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

Bản án số: 07/2023/DSST
Ngày: 22-3-2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N, TỈNH NINH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: ông Trần Văn Tùng

*Các Hội thẩm nhân dân*: ông Phạm Ngọc Minh và bà Lê Thị Hường.

***- Thư ký phiên tòa***: bà Lê Thị Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N tham gia phiên toà:*** bà Trần Thị Ngọc Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 223/2022/TLST-DS, ngày 02 tháng 12 năm 2022 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2023/QĐXX-ST ngày 21 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2023/QĐST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (Viết tắt là S)

Địa chỉ: Số x đường N, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Đức Thạch D – Tổng giám đốc; Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền tham gia tố tụng: ông Phạm Ngọc V – Chuyên viên quản lý nợ thuộc phòng Kiểm sát rủi ro Chi nhánh Ngân hàng tại Ninh Thuận - Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: bà Trần Huỳnh Phương D – Sinh năm: 1990; địa chỉ: thôn A, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận – Vắng mặt tại phiên tòa.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Theo đơn khởi kiện ngày 18-11-2022 và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày*:

Ngày 03-12-2014, Ngân hàng S ký kết hợp đồng tín dụng với bà D dưới hình thức cấp thẻ tín dụng có hạn mức là 10.000.000 đồng, lãi suất là 31,2%/năm. Trên cơ sở đề nghị của bà D, ngân hàng S đồng ý cấp thẻ tín dụng số thẻ 486265-7784 hạn mức sử dụng thẻ là 10.000.000 đồng cho bà D. Trong quá trình sử dụng thẻ tín dụng từ ngày 03/12/2024 đến ngày 05/01/2019 bà D đã thực hiện nhiều lần giao dịch với tổng số tiền là 23.590.000 đồng; Trong các lần thực hiện giao dịch từ thẻ tín dụng, bà D đã thanh toán vào thẻ là 39.215.273 đồng. Từ ngày 05/8/2022 do bà D vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận nên Ngân hàng S đã chấm dứt việc sử dụng thẻ tín dụng với bà D và chuyển toàn bộ dư nợ sang nợ quá hạn. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, bà D còn nợ chưa thanh toán cho Ngân hàng các khoản sau: Nợ gốc là 12.097.591 đồng, tiền lãi quá hạn là: 3.601.483 đồng.

Nhiều lần Ngân hàng yêu cầu bà D phải thanh toán nhưng bà D không thực hiện  nghĩa vụ. Do đó, đề nghị Tòa án buộc bà D phải thanh toán số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: gốc 12.097.591 đồng, tiền lãi quá hạn: 3.601.483 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, buộc bà D phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn theo mức lãi suất đã thỏa thuận cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ gốc.

5. Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên Tòa:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tiến hành đúng các thủ tục tố tụng, đảm bảo đầy đủ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự.

Về nội dung vụ án:

Áp dụng: khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, điểm e khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo hướng: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán số tiền là 15.699.074 đồng, trong đó: gốc: 12.097.591 đồng, lãi quá hạn: 3.601.483 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày tuyên án đến ngày thi hành án xong.

Buộc bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

**[1]. Thủ tục tố tụng:**

[1.1]. Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện N theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Xét xử vắng mặt đương sự: bị đơn bà Trần Huỳnh Phương D được Tòa án triệu tập hợp lệ, vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ 2 không có lý do chính đáng, không vì sự kiện bất khả kháng. Căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2]. Nội dung giải quyết vụ án theo khởi kiện của Nguyên đơn:

[2.1]. Tài liệu có trong hồ sơ vụ án đủ cơ sở xác định được: Ngày 03-12-2014 theo đề nghị của bà D tại giấy đề nghị cấp thẻ kiêm hợp đồng, Ngân hàng S đã cấp Thẻ tín dụng số: 486265-7784 hạn mức sử dụng thẻ là 10.000.000 đồng cho bà D như Ngân hàng trình bày là có căn cứ.

[2.2]. Xét đây là trường hợp thực hiện hợp đồng tín dụng được Ngân hàng cho cá nhân vay dưới hình thức cấp Thẻ tín dụng để tiêu dùng cá nhân. Do đó thỏa thuận giữa Ngân hàng và bà Trần Huỳnh Phương D được thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015 về giao dịch vay tài sản và quy định của Luật Các tổ chức tín dụng.

