| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN MỸ XUYÊN**<br>**TỈNH SÓC TRĂNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 29/2017/DS-ST
Ngày: 12/09/2017
*"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 MỸ XUYÊN, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Mai Thị Dương Hải

- *Các Hội thẩm nhân dân*:

1/ Bà Lâm Thị Tám

2/ Bà Lý Thị Đào

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Thanh Tâm – Thư ký Toà án.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa***: Bà Mã Quế Khanh– Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 09 năm 2017 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2016/TLST-DS, ngày 11 tháng 7 năm 2016 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2017/QĐXX-ST ngày 25 tháng 7 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1965. (có mặt)

Địa chỉ: Số 31 ấp H.T, xã N.Đ, huyện M.X, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn*: Ông Bùi Thanh V, sinh năm 1973. (vắng mặt)

Địa chỉ HKTT: Số 35 ấp H. T, xã N.Đ, huyện M.X, tỉnh Sóc Trăng.

Tạm trú: Ấp V. T, xã H. C, huyện U M T, tỉnh Kiên Giang

- Người đại diện theo uỷ quyền của ông Bùi Thanh Vũ là ông Bùi Văn Tân (Theo văn bản uỷ quyền ngày 17/8/2017).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Vũ Tố Q – Văn Phòng luật sư Tố Q, thuộc đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.( Có mặt).

Địa chỉ: Số 53/92 đường C.M.T.T, phường A. T, thành phố Cần Thơ.

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

1/ Ông Bùi Văn T. (có mặt).

2/ Bà Trần Thị K**,** sinh năm 1941. (vắng mặt).

-Người đại diện theo uỷ quyền của bà K là ông Bùi Văn T (Theo văn bản uỷ quyền ngày 17/8/2017).

Cùng địa chỉ: Số 35, ấp H.T, xã N.Đ, huyện M.X, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Ông Bùi Thanh S, sinh năm 1971. (vắng mặt)

4/ Bà Huỳnh Thị Ú. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 144, ấp K.M, xã V. H, thị xã V.C, tỉnh Sóc Trăng.

5/ Bà Hồ Thị L. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H.Đ, xã N. Đ, huyện M.X, tỉnh Sóc Trăng.

6/ Bà Nguyễn Thị N (D**)**. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp V.T, xã H. C, huyện U M. T, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà N là ông Bùi Văn T (Theo văn bản uỷ quyền ngày 11/09/2017).

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*- Trong đơn khởi kiện đề ngày 05/07/2016 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Phan Văn Đ trình bày:*

Vào năm 1995 ông Bùi Văn T có cho con là anh Bùi Thanh S phần đất có diện tích hơn nửa công tầm lớn và anh S đã chuyển nhượng cho ông Đ, phần đất nằm tại thửa số 45, tờ bản đồ số 07, toạ lạc ấp H.T, xã N.Đ, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, với giá 03 chỉ vàng 24k. Sau khi nhận chuyển nhượng ông  có yêu cầu ông T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông đi đăng ký quyền sử dụng đất nhưng ông T nói đã đem thế chấp cho Ngân hàng, khi nào lấy được giấy tờ ra sẽ đưa cho ông. Khi chuyển nhượng thì ông T và anh S đều thống nhất chuyển nhượng hết phần đất từ lộ trở vào phía đất của ông, hai bên không đo đạc, chỉ bán mão, có làm giấy tay nhưng nay đã thất lạc. Vào năm 2010, Nhà nước có mở lộ đi qua phần đất ông mua của ông T và hai bên có tranh chấp về số tiền nhà nước đền bù 8.057.000 đồng. Tại biên bản giải quyết ngày 04/10/2010 của Hội đồng giải phóng mặt bằng huyện Mỹ Xuyên các bên thoả thuận sau khi nhận tiền đền bù phía ông Đ sẽ giao lại cho ông T và ông T có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đi tách bộ sang tên toàn bộ phần đất còn lại từ mé lộ trở vào trong. Tuy nhiên, sau khi ông T nhận được tiền đền bù xong thì ông T vẫn không đưa cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do ông T đã chuyển quyền sử dụng phần đất này cho con là Bùi Thanh V đứng tên, do đó vào ngày 09/6/2014 giữa ông và ông V đã thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của anh S và ông T, nhưng cho đến nay phía ông V vẫn không cung cấp cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông làm thủ tục tách bộ sang tên.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích theo số đo thực tế là 788,4m$^2$, thửa số 45, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp H.T, xã N. Đ,

huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu ông V phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để ông đi làm thủ tục tách bộ sang tên theo quy định.

