

Bản án số: 04/2022/DS-ST

Ngày: 18/3/2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”

“*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 N, TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Xuân Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Ngọc Minh.

2. Bà Lê Thị Hương.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Trương Quen – Thư ký Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N tham gia phiên tòa:* Bà Phạm Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2022, tại Hội trường xử án Tòa án nhân dân huyện N xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 87/2021/TLST-DS ngày 18/5/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”, “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2021/QĐXXST-DS ngày 14/7/2021 và Thông báo số 02/TB-TA ngày 08/3/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị Ánh N, sinh năm 1967 (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Bùi Thị A, sinh năm 1964 (vắng mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Khánh – Luật sư của Văn phòng luật sư N Khánh thuộc Đoàn luật sư tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

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

+ Ông Đỗ Tấn Đ, sinh năm 1968 (có mặt).

+ Chị Đỗ Thị Thúy C, sinh năm 1985 (vắng mặt).

+ Chị Đỗ Thị Phương Đ, sinh năm 1988 (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Trương M, sinh năm 1965 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

(Ông Đỗ Tấn Đ, chị Đỗ Thị Thúy C, chị Đỗ Thị Phương Đ đều ủy quyền cho bà Phan Thị Ánh N tham gia tố tụng).

(Bà Bùi Thị A ủy quyền cho ông Nguyễn Trương M tham gia tố tụng).

- *Người làm chứng:* ông Lê H - sinh năm 1947 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện N, Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Phan Thị Ánh N và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị Ánