

Bản án số: 22/2019/DS-ST

Ngày: 18/9/2019

Về việc “*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 CHƠN THÀNH, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Văn Vân**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Phạm Xuân Đính**

Ông **Nguyễn Việt Thành**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà Vũ Thị Vi - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chơn Thành tham gia phiên tòa: Ông **Trương Văn Sa** – Kiểm sát viên

Trong ngày 18/9/2019, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ L số 57/2018/TLST-DS ngày 04/4/2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/QĐXX-ST ngày 19/8/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Công L**, sinh năm 1945

Địa chỉ: tổ 1, khu phố 3, thị trấn Chơn T, huyện Chơn T, tỉnh Bình Phước

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Đức V**, sinh năm 1977; Địa chỉ: tổ 2, kp L1, phường Tân P, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước. (có mặt).

Bị đơn: Ông **Trần Văn L1**, sinh năm 1957 và bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1954; Cùng địa chỉ: tổ 3, ấp 5, thị trấn Chơn T, huyện Chơn T, tỉnh Bình Phước.(vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1950; Địa chỉ: tổ 1, khu phố n, thị trấn Chơn T, huyện Chơn T, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông **Nguyễn Đức Vĩnh**, sinh năm 1977; Địa chỉ: tổ 2, kp L1, phường Tân P, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước. (có mặt).

- Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tạ Hữu D – Phó chủ tịch (vắng mặt)

- **Giáo x;** Địa chỉ: khu phố 3, thị trấn C, huyện Chơn T, tỉnh Bình Phước. Đại diện: Ông Luca Trần Văn H- Trưởng ban Thường vụ Hội đồng mục giáo C (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Nguyễn Đức V trình bày:

Vào ngày 10/12/1996 ông Nguyễn Công L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn L1, bà Phạm Thị T phần diện tích đất 410m², dài 82m, ngang 5m, đất tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước với

giá 12,4 lượng vàng tương đương số tiền 70.000.000 đồng. Qua đo đạc thực tế thửa đất trên có diện tích 562,4m², thửa đất số 43, tờ bản đồ số 79. Khi chuyển nhượng hai bên lập văn bản và có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn Chơn Thành, huyện Bình Long (nay huyện Chơn Thành). Ông L đã nhận đất và giao đủ tiền cho ông L1, bà T. Hai bên thỏa thuận sau 30 ngày sẽ liên hệ với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L thì ông L1, bà T không thực hiện. Ông L đã nhiều lần yêu cầu ông L1, bà T nhưng ông L1, bà T luôn né tránh. Ông Nguyễn Công L đề nghị ông L1, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đã ký kết ngày 10/12/1996.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công L với ông Trần Văn L1, bà Phạm Thị T lập ngày 10/12/1996.

Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông L đối với diện tích 562,4m², thửa đất số 43, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước để ông L kê khai, đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn – ông Trần Văn L1, bà Phạm Thị T trình bày:

Ông L1, bà T thống nhất vào năm 1996 có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công L thửa đất số 43, tờ bản đồ 79, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng giấy tay và có xác nhận của chính quyền địa phương. Ông L1, bà T chuyển nhượng thửa đất với giá 12,4 lượng vàng. Sau khi ký kết thì ông L đã giao đủ tiền cho ông L1, bà T và ông L cũng đã nhận đất. Nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng là ông L1, bà T nhận sang nhượng của ông H và đây là tài sản của ông L1, bà T chứ không phải của hộ gia đình vì thời điểm đó các con còn nhỏ, không có công sức đóng góp. Sau khi thực hiện việc giao đất cho ông L thì ông L1, bà T không thực hiện thủ tục sang tên vì vào thời điểm đó việc chuyển nhượng đất chỉ cần viết giấy tay. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông L thì ông L1, bà T đồng ý tiếp tục chuyển nhượng và nếu ông L yêu cầu làm thủ tục để ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L1, bà T đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L – ông Nguyễn Đức V trình bày:

Việc ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L1, bà T thì bà L có biết vì bà L là vợ của ông L và vợ chồng có bỏ tiền ra để chuyển nhượng đất ông L1, bà T. Nay ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công L với ông Trần Văn L1, bà Phạm Thị T lập ngày 10/12/1996, công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông L đối với diện tích 562,4m², thửa đất số 43, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Bà L thống nhất với yêu cầu của ông L, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất trên là của ông L, bà L.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – đại diện Giáo x là ông Trần Văn H trình bày:

Vào thời điểm năm 2000 do nhà thờ cách quốc lộ 13 tầm 70-80m, đặc điểm giao thông kém thuận lợi, giáo dân muốn đi vào nhà thờ làm lễ phải đi đường vòng rất bất tiện, trong khi ngay trước mặt nhà thờ có 01 lô đất có chiều ngang 5m, dài nối từ quốc lộ 13 ngay trước cổng nhà thờ đang để trống của ông Nguyễn Công L. Do đó, Hội đồng giáo xứ đã đặt vấn đề với vợ chồng ông L là cho nhà thờ mượn tạm để làm đường đi lại phục vụ cho các giáo dân từ quốc lộ 13 vào nhà thờ làm lễ. Vì ông L cũng là một giáo dân và chưa có kế hoạch sử dụng lô đất trên nên đã đồng ý cho nhà thờ mượn làm đường đi tạm. Từ đó bà con giáo dân mượn phần đất nói trên của ông L để đi lại từ nhà thờ ra quốc lộ 13. Nay ông L muốn sử dụng đất thì nhà thờ trả lại, không có tranh chấp vì đất đó không phải của Giáo x. Đối với hai trụ cổng nằm trên đất là do trước đây giáo xứ xây dựng với mục đích cho các giáo dân biết đường vào nhà thờ, hai trụ cổng này đã hư hỏng và bị đập bỏ do ban giải tỏa lộ giới năm 2016. Sau đó, một số người tự L xây 2 trụ mới, không có sự đồng ý của nhà thờ cũng như của ông L. Hai bức tường xây dọc hai bên nhằm mục đích làm ranh giới an toàn cho các hộ gia đình sử dụng đất sát với đất của ông L, tránh những mâu thuẫn, hiểu lầm khi các giáo dân qua lại trên phần đất này, đến nay bức tường đã cũ, hết giá trị sử dụng nên giáo xứ không có tranh chấp gì, không có khiếu nại hay thắc mắc gì về việc xử L hai bức tường. Đối với số vàng là 12,4 lượng trước đây giáo xứ cho ông L mượn để ông L nhận chuyển nhượng đất của ông L1, bà T thì giữa giáo xứ và ông L đã có thỏa thuận là khi nào giáo xứ không còn sử dụng lối đi chung này nữa thì trả lại đất cho ông L, ông L có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền đã mượn cho Giáo x. Việc chuyển nhượng đất giữa ông L với ông L1, bà T do cá nhân ông L đứng nhận chuyển nhượng, không phải đại diện Giáo x. Nay ông L khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L với ông L1, bà T, công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông L đối với diện tích 562,4m², thửa đất số 43, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước để ông L kê khai, đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì giáo xứ thống nhất vì phần đất này không phải của Giáo x và Giáo x không có tranh chấp. Số vàng ông L mượn Giáo x thì Giáo x cũng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C, Bình Phước trình bày:

Theo quy định về trình tự thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì nếu chủ sử dụng đất đã kê khai đăng ký đất đai, được UBND thị trấn Chơn Thành xác nhận đầy đủ, đúng các nội dung về hiện trạng sử dụng đất, nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch, không có tranh chấp đất đai, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ và chuyển thông tin địa chính cho chi cục thuế huyện để xác định nghĩa vụ tài chính, chủ sử dụng thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính thì được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thẩm quyền quy định.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Bị đơn ông L1 có đơn xin xét xử vắng mặt, bà T vắng mặt không có L do.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ L vụ án thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 BLTTDS.

+ Về thẩm quyền thụ L vụ án: Tranh chấp trong vụ án là “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành .

+ Xác định tư cách pháp L và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng trong vụ án: Tòa án xác định nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đúng quy định tại các Điều 68, 71, 72, 73 BLTTDS 2015.

+ Về thời hiệu khởi kiện, hình thức và nội dung đơn khởi kiện đã kiện đúng theo quy định tại Điều 184, Điều 189 BLTTDS.

+ Về thủ tục nhận đơn khởi kiện: Khi nhận được đơn khởi kiện, tài liệu, chứng cứ kèm theo Tòa án lập biên bản giao nhận tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện là đúng theo quy định tại Điều 191 BLTTDS.

+ Về thụ L vụ án: Đúng quy định tại Điều 195, 196, 197 BLTTDS năm 2015.

+ Thu thập chứng cứ: Tòa án lấy lời khai của các đương sự đảm bảo đúng quy định tại Điều 97, 98 BLTTDS năm 2015.

+ Thủ tục tiến hành phiên họp kiểm tra về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải: Việc thông báo phiên họp và tiến hành phiên họp đảm bảo quy định tại Điều 208, 209, 210 và Điều 211 năm 2015.

+ Về thời hạn chuẩn bị xét xử: vi phạm thời hạn xét xử.

+ Thủ tục tổng đạt và giao các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát đúng quy định tại Điều 175, 177, 196, 208 và 220 BLTTDS năm 2015.

+ Quyết định đưa vụ án ra xét xử: Nội dung và hình thức đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 220 BLTTDS.

+ Về chuyển hồ sơ vụ án: Đúng quy định.

+ Về tạm ứng án phí: Đúng theo quy định tại pháp lệnh án phí

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, HĐXX, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định tại Điều 63 BLTTDS 2015;

Về việc chấp hành theo quy định của pháp luật của các đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 234 của BLTTDS năm 2015. Đối với bị đơn đã được tổng đạt hợp lệ và có đơn xin vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành có đơn xin vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành công nhận hợp đồng chuyển nhượng thành quả trên đất giữa ông Nguyễn Công L và ông Trần Văn L1, bà Phạm Thị T lập ngày 10/12/1996.

Về án phí: bị đơn chịu theo quy định 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Do đất tranh chấp chuyển nhượng tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Bị đơn ông Trần Văn L1, bà Phạm Thị T, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành có đơn xin xét xử vắng mặt, người đại diện của Giáo x vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt là đúng quy định.

[1.3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông L khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thành quả trên đất giữa ông Nguyễn Công L với ông Trần Văn L1, bà Phạm Thị T lập ngày 10/12/1996. Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông L đối với diện tích 562,4m², thửa đất số 43, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước để ông L kê khai, đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án dân sự có quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Giao dịch dân sự được thực hiện, phát sinh tranh chấp trong thời gian Bộ luật dân sự năm 1995 có hiệu lực. Vì vậy Tòa án căn cứ vào Bộ luật dân sự năm 1995 và các văn bản pháp luật có liên quan để giải quyết vụ án.

[1.4] Thời hiệu khởi kiện: Do phần đất chuyển nhượng có một số giáo dân tranh chấp khiếu nại và ông L1, bà T né tránh không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L nên ông L có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và vụ án còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.5] Về hình thức của hợp đồng: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/1996 giữa ông Nguyễn Công L và ông Trần Văn L1, bà Phạm Thị T được lập thành văn bản có chữ ký của các bên và có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn Chơn Thành, huyện Bình Long (nay huyện Chơn Thành). Theo quy định tại khoản 3 Điều 73 luật đất đai năm 1993 và tiết b.2 mục b điểm 2.3 khoản 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NG-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 gia đình thì giao dịch của các bên không trái với quy định pháp luật nên hợp đồng trên không được xem là vô hiệu.

[2] Về nội dung vụ án :

[2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Công L và bị đơn ông Trần Văn L1, bà Phạm Thị T đều thống nhất: vào năm 1996, ông L1, bà T có chuyển nhượng cho ông L 01 thửa đất tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Khi chuyển nhượng có lập hợp đồng viết giấy tay và có xác nhận của chính quyền địa phương. Giá chuyển nhượng là 12,4 lượng vàng; ông L đã giao đủ vàng cho ông L1, bà T và ông L cũng đã nhận đất. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công L buộc ông Trần Văn L1, bà Phạm Thị T tiếp tục thực hiện chuyển nhượng thành quả trên đất được lập ngày 10/12/1996 thì ông L1, bà T cũng đồng ý. Căn cứ vào lời trình bày của các bên và chứng cứ là đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động ngày 10/12/1996. Hội đồng xét xử xét thấy: việc ông L1, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước cho ông Nguyễn Công L là đúng sự thật, việc chuyển nhượng này do các bên hoàn toàn tự nguyện không trái quy định của pháp luật.

[2.2] Mặt khác, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Giáo x trình bày: việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông L1, bà T là do cá nhân ông L giao dịch chứ không phải đại diện cho Giáo x để nhận chuyển nhượng nên thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông L chứ không phải của Giáo x. Ông L cho Giáo x mượn đất làm lối đi cho giáo dân vào nhà Thờ. Nay ông L có nhu cầu sử dụng đất thì Giáo xứ sẽ trả lại đất và tháo dỡ 02 trụ cổng, 01 bản hiệu, 02 tường rào và không yêu cầu bồi thường.

Đối với số vàng ông L mượn Giáo x thì Giáo x không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

[2.3] Bà Trần Thị L là vợ của ông L và việc chuyển nhượng mặc dù là do một mình ông L thực hiện nhưng tiền trả chuyển nhượng đất là tiền mượn Giáo x và bà L có góp chung và ông L cũng thừa nhận nên căn cứ vào Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 thì đây là giao dịch của vợ chồng nên tài sản chung của vợ chồng ông L, bà L1.