- *Tại bản tự khai ngày 19/8/2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông Bùi Thanh V trình bày:* Vào năm 1995 cha của ông là ông Bùi Văn T có cho em ruột ông là Bùi Thanh S phần đất nửa công đất ruộng tầm lớn (1/2 công) và ông S đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Đ với giá là 03 chỉ vàng 24k, khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay với nhau. Đến năm 2000 cha ông đã cho ông đứng tên toàn bộ phần đất gồm 04 thửa trong này có thửa số 45 là thửa đất mà vào năm 1995 cha ông đã cho ông S và ông S đã chuyển nhượng cho ông Đ nhưng chưa tách bộ sang tên. Ông được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 2000, diện tích thửa số 45 là 1.441m$^2$. Ngoài ra việc ông Đ cho rằng ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ phần đất 1.049,3 m$^2$ là không đúng vì hợp đồng này do Uỷ ban nhân dân xã Ngọc Đông tự làm ông không có ký tên. Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu ông phải tiếp tục thực hiện hợp đồng tách bộ sang tên cho ông Đ diện tích đất theo số đo thực tế là 788,4m$^2$ ông không đồng ý mà chỉ đồng ý tách bộ sang tên cho ông Đ 0,5 công tầm lớn mà trước đây ông S đã chuyển nhượng cho ông Đ. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp ông đã thế chấp cho bà Hồ Thị L, là chủ Doanh nghiệp tư nhân Út Liên, trú tại ấp H. Đ, xã N. Đ, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn T trình bày:* Vào năm 1994, ông có cho con là Bùi Thanh S 0,5 công đất ruộng tầm lớn, sau đó ông S đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Đ với giá 3 chỉ vàng 24k, khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, bán mão, không có đo đạc, sau khi chuyển nhượng thì ông Đ sử dụng cho đến nay. Vào năm 2000 ông cho con là Bùi Thanh V được đứng tên quyền sử dụng đất 4 thửa đất trong đó có thửa đất đang tranh chấp là thửa số 45, diện tích 1.441m$^2$. Nay ông Đ yêu cầu ông T và V tiếp tục thực hiện hợp đồng tách bộ phần đất chuyển nhượng theo số do thực tế là 788,4 m$^2$ ông không đồng ý mà chỉ thống nhất là tách bộ cho ông Đ phần đất 0,5 công tầm lớn mà trước đây ông đã cho anh S chuyển nhượng cho ông Đ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thanh S trình bày:* Vào năm 1995 cha ông là Bùi Văn T có cho ông phần đất 0,5 công đất ruộng tầm lớn, sau đó ông đã chuyển nhượng lại cho ông Đ với giá 03 chỉ vàng 24k, hai bên đã giao vàng và nhận đất xong, khi chuyển nhượng ông không nhớ có đo đạc hay không. Phần đất này vào năm 2000 cha ông đã cho anh V đứng tên QSDĐ và anh V được cấp giấy chứng nhận QSDĐ luôn phần đất này. Nay ông Đ yêu cầu ông V tách bộ sang tên toàn bộ diện tích theo số đo thực tế hiện nay là 788,4m$^2$ ông không đồng ý mà chỉ đồng ý tách bộ 0,5 công tầm lớn mà trước đây ông đã chuyển nhượng cho ông Đ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị L trình bày:* Vào khoảng năm 2012 ông V có mua thức ăn nuôi tôm của bà còn nợ tiền chưa thanh toán do đó ông V giao giấy chứng nhận QSDĐ của ông V cho bà giữ khi nào ông V trả tiền xong cho bà thì bà sẽ trả lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông V, việc thế chấp hai bên không làm thủ tục thế chấp theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

- *Về thủ tục tố tụng:*

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thanh S, bà Huỳnh Thị Ú (vợ ông S) đã có đơn yêu cầu xin xét xử vắng mặt, riêng bà Hồ Thị L, bà Nguyễn Thị N đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Vì vậy áp dụng điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đối với ông S, bà Ú, bà N, bà K, bà L.

Đối với đơn yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn T, đáng lẽ ra nếu có yêu cầu độc lập thì ông T phải làm đơn yêu cầu độc lập và gửi cho Toà án trước thời điểm Toà án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, do ông T nộp đơn vào ngày 27/7/2017 là sau khi Toà án đã ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, vì vậy áp dụng khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Toà án không xem xét giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông T.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh xã N. T, huyện M.X, tỉnh Sóc Trăng trước đây nguyên đơn cho rằng bị đơn đang thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ cho Ngân hàng nên Toà án đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng, tuy nhiên thực tế giấy chứng nhận QSSĐ này hiện nay bà Hồ Thị L đang giữ do đó không cần thiết đưa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh xã N.T, huyện M. X tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nữa.

- *Về nội dung tranh chấp*:

***** Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V và ông T phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông V Hội đồng xét xử xét thấy:

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần đất mà các đương sự đang tranh chấp tọa lạc tại thửa 45, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp H. T, xã N. Đ, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, theo ông Đ chỉ ranh, theo số đo thực tế có diện tích là 788,4m$^2$ có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp huyện lộ 15, có số đo 40,5 m (cách lề lộ 4m).

- Hướng tây giáp phần đất của ông Đ đang sử dụng có số đo 41,1m .

- Hướng nam giáp đất ông Võ Văn L có số đo 19,5m.

- Hướng bắc giáp đất ông Trần Văn N có số đo 21,7m.

Toà án cũng tiến hành đo đạc thẩm định đối với phần đất đã chuyển nhượng nhưng do ông T chỉ ranh vì ông T cho rằng ông Đ chỉ ranh phần đất trên là chưa đúng, phần đất này có diện tích là 634,1m$^2$, có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp phần đất tranh chấp ông Đ đang sử dụng, số đo 41,1m.

- Hướng tây giáp phần đất của ông Đ đang sử dụng có số đo 41,1m .

- Hướng nam giáp đất ông Võ Văn L có số đo 15,9m.

- Hướng bắc giáp đất ông Trần Văn N có số đo 14,9m.

+ Đối với phần đất mé lộ có hướng nam giáp với đất ông Võ Văn L có số đo 04m và hướng bắc giáp đất ông Trần Văn N có số đo 04m, diện tích 211m$^2$ phần đất này nhà nước đã giải phóng mặt bằng đã đền bù xong nên thuộc đất do nhà nước quản lý vì vậy không xem xét giải quyết đối với phần đất này.

Qua kết quả xác minh mà Toà án đã xác minh đối với ông Phan Thành L là cán bộ địa chính xã N.Đ thì ông L cho biết vào năm 2014 ông T và ông V có giao giấy chứng nhận QSDĐ của ông V cho UBND xã N.Đ để làm thủ tục sang tên phần đất mà ông V thống nhất chuyển nhượng cho ông Đ phần đất ruộng là 1.049,3m$^2$, các bên đã thống nhất ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xong nhưng sau đó ông V đòi lại bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ và không đồng ý làm thủ tục chuyển cho ông Đ diện tích trên nữa mà chỉ thống nhất chuyển nhượng 0,5 công tầm lớn, vì vậy cơ quan có thẩm quyền mới không tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Đ được và tranh chấp kéo dài cho đến nay. Toà án cũng đã xác minh hộ ông Võ Văn L là hộ có đất giáp ranh với đất tranh chấp cũng cho rằng ông T đã chuyển nhượng cho ông Đ phần đất hiện đang tranh chấp từ năm 1995 và ông Đ sử dụng toàn bộ phần đất này từ đó đến nay các bên không ai tranh chấp.

