H, bà Đỗ Thị H1, cụ Trần Thị Thu Ng, chị Nguyễn Thị Hồng C, anh Nguyễn Thạch Th, chị Nguyễn Thị Hồng H, chị Nguyễn Thị Hồng L, chị Nguyễn Thị Hồng C (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Vắng mặt Ngân hàng S (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/12/2019, các lời khai thể hiện tại hồ sơ vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Ng và bà Bùi Thị V trình bày:

Ngày 22/01/2003, vợ chồng ông Nguyễn Ng, bà Bùi Thị V nhận chuyển nhượng của ông Trần Tuấn H, bà Đỗ Thị H1, cụ Trần Thị Thu Ng một thửa đất diện tích 700m² (ngang 7m dài 100m) tọa lạc tại thôn 06, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận với giá chuyển nhượng là 3.850.000 đồng (*ba triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng*). Hai bên thỏa thuận thống nhất lập “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 22/01/2003 do ông Nguyễn Ng viết (dạng giấy kẻ ô vuông sỏ tay) với nội dung: “*Cộng Hòa Xã Hội... Giấy sang nhượng đất thổ cư. Tôi tên là: Trần Tuấn H, sinh năm 1967, vợ Đỗ Thị H1, sinh năm 1974, mẹ Trần Thị Thu Ng, sinh 15-10-1948. Số chứng minh nhân dân 260396310. Nay tôi đồng ý bán cho ông bà chồng Nguyễn Ng, sinh 10-10-1961 vợ Bùi Thị V, sinh 1961 một miếng đất chiều ngang 7m, chiều dài 100m, tổng diện tích 700m² với số tiền 3.850.000đ (ba triệu tám trăm năm chục ngàn đồng). Phía Đông giáp ranh Phạm Văn Thủy, Tây giáp chủ nhà Trần Thị Thu Ng, Nam là cuối ranh, Bắc là cận đường, trước mặt nhà Bùi Minh Hải. Trong diện tích đất hiện có 3 cây mít, 5 cây đào, số tiền tôi đã nhận, hai bên đã thỏa thuận miếng đất hiện nay ông Ng trọn quyền sử dụng kể từ ngày viết giấy. Nếu sau này có ai tranh chấp chúng tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật nhà nước...*”. Vợ chồng ông Nguyễn Ng, bà Bùi Thị V, ông Trần Tuấn H, bà Đỗ Thị H1, cụ Trần Thị Thu Ng đều ký vào “Giấy sang nhượng đất thổ cư”.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, năm 2005 vợ chồng ông Ng, bà V xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 150m², tường xây gạch, nền lát gạch men, mái lợp tol, công trình bếp, vệ sinh phía sau nhà chính, trồng cây lâu năm, ngoài ra

còn xây dựng hàng rào làm ranh đất và sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp và thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước đầy đủ.

Đến cuối năm 2017 vợ chồng ông Ng, bà V đề nghị ông Trần Tuấn H, bà Đỗ Thị H1, cụ Trần Thị Thu Ng thực hiện việc tách thửa để đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng tại thời điểm này Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng S với số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*) (chưa đến hạn trả nợ) nên không thể thực hiện được việc tách thửa theo quy định.

Cũng trong năm 2017, ông Ng, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 27/12/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh hai bên thống nhất thỏa thuận với nhau V việc ông H, bà H, cụ Ng phải vay số tiền 100.000.000 đồng trả cho Ngân hàng S để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và thực hiện việc tách thửa, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn ông Ng, bà V có trách nhiệm trả lãi đối với số tiền vay, vì vậy ông Ng, bà V rút yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên sau đó phía bị đơn vẫn không thực hiện thỏa thuận này nên ông Ng, bà V tiếp tục làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Cụ thể:

- Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 22/01/2003 giữa vợ chồng ông Nguyễn Ng, bà Bùi Thị V với ông Trần Tuấn H, bà Đỗ Thị H1, cụ Trần Thị Thu Ng tại “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 22/01/2003 đối với diện tích 700m² đất, thuộc một phần thửa đất số 190, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.800m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 415843 do UBND huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 13/11/1996 đứng tên Trần Thị Thu Ng, tọa lạc tại thôn 06, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận; Nay là thửa đất số 60, tờ bản đồ số 162, diện tích 912,2m², theo Mạnh chinh lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ và lập ngày 25/9/2020 là có hiệu lực pháp luật.

- Đề nghị Tòa án giao toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Ng, bà Bùi Thị V quản lý, sử dụng, đồng thời ông Nguyễn Ng, bà Bùi Thị V được quyền đăng ký kê khai, đăng ký biến động theo hiện trạng sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và để Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật V đất đai.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Tuấn H, bà Đỗ Thị H1, cụ Trần Thị Thu Ng trình bày:

Ông Trần Tuấn H, bà Đỗ Thị H1, cụ Trần Thị Thu Ng thừa nhận lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Ng, bà Bùi Thị V là đúng đồng thời khẳng định: Ngày 22/01/2003, gia đình ông H, bà H, cụ Ng có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Ng, bà Bùi Thị V một thửa đất diện tích 700m² (ngang 7m dài 100m) tọa lạc tại thôn 06, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận với giá

chuyển nhượng là 3.850.000 đồng (*ba triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng*). Hai bên thỏa thuận thống nhất lập “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 22/01/2003 do ông Nguyễn Ng viết (dạng giấy kẻ ô vuông sổ tay). Gia đình ông H, bà H, cụ Ng đã nhận đủ tiền, đã giao toàn bộ đất cho vợ chồng ông Ng, bà V quản lý, sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, năm 2005 vợ chồng ông Ng, bà V xây dựng nhà kiên cố, trồng cây lâu năm trên đất và sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp.

Năm 2017, vợ chồng ông Ng, bà V có yêu cầu gia đình ông H, bà H, cụ Ng thực hiện thủ tục tách thửa nhưng do Giấy chứng nhận đang thế chấp tại Ngân hàng S nên không thể thực hiện được. Cho đến nay gia đình ông gặp khó khăn về kinh tế, hiện vẫn chưa trả được nợ cho Ngân hàng nên chưa thực hiện được yêu cầu của nguyên đơn. Gia đình ông H, bà H, cụ Ng đồng ý theo toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có hiệu lực pháp luật đồng thời đề nghị Tòa án giao toàn bộ diện tích 912,2m² đất đang tranh chấp trong vụ án và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ng là anh Nguyễn Thạch Th, chị Nguyễn Thị Hồng H, chị Nguyễn Thị Hồng L, chị Nguyễn Thị Hồng C trình bày:

Ngày 22/01/2003, cha mẹ cha mẹ các anh chị là ông Nguyễn Ng, bà Bùi Thị V có nhận chuyển nhượng của ông Trần Tuấn H, bà Đỗ Thị H1, cụ Trần Thị Thu Ng một thửa với diện tích 700m² đất, thuộc một phần thửa đất số 190, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.800m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 415843 do UBND huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 13/11/1996 đứng tên Trần Thị Thu Ng, tọa lạc tại thôn 06, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận; Nay là thửa đất số 60, tờ bản đồ số 162, diện tích 912,2m², theo Mạnh chính lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ và lập ngày 25/9/2020. Anh Th, chị H, chị , chị C đều khẳng định tại thời điểm cha mẹ nhận chuyển nhượng đất thì các anh chị còn nhỏ tuổi nên không tham gia vào việc chuyển nhượng. Nguồn gốc số tiền mua đất là tiền của riêng cha mẹ các anh chị nên các anh chị không liên quan đến tài sản đang tranh chấp. Các anh chị không có yêu cầu độc lập hay bất cứ yêu cầu nào khác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Anh Th, chị H, chị L, chị C đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại “Đơn trình bày ý kiến và đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt” đề ngày 08/4/2021, người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng S do ông Nguyễn Xuân H – Phó Giám đốc trình bày:

Ngày 16/11/2020, Ngân hàng S ký kết Hợp đồng tín dụng số 4814LAV2020 với bên vay là ông Trần Tuấn H, giá trị hợp đồng vay là 120.000.000 đồng (*một trăm hai mươi triệu đồng*), lãi suất là 9%/năm, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 15/11/2021; Khoản vay

không có bảo đảm bằng tài sản, bên vay tiền có giao cho bên cho vay giữ hộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 415843 do Ủy ban nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 13/11/1996 đứng tên Trần Thị Thu Ng. Hiện nay dư nợ cả gốc và lãi tạm tính đến ngày 08/4/2021 của ông Trần Tuấn H là 120.238.000 đồng (*một trăm hai mươi triệu hai trăm ba mươi tám nghìn đồng*); Do đó đề nghị Tòa án khi giải quyết vụ án đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 12/01/2022 của Hội đồng định giá đã xác định giá trị tài sản tranh chấp theo giá thị trường tại thời điểm định giá đối với diện tích 912,2m² đất tranh chấp trong vụ án là 385.550.000 đồng (*ba trăm tám mươi lăm triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng*). Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất theo hiện trạng đo đạc và giá thị trường tại thời điểm định giá đồng thời đề nghị Tòa án sử dụng bản đồ đo đạc và giá thị trường nêu trên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại văn bản số 331/UBND-NC ngày 11/3/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Tánh Linh xác định diện tích 912,2m² đất, thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 162, diện tích 912,2m², theo Mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ và lập ngày 25/9/2020 thuộc trường hợp được xem xét cấp giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 20, 22, 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 20, 22, 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; khoản 18, 19 Điều 2 Nghị định 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.

Tại phiên tòa:

+ *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh:*

- Đại diện Viện kiểm sát, phát biểu ý kiến V việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của tố tụng dân sự năm 2015 và các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ.

- V việc vắng mặt của các đương sự: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa nhưng đều đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

- Quan điểm V việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ng, bà Bùi Thị V. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 22/01/2003 giữa vợ chồng ông Nguyễn Ng, bà Bùi Thị V với ông Trần Tuấn H, bà Đỗ Thị H1, cụ Trần Thị Thu Ng tại “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 22/01/2003

đối với diện tích 700m² đất, thuộc một phần thửa đất số 190, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.800m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 415843 do Ủy ban nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 13/11/1996 đứng tên Trần Thị Thu Ng, tọa lạc tại thôn 06, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận; Nay là thửa đất số 60, tờ bản đồ số 162, diện tích 912,2m², theo Mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ và lập ngày 25/9/2020 là có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Trần Tuấn H, bà Đỗ Thị H1, cụ Trần Thị Thu Ng phải có trách nhiệm làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với toàn bộ diện tích đất tranh chấp nêu trên.

- V án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm thay cho bị đơn; Do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm đồng thời được trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- V chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc vẽ bản đồ và chi phí định giá tài sản nguyên đơn ông Nguyễn Ng và bà Bùi Thị V tự nguyện chịu, không yêu cầu gì thêm; Nguyên đơn đã nộp đủ nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ lời khai của các đương sự, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] V quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Ng và bà Bùi Thị V yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp V hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 2, khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn có nơi cư trú tại xã Gia An, huyện Tánh Linh, đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] V việc áp dụng pháp luật: Tòa án xác định thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập vào ngày 22/01/2003; Thời điểm xét xử vụ án là năm 2022 do đó sẽ áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995, Luật đất đai năm 1993, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[3] V thủ tục tố tụng: Trong quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt đầy đủ, hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa nhưng đều đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 227;

khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự.

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

4.1 Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của nguyên đơn: Nguyên đơn ông Nguyễn Ng, bà Bùi Thị V nhận chuyển nhượng diện tích 700m² đất, thuộc một phần thửa đất số 190, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.800m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 415843 do Ủy ban nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 13/11/1996 đứng tên Trần Thị Thu Ng, tọa lạc tại thôn 06, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận; Nay là thửa đất số 60, tờ bản đồ số 162, diện tích 912,2m², theo Mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ và lập ngày 25/9/2020 của bị đơn là ông Trần Tuấn H, bà Đỗ Thị H1, cụ Trần Thị Thu Ng với giá chuyển nhượng là 3.850.000 đồng (*ba triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng*) theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 22/01/2003. Ngay tại thời điểm nhận chuyển nhượng, vợ chồng nguyên đơn đã giao số tiền toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng cho bị đơn. Sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn xây dựng nhà kiên cố, xây hàng rào làm ranh, sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp; Bị đơn đã nhận đủ tiền, đã giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng. Hai bên không thực hiện được việc đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận theo quy định vì điều kiện khách quan do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được Ngân hàng S giữ.