[2.3]. Xét thỏa thuận giữa bà D và Ngân hàng S, theo đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng là phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Các tổ chức tín dụng, nên giao dịch này phát sinh hiệu lực pháp luật đối với các bên.

[2.4]. Việc bà D sử dụng thẻ tín dụng, vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại Điều 2 của Bản điều khoản và Điều kiện phát sinh sử dụng thẻ của Ngân hàng. Ngày 05-8-2022 Ngân hàng S chấm dứt quyền sử dụng thẻ tín dụng số: 486265-7784 đối với bà D và chuyển toàn bộ dư nợ sang nợ quá hạn là thực hiện đúng quy định theo sự thỏa thuận giữa các bên.

[2.5]. Tại phiên tòa, Ngân hàng S đã cung cấp đầy đủ tài liệu chứng minh tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 22-3-2023), bà D còn nợ tiền gốc chưa thanh toán cho Ngân hàng số tiền là 12.097.591 đồng; nợ tiền lãi quá hạn chưa thanh toán cho Ngân hàng số tiền là 3.601.483 đồng. Do đó, Ngân hàng S khởi kiện buộc bà D phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi là có căn cứ chấp nhận.

[4]. Về án phí sơ thẩm:

Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho Nguyên đơn đơn số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002821 ngày 01-12-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

Bà D phải chịu (12.097.591 đồng + 3.601.483 đồng) x 5% = 785.000 đồng (đã làm tròn số) án phí dân sự sơ thẩm.

[5]. Quan điểm của Viện kiểm sát chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xử lý tiền chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên:*

**QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng:

+ Các điều: 26, 35, 39, 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

+ Điều 463, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

+ Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

+ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S với bị đơn bà Trần Huỳnh Phương D.

1. Buộc bà Trần Huỳnh Phương D phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền nợ gốc là: 12.097.591 đồng (Mười hai triệu không trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm chín mươi mốt đồng); tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 22/3/2023) là 3.601.483 đồng (ba triệu sáu trăm lẻ một nghìn bốn trăm tám mươi ba đồng);

2. Từ ngày 23-3-2023 buộc bà Trần Huỳnh Phương D phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quá hạn các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ gốc cho Ngân hàng.

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.

3. Về án phí:

Ngân hàng Thương mại cổ phần S không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002821 ngày 01-12-2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện N, cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

Bà Trần Huỳnh Phương D phải chịu 785.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 22/3/2023); đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trọng hạn 15 ngày, kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện N;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện N;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Văn Tùng**

**CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN** **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện N;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện N;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Văn Tùng**

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Văn A và bà Hà Thùy L yêu cầu ông Đặng Công T và bà Phạm Thị M thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 253m2. Căn cứ vào Khoản 3, Điều 26, Điểm a, Khoản 1, Điều 35 BLTTDS tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện và do ông Đặng Công T, bà Phạm Thị M hiện nay đang cư trú tại phường Đ, thị xã Đ nên vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

[2] Về nội dung tranh chấp: Căn cứ giấy nhận tiền do ông T và bà M xác lập vào ngày 01/10/1995 thể hiện: Ông T và bà M đồng ý chuyển nhượng lô đất vườn cho ông A và bà L có chiều ngang 10m, chiều sâu 50m với giá 40.000.000đ, việc chuyển nhượng đất chỉ viết giấy nhận tiền, không có công chứng, chứng thực theo quy định. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng, hộ ông A đã giao đủ tiền và hộ ông T đã giao đất, ông A nhận đất sử dụng từ cuối năm 1995 đến nay, thửa đất đã hình thành khuôn viên, có ranh giớiổn định, không ai tranh chấp, nhưng hộ ông A chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đến năm 2010 phần đất nhận chuyển nhượng của hộ ông A nằm trong diện giải tỏa để mở rộng tuyến đường 607A. Sau khi trừ diện tích bị thu hồi để mở đường, thì phần đất nhận chuyển nhượng hiện nay của hộ ông A còn lại diện tích 253m2. Tại phiên Tòa ông T, ông A chấp nhận diện tích chuyển nhượng 253m2 và ông T đồng ý ký hồ sơ chuyển nhượng QSD đất cho ông A đối với diện tích 253m2. Do đó HĐXX xác định việc vợ chồng ông T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông A phần đất diện tích 253m2 là có căn cứ.

[3] Điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hộ ông T được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/5/1998, thửa đất số 115, diện tích 796m2, mục đích sử dụng: Thổ cư, tuy nhiên hộ ông T chưa đăng ký biến động quyền sử dụng đất nhằm xác định diện tích đất ở đối với trường

hợp có vườn, ao gắn liền với nhà ở theo Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xác định diện tích đất ở đối với thửa đất số 115 của hộ ông T. Đến ngày 10/7/2017 Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Điện Bàn cung cấp thông tin tại Công văn số: 85/TNMT như sau: Đối với thửa đất số 115, diện tích 796m2 của hộ ông T được công nhận diện tích 200m2 đất ở, hộ ông T đã bị thu hồi diện tích 116,8m2, loại đất ở tại Quyết định số: 3357/QĐ-UBND, ngày 03/11/2010 của UBND huyện Điện Bàn (nay là thị xã), do đó diện tích còn lại 679,2m2, tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 02 của hộ ông T được công nhận là: 83,2m2 đất ở tại đô thị và 596m2 đất trồng cây lâu năm (vườn ao).

Như vậy thửa đất số 115 của hộ T nay đã xác định được diện tích đất ở theo quy định, phần đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất và diện tích chuyển nhượng là 253m2 được các bên công nhận và không có tranh chấp. Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai thì phần đất diện tích 253m2 của hộ ông T đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 253m2: Giấy nhận tiền do ông T và bà M xác lập vào ngày 01/10/1995 đã thể hiện giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông A. Giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông A và ông T có lập thành văn bản nhưng văn bản đó không đúng quy định của pháp luật và không được công chứng chứng thực, tuy nhiên thực tế vợ chồng ông T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất và vợ chồng ông A đã nhận đất sử dụng ổn định từ cuối năm 1995 đến nay, phần đất chuyển nhượng đã hình thành khuôn viên, trên đất có tài sản của hộ ông A, các bên không tranh chấp ranh giới và diện tích chuyển nhượng. Căn cứ Khoản 1, Điều 129 BLDS năm 2015 quy định: "…*Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó*" và tại Khoản 2, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: " *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực"*. Giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông A và vợ chồng ông T tuy không tuân thủ quy định về hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch đó. Căn cứ Điều 129 BLDS năm 2015 thì HĐXX công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 253m2 giữa ông A, bà L và ông T, bà M. Hiện nay thửa đất số 115 của hộ ông T được Nhà nước công nhận: 83,2m2 đất ở tại đô thị và 596m2 đất trồng cây lâu năm (vườn, ao), ông A đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích 253m2, loại đất: Trồng cây lâu năm (vườn, ao) và chịu nghĩa vụ tài chính về đất đai liên quan đến phần đất nhận chuyển nhượng diện tích 253m2 theo quy định của pháp luật nên được HĐXX chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, việc ông A, bà L khởi kiện ông T, bà M là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận và công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/10/1995 giữa ông A, bà L và ông T, bà M đối với diện tích 253m2, thửa đất số 115, tờ bản đồ số 02, loại đất: Trồng cây lâu năm (vườn, ao), địa điểm thửa đất: Khối N, phường Đ, thị xã Điện Bàn.

Ông A và bà L phải có nghĩa vụ thực hiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng diện tích 253m2, loại đất: Trồng cây lâu năm (vườn, ao), tại thửa đất số: 115, tờ bản đồ số 02 sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Ông T và bà M phải chịu 200.000đ án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Đối với số tiền chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ông A tự nguyện chịu và không yêu cầu giải quyết, nên HĐXX không xét.