[2.4] Phần đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND huyện Chơn Thành và UBND thị trấn Chơn Thành trình bày: diện tích 562,4m², thuộc thửa số 43, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Chơn Thành trước đây do ông L1, bà T quản L, sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất này được bố trí mục đích sử dụng là đất ở đô thị, không thuộc khu vực giải tỏa, quy hoạch. Năm 2017, ông L có thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi đó những người đại diện Hội đồng giáo xứ đề nghị ngăn chặn nên UBND thị trấn Chơn Thành đã không thực hiện xét duyệt hồ sơ. Các bên không còn tranh chấp thì ông L có thể tiếp tục thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.5] Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/12/1996 thì diện tích đất hai bên chuyển nhượng là 410m², dài 82m, ngang 5m. Tuy nhiên theo hiện trạng sử dụng và sơ đồ đo đạc thực tế thì phần đất các bên chuyển nhượng có diện tích là 562,4m², việc diện tích tăng là do trước đây đo bằng tay nay đo đạc bằng máy nên có sự chênh lệch chứ không

phải là do sự lấn chiếm và cũng không có ai tranh chấp nên phần đất chuyển nhượng là 562,4m².

[3] Từ những chứng cứ nêu tại các mục của [2] thì yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công L là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng thành quả trên đất giữa ông Nguyễn Công L và ông Trần Văn L1, bà Phạm Thị T ký kết ngày 10/12/1996.

[3.2] Vợ chồng ông Nguyễn Công L, bà Trần Thị L liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 562,4m² thửa đất số 43, tờ bản đồ số 79, đất tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

[3.3] Đối với tài sản trên đất bao gồm hai bức tường xây dọc hai bên đất có diện tích 482,768m², hai trụ cổng kết cấu bê tông ốp đá hoa cương có diện tích 2,52m², phần đá Granit ốp bên ngoài 02 trụ cổng có diện tích 12,6m² là của Giáo x và phần ốp gạch men của bức tường bên trái có diện tích 52,288m² của bà Văn Thị Hồng Hoa. Do Giáo x và bà Hoa không có yêu cầu bồi thường nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3.4] Khi ông Nguyễn Công L, bà Trần Thị L có nhu cầu sử dụng đất thì Giáo x có trách nhiệm tháo dỡ hai bức tường xây dọc hai bên đất có diện tích 482,768m², hai trụ cổng kết cấu bê tông ốp đá hoa cương có diện tích 2,52m², phần đá Granit ốp bên ngoài 02 trụ cổng có diện tích 12,6m².

Kết luận của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí và chi phí thẩm định, định giá, đo đạc:

[4.1] Chi phí đo đạc và thẩm định, định giá tài sản: ông L phải chịu 7.000.000 đồng và ông L đã thực hiện đầy đủ.

[4.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần Văn L1, bà Phạm Thị T phải chịu 300.000đ. Hoàn trả cho ông Nguyễn Công L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009307 ngày 04/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chơn Thành.

Vì các lý nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 186, Điều 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 400, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 712, 713 Bộ luật dân sự năm 1995;

Điều 2 Luật đất đai năm 1993, Điều 50 Luật đất đai năm 2003, Điều 101 Luật đất đai năm 2013;

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

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản L và sử

dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công L.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng thành quả trên đất giữa ông Nguyễn Công L và ông Trần Văn L1, bà Phạm Thị T T ký kết ngày 10/12/1996.

3. Vợ chồng ông Nguyễn Công L, bà Trần Thị L có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự thủ tục quy định của Luật đất đai đối với thửa đất số 43, thuộc tờ bản đồ số 79 có diện tích 562,4m², đất tọa lạc tại: khu phố 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. có tứ cận giáp: đông giáp đường 2 tháng 4, tây giáp đường Phạm Hồng Thái, nam giáp thửa đất 104, 45 bắc giáp thửa 42, 92 (kèm theo sơ đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chơn Thành đo vẽ ngày 04/10/2018).

4. Khi ông Nguyễn Công L, bà Trần Thị L có nhu cầu sử dụng đất thì Giáo x có trách nhiệm tháo dỡ hai bức tường xây dọc hai bên đất có diện tích 482,768m², hai trụ cổng kết cấu bê tông ốp đá hoa cương có diện tích 2,52m², phần đá Granit ốp bên ngoài 02 trụ cổng có diện tích 12,6m².

Trường hợp bản án 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 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.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần Văn L1, bà Phạm Thị T phải chịu 300.000đ. Hoàn trả cho ông Nguyễn Công L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009307 ngày 04/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chơn Thành.

6. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc ông Nguyễn Công L phải chịu: 7. 000.000đ (bảy triệu đồng).

7. Đương sự có mặt tại phiên Tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có L do chính đáng thì được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Chơn Thành;
- Chi cục THADS huyện Chơn Thành;
- Đương sự;
- Lưu.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đã Ký

Võ Văn Vân