4.2 Xét về điều kiện công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tại thời điểm chuyển nhượng, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Tánh Linh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 415843 ngày 13/11/1996 đứng tên Trần Thị Thu Ng. Theo quy định của pháp luật về đất đai, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và phải được công chứng, chứng thực của cơ quan, cấp có thẩm quyền nhưng các bên chỉ lập giấy chuyển nhượng viết tay, do đó đã vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng.

Tuy nhiên thực tế, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và giao đất, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền và nhận đất, xây nhà ở kiên cố và trồng cây lâu năm trên đất, sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp từ năm 2003 đến nay. Bên chuyển nhượng không phản đối, cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước V xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Mặt khác, tại văn bản số 331/UBND-NC ngày 11/3/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Tánh Linh xác định toàn bộ diện tích đất tranh chấp 912,2m² mà nguyên đơn đang quản lý, sử dụng thuộc trường hợp được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Từ các căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở để công nhận

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 22/01/2003 giữa vợ chồng ông Nguyễn Ng, bà Bùi Thị V với hộ gia đình ông Trần Tuấn H, bà Đỗ Thị H1, cụ Trần Thị Thu Ng là có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 3, Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 395, 400, 401, 404 Bộ luật dân sự năm 1995; điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, Chương II, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 20, 22, 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; khoản 18, 19 Điều 2 Nghị định 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. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng S không có yêu cầu độc lập; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 415843 do Ủy ban nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 13/11/1996 đứng tên Trần Thị Thu Ng không phải là tài sản đảm bảo cho khoản nợ vay tại Hợp đồng tín dụng số 4814LAV2020 ngày 16/11/2020 giữa Ngân hàng S với ông Trần Tuấn H, mặt khác việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng S nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] V chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc vẽ bản đồ và chi phí định giá tài sản nguyên đơn ông Nguyễn Ng và bà Bùi Thị V tự nguyện chịu, không yêu cầu gì thêm; Nguyên đơn đã nộp đủ nên không xem xét.

[7] V án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm thay cho bị đơn; Do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm đồng thời được trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 2, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Khoản 2 Điều 3, Điều 73 Luật đất đai năm 1993;
- Điều 395, 400, 401, 404 Bộ luật dân sự năm 1995;
- Điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Chương II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Điều 20, 22, 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Khoản 18, 19 Điều 2 Nghị định 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.

- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;

- Điều 1 khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định V mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ng và bà Bùi Thị V;

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 22/01/2003 theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 22/01/2003 giữa vợ chồng ông Nguyễn Ng, bà Bùi Thị V với ông Trần Tuấn H, bà Đỗ Thị H1, cụ Trần Thị Thu Ng đối với diện tích 700m² đất, thuộc một phần thửa đất số 190, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.800m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 415843 do Ủy ban nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 13/11/1996 đứng tên Trần Thị Thu Ng, tọa lạc tại thôn 06, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận; Nay là thửa đất số 60, tờ bản đồ số 162, diện tích 912,2m², theo Mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ và lập ngày 25/9/2020 là có hiệu lực pháp luật.

2. Ông Nguyễn Ng và bà Bùi Thị V được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 162, diện tích 912,2m², theo Mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ và lập ngày 25/9/2020 (kèm theo Mảnh chính lý thửa đất).

3. Ông Nguyễn Ng và bà Bùi Thị V có trách nhiệm đăng ký kê khai, đăng ký biến động theo hiện trạng sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đề cơ quan, cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật V đất đai.

4. V chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Ng và bà Bùi Thị V tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm tiền chi phí đo đạc, vẽ bản đồ; tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; tiền chi phí định giá tài sản; Ông Nguyễn Ng và bà Bùi Thị V đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng.

5. V án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Ng và bà Bùi Thị V được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho ông Nguyễn Ng và bà Bùi Thị V số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0027264 ngày 10/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tánh Linh.

6. V quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày

nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND huyện Tánh Linh;
- Các đương sự (Kèm mảnh chính lý);
- Chi cục THADS huyện Tánh Linh;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Ngô Văn Bình