Hội đồng xét xử xét thấy: Vào năm 1995 ông T có cho con là anh S phần đất khoảng 0,5 công đất ruộng tầm lớn, sau đó ông S chuyển nhượng cho ông Đ, khi chuyển nhượng các bên thừa nhận không đo đạc chỉ bán mão, vị trí chuyển nhượng là từ lộ đá trở vào phía phần đất khác của ông Đ và ông Đ đã sử dụng ổn định từ đó đến nay. Năm 2010 khi xảy ra tranh chấp về số tiền đền bù giải phóng mặt bằng do nhà nước mở lộ đi qua phần đất này thì các đương sự cũng đã thoả thuận phía ông T được nhận số tiền đền bù còn phần đất thì ông Đ được quyền sử dụng từ phần đất nhà nước đã thu hồi giải phóng mặt bằng trở ra phía sau phần đất khác của ông Đ thì ông Đ được quyền sử dụng, điều này được thể hiện tại biên bản giải quyết tranh chấp của Hội đồng giải phóng mặt bằng huyện Mỹ Xuyên ngày 04/10/2010. Mặt khác sau khi ông T nhận được phần tiền đền bù thì vào ngày 09/06/ 2014 thì ông V cũng đã thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ, việc chuyển nhượng đã được UBND xã Ngọc Đông chứng thực theo quy định. Khi Toà án tiến hành đo đạc, thẩm định tại chỗ phía ông T không đồng ý với vị trí chỉ ranh của ông Đ đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng mà ông T cho rằng phần đất ông Đ đang sử dụng nhiều hơn phần đất anh S đã bán cho ông Đ là 634,1m$^2$ (phần này do ông T chỉ ranh). Tuy nhiên phần diện tích là 634,1m$^2$ mà ông T cho rằng đó là đất của ông nằm ngoài phần đất trước đây anh S chuyển nhượng 0,5 công cho ông Đ là không có căn cứ bởi vì phần đất này theo sơ đồ vị trí của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỹ Xuyên thì phần đất này không nằm trong thửa số 45 của ông V mà nằm trong thửa số 48 thuộc phần đất khác của ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

HĐXX xét thấy: Đáng lẽ ra sau khi nhận đủ số vàng chuyển nhượng đất thì gia đình ông T và anh S phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên tách bộ cho ông Đ phần đất đã chuyển nhượng thì mới phù hợp. Tuy nhiên vào năm 2000 ông T đã cho anh V được đứng tên toàn bộ 04 thửa đất của ông T trong đó có cả phần đất tại thửa số 45 mà năm 1995 ông T cho anh S chuyển nhượng cho ông Đ là không đúng, hơn nữa đến năm 2014 thì ông V cũng đã ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ để làm thủ tục tách bộ sang tên cho ông Đ nhưng cuối cùng ông V cũng không thực hiện việc

giao giấy Chứng nhận QSDĐ để cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục tách bộ sang tên cho ông Đ. Như vậy, mặc dù cá nhân ông V không chuyển nhượng phần đất nào cho ông Đ nhưng do ông T đã cho ông V luôn cả phần đất mà trước đây ông T và anh S đã chuyển nhượng cho ông Đ nên anh V đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Đ, hợp đồng này có chứng thực theo đúng quy định của pháp luật.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông Đ thì thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông Đ được xác lập sau ngày 15/10/1993. Theo hướng dẫn tại điểm a và a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì: *Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền".*

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông Đ đã được chứng thực theo quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ hướng dẫn tại tại điểm a và a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết nêu trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông Đ là hợp pháp và được pháp luật thừa nhận. Mặt khác theo quy định khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 cũng có quy định: " Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định mà các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên Toà án công nhận hiệu lực của giao dịch đó".

Phía ông V không đồng ý với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Đ vì ông cho rằng hợp đồng này là do UBND xã Ngọc Đông tự làm ông không biết và ông không ký tên vào, tuy nhiên ông V không cung cấp được chứng cứ để chứng minh về vấn đề này và cũng không yêu cầu Toà án trưng cầu giám định chữ ký của ông V trong bản hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên, vì vậy việc ông V cho rằng bản hợp đồng này do UBND xã Ngọc Đông tự làm là không có căn cứ để xem xét.

Ngoài ra về diện tích đất mà các bên đã ký kết trong hợp đồng diện tích 1.049,3m$^2$ là chưa chính xác, bởi vì qua đo đạc thẩm định tại chỗ thì phần đất này hiện nay sau khi đã trừ đi phần nhà nước giải phóng mặt bằng thu hồi để làm lộ thì hiện tại chỉ còn 788,4m$^2$, vì vậy cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông Đ đối với diện tích đất theo số đo thực tế là 788,4m$^2$ tại thửa số 45, tờ bản đồ số 07 toạ lạc ấp H.T, xã N.Đ, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng thì mới phù hợp với thực tế phần đất ông Đ đang sử dụng.