*Vì các lẽ trên*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 3, Điều 26, Điểm a, Khoản 1, Điều 35, Điểm a, Khoản 1, Điều 39 BLTTDS, Điều 129, 500 BLDS, Khoản 3, Điều 100, Điều 103, Khoản 1, Điều 188 Luật Đất đai và Khoản 1, Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội và Khoản 2, Điều 27 Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A và bà Hà Thùy L đối với ông Đặng Công T và bà Phạm Thị M về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/10/1995 giữa ông Nguyễn Văn A, bà Hà Thùy L và ông Đặng Công T, bà Phạm Thị M đối với diện tích 253m2, thửa đất số 115, tờ bản đồ số 02, loại đất: Trồng cây lâu năm (vườn, ao), địa điểm thửa đất: Khối N, phường Đ, thị xã Điện Bàn. Được xác định tứ cận như sau: (kèm theo sơ đồ)

- Phía Bắc giáp thửa ODT 114 có độ dài : 31,10m

- Phía Nam giáp thửa còn lại 115 có độ dài: 30,70m

- Phía Tây giáp thửa ODT 114 có độ dài: 8,50m

- Phía Đông giáp đường ĐT 607A có độ dài: 8,20m

Ông Nguyễn Văn A và bà Hà Thùy L phải có nghĩa vụ thực hiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng diện tích 253m2, loại đất: Trồng cây lâu năm

(vườn, ao), tại thửa đất số: 115, tờ bản đồ số 02 sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật.

Về án phí:

- Ông Đặng Công T và bà Phạm Thị M phải chịu 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn A 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0000455, ngày 23/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn.

Trong 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị c- ưỡng 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.

Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./

Buộc bà Hán Thị Mỹ Lệ, Hán Thị Thu Trâm, Hán Thị Diễm Chi, Hán Thị Thúy Hằng phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Huy đối với lối đi chung có diện tích 389m$^2$ được xác định theo các điểm (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 ) thuộc tờ bản đồ số 11c, tại thôn Phước Đồng 1, xã Phước Hậu, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

*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.*

2. Về án phí:

+ Ông Trần Văn Huy không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Trần Văn Huy số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí Tòa án, ông Huy đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0025302 ngày 14-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

+ Buộc bị đơn bà Hán Thị Mỹ Lệ và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Hán Thị Thu Trâm, Hán Thị Thúy Hằng, Hán Thị Diễm Chi mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện N;
- Các đương sự;

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- CCTHADS huyện N;

- Lưu hồ sơ, án văn.

**Trần Văn Tùng**

1. Công nhận toàn bộ diện tích các thửa đất số số 259, 260, 261 và 898 tờ bản đồ số 13, 14 xã Phước Hữu nay là thửa đất số 2561 diện tích 2741m$^2$ và thửa số 2562 diện tích 13909m$^2$ (đã trừ 101m$^2$ nằm trong thu hồi làm nhà máy điện gió Phước Hữu) thuộc tờ bản đồ địa chính số 14 xã Phước Hữu, trong đó có 120m$^2$ là phần đất có mồ mã (05 mộ đất, 05 mộ xây gạch). Vị trí đất, mồ mã được xác định theo trích lục số 169k ngày 29-7-2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh N cho bà Nguyễn Thị Kim Phụng và các anh chị em bà Phụng gồm: Nguyễn Văn Mai, Nguyễn Thị Kim Loan, Nguyễn Thị Kim Hoàng, Nguyễn Thị Xuân, Nguyễn Thị Nữ và Nguyễn Văn Tý được quyền sử dụng và có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

*Có trích lục thửa đất kèm theo bản án.*

2. Giao tài sản trên đất gồm: Chuồng bò mái lập tôn, nền đất, trụ gỗ, diện tích 68m$^2$, mái hiên sau rào lưới B40 trụ gỗ dài 38m và 21 cây dừa loại mới trồng, cho các ông (bà): Nguyễn Thị Kim Phụng, Nguyễn Văn Mai, Nguyễn Thị Kim Loan, Nguyễn Thị Kim Hoàng, Nguyễn Thị Xuân, Nguyễn Thị Nữ và Nguyễn Văn Tý được quyền sở hữu và buộc bà Nguyễn Thị Kim Phụng là đại diện các anh chị em trong gia đình hoàn trả giá tài sản trên đất cho bà Quảng Thị Thu D số tiền: 9.168.000 đồng.

3. Buộc bà Quảng Thị Thu D là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất phải giao trả lại diện tích thửa đất số 259, 260, 261 và 898 tờ bản đồ số 13, 14 xã Phước Hữu nay là thửa đất số 2561 diện tích 2741m$^2$ và thửa số 2562 diện tích 13909m$^2$ (đã trừ 101m$^2$ nằm trong thu hồi làm nhà máy điện gió Phước Hữu) thuộc tờ bản đồ địa chính số 14 xã Phước Hữu, trong đó có 120m$^2$ là phần đất có mồ mã (05 mộ đất, 05 mộ xây gạch). Vị trí đất được xác định theo trích lục số 169k ngày 29-7-2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh N và các tài sản trên đất gồm: 21 cây dừa mới trồng; chuồng bò mái lập tôn, nền đất, trụ gỗ, diện tích 68m$^2$, mái hiên sau rào lưới B40 trụ gỗ dài 38m, cho bà Nguyễn Thị Kim Phụng và các anh chị em bà Phụng gồm: Nguyễn Văn Mai, Nguyễn Thị Kim Loan, Nguyễn Thị Kim Hoàng, Nguyễn Thị Xuân, Nguyễn Thị Nữ và Nguyễn Văn Tý.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Phụng đã nộp đủ và tự nguyện chiu nên không xem xét.

5. Về án phí: Buộc bà Quảng Thị Thu D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện N;
- Các đương sự;
- CCTHADS huyện N;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Văn Tùng**

+ Bà D không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc cho gia đình ông Mai  mượn đất canh tác, sử dụng từ năm 1988. Bà D thừa nhận ông Mai là người sử dụng, canh tác đất từ năm 1988 để phơi phân bò, trồng cỏ nuôi bò, làm chòi để ở chăn bò. Sự thừa nhận của bà D là tài liệu, chứng cứ không phải chứng minh quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Xác minh của Tòa án, tại sổ Mục kê lập năm 2002 của Ủy ban nhân dân xã Phước Hữu xác định  các thửa đất này quy chủ trong sổ mục kê cho người sử dụng đất

là bà Nguyễn Thị Kim Phụng. Trước năm 2002 khu đất này chưa có tờ bản đồ giải thửa, bản độ địa chính năm ……..thể hiện khu đất này là đất đồi núi. Năm 2002 đo đạc bổ sung mới xác lập bản đồ giải thửa, trên cơ sở đó xã đã lập sổ mục  kê vào năm 2002.  Do đó, xác định sổ Mục kê lập năm 2002 là tài liệu sơ khai về nguồn gốc các thửa đất này được UBND xã Phước Hữu lập sau khi đo đạc bản đồ khu đất vào năm 2002. Theo quy định tại Điều …Nghị định số 43 thì sổ mục kê trước năm 1980 mới được xem là giấy tờ quyền sử dụng đất theo quy định của Điều 100 luật đất đai, mặc dù việc có tên trong sổ mục kê năm 2002 không phải là giấy tờ về quyền sử dụn đất nhưng trong trường hợp này vẫn được xem là chứng cứ quan trọng về nguồn gốc sử dụng đất vì ngoài sổ mục kê không có tài liệu, chứng cứ gì thể hiện về nguồn gốc sử dụng đất.

+ Việc ghi tên người sử dụng đất vào sổ mục kê năm 2002 là bà Phụng là có căn cứ bởi thời điểm năm 2002 có đủ căn cứ chứng minh bà D không phải là người sử dụng đất này mà người sử dụng đất là gia đình bà Phụng. Bà D cho rằng việc gia đình ông Mai em bà Phụng sử dụng đất là do bà cho mượn nhưng lại không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh việc cho mượn.

+ Xem xét hiện trạng trên đất có các ngôi mộ gồm…., bà D cũng thừa nhận các ngôi mộ này là mộ của gia đình ông Mai em bà Phụng. Tuy nhiên từ  trước tới nay, không có sự tranh chấp nào giữa bà D và gia đình bà Phụng về việc chôn cất, xây dựng các ngôi mộ. Vấn đề đặt ra là tại sao bà D cho rằng đất của bà nhưng nhưng gia đình bà Phụng xây dựng nhiều ngôi mộ trên đất bà D không có ý kiến phản đối. Lý giải việc này, bà D cho rằng việc gia đình ông Mai lập mộ trên phần đất thì gia đình bà D không biết vì xây dựng mộ vao buổi tối. Tuy nhiên lời trình bày của bà D là không có cơ sở thuyết phục bởi lẽ trên đất không chỉ có một cái mộ mà có tới 10 ngôi mộ trong đó có 05 ngồi mộ được xây dựng kiên cố bằng gạch.