Tại phiên toà, vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng lời khai của ông Đ là chưa thống nhất, lúc thì ông Đ cho rằng nhận chuyển nhượng đất của ông S, khi thì cho rằng nhận chuyển nhượng của ông T, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/06/2014, hợp đồng này đã vi phạm về trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật vì nguyên đơn đã thừa nhận ký hợp đồng tại nhà. Còn biên bản do

Phòng Tài nguyên môi trường lập ngày 04/10/2010 thì không có mặt ông V chỉ có mặt ông T, ngoài ra không thể áp việc thoả thuận của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 1995 qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2014 được. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Như đã phân tích đã nêu trên, đề nghị của luật sư là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không xem xét chấp nhận.

Đối với việc ông Bùi Thanh V đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất tranh chấp cho bà Hồ Thị L để mua thức ăn nuôi tôm, việc thế chấp này không làm thủ tục thế chấp đúng theo quy định của pháp luật mà ông V chỉ giao giấy cho bà L giữ để làm tin, do đó hợp đồng thê chấp này là không hợp pháp và Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết đối với việc thế chấp này.

Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông Đ là hợp pháp, buộc ông V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất theo số đo thực tế là 788,4m$^2$ tại thửa số 45, tờ bản đồ số 07 toạ lạc ấp H.T, xã N.Đ, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách bộ sang tên theo quy định của pháp luật.

- *Về án phí*: Căn cứ khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí tòa án, khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP, ngày 13/6/2012 thì bị đơn phải chịu toàn bộ án phí không có giá ngạch là 200.000đ ( Hai trăm ngàn đồng) đối với yêu cầu của nguyên đơn được Toà án chấp nhận.

Về chi phí định giá tài sản: Vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí định giá là 2.966.160đ, do nguyên đơn đã nộp đủ tiền chi phí định giá nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí định giá nêu trên.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn Đ về việc yêu cầu bị đơn ông Bùi Thanh V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn Đ và ông Bùi Thanh V được xác lập 09/06/2014 là hợp pháp đối với phần đất tại thửa 45, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp H.T, xã N. Đ, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, theo số đo thực tế có diện tích là 788,4m$^2$. Ngoài ra đối với việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

*Vì các lẽ trên.*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 khoản 4 Điều 147; khoản 3 Điều 200; điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228,

Điều 271; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280, của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án.

- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

- Khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP, ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán TAND Tôi Cao.

**Tuyên xử:**

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn Đ về việc yêu cầu bị đơn ông Bùi Thanh V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo số đo thực tế có diện tích là 788,4m$^2$ tại thửa 45, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp H. T, xã N.Đ, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn Đ và ông Bùi Thanh V được xác lập 09/06/2014 là hợp pháp đối với phần đất tại thửa 45, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp H.T, xã N.Đ, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, theo số đo thực tế có diện tích là 788,4m$^2$ có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp huyện lộ 15, có số đo 40,5 m (cách lề lộ 4m).

- Hướng tây giáp phần đất của ông Đ đang sử dụng có số đo 41,1m .

- Hướng nam giáp đất ông Võ Văn L có số đo 19,5m.

- Hướng bắc giáp đất ông Trần Văn N có số đo 21,7m.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách bộ sang tên theo quy định của pháp luật.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm**:**

- Nguyên đơn ông Phan Văn Đ không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ theo biên lai thu số 0000074, ngày 11/07/2016 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn ông Bùi Thanh V phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ.

3/Về chi phí định giá tài sản: Vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu số tiền chi phí thẩm định, định giá số tiền là 2.966.160đ, do nguyên đơn đã nộp đủ tiền chi phí định giá nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí định giá nêu trên.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đối với đương sự vắng mặt tại phiên toà thì thời gian kháng cáo nêu trên được tính từ ngày nhận được hoặc ngày niêm yết bản án để xin Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***
- *Các đương sự;*
- *VKSND huyện Mỹ Xuyên;*
- *Chi cục THADS huyện MX;*
- *Lưu hồ sơ vụ án;*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

**Mai Thị Dương Hải**