Từ sự phân tích trên cho thấy việc tranh chấp trên không bên nào có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo điều 100 Luật đất đai 2013, tuy nhiên có đủ cơ sở để xác định được gia đình bà Phụng là người sử dụng đất, trồng cỏ, nuôi bò, có tên trên bản đồ địa chính và sổ mục kê được UBND xã lập 2002. Bà D cho rằng cho gia đình ông Mai em bà Phụng mượn đất để canh tác nhưng lại không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc cho mượn. UBND xã Phước Hữu xác nhận việc sử dụng đất  phù với quy hoạh sử dụng đất, đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất nếu đất không có tranh chấp. Do đó có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phụng, công nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số ……..cho các ông, bà Nguyễn Thị Kim Phụng,……

2. Do đất đai chưa có giấy tờ về quyền sử dụng đất, bị đơn bà D khai là đất có nguồn gốc là của mẹ là bà Bá Thị Quyên cho nhưng cũng không có giấy tờ gì về việc tặng cho này, bà Quyên còn sống nhưng bị tai biến không có khả năng làm việc với cơ quan tiến hành tố tụng nên không ghi nhận được lời khai. Bà D xác định giữa các anh chị em trong gia đình không có tranh chấp gì với bà về phần đất này nên trong vụ án này không cần thiết phải đưa bà Quyên và các con bà Quyên và tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp có căn cứ công nhận quyền sử dụng đất cho bà D và nếu sau này các anh chị em của bà D có tranh chấp với bà D về phần đất này sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác.

Xét nguồn gốc sử dụng đất: Các

[1]. Bị đơn bà Quảng Thị Thu D cho rằng thửa đất này có nguôn gốc là của cha mẹ bà là của ông bà khai hoang trước năm 1975, sau đó để lại cho mẹ bà là bà Bá Thị Quyên sử dụng, năm 1980 bà Quyền cho bà Diện tích đất này để canh tác. đó bà có cho ông Mai mượn để canh tác. Tuy nhiên bà D không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, cũng không có giấy tờ về việc cho ông Mai mượn đất để canh tác.

[2]. Bà D không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh về nguồn gốc đất cũng như giấy tờ vê quyền sử dụng đất, mặt khác cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh cho mượn đất canh tác.

[3]. Các đương sự đều thừa nhận phần đất này gia đình ông Mai có canh tác trồng cỏ, làm truồng bò trên đất nên đây là tài liệu, chứng cứ không phải chứng minh.

[4]. Trong quá trình canh tác, gia đình bà Phụng có đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất từ năm 2002, tại sổ mục kê của xã Phước Hữu. Bà Quảng Thị Thu D chưa có đăng ký kê khai quyền sư dụng đất.

[5]. Trên khu đất có mồ mã, trong đó có mồ mã đã xây gạch của gia đình bà Phụng được bà D thừa nhận. Lý giải việc trên đất có mồ mã của gia đình bà Phụng, bà D cho rằng các mồ mã này chôn cất vào ban đêm nên không biết. Tuy nhiên lời trình bày của bà D là không có căn cứ chấp nhận, vì trên đất không chỉ có một  mà có nhiều mồ mã được xây dựng, việc bà D cho rằng không biết là không có cơ sở.

Xác minh khu đất này trước năm 2002  đã lập bản đồ chưa, bản đồ đứng tên ai sử dụng đất?

Lưu ý: Xác minh khu đất này bắt đầu thiết lập tờ bản đồ từ thời gian nào?

Sổ mục kê khu đất này được lập từ năm nào, việc lập sổ mục kê có đúng quy định của pháp luật không?

Xác minh những hộ xung quanh về việc sử dụng đất này, quá trình sử dụng, nguồn gốc đất.

em bà Phụng canh tác từ năm ……cho đến năm 2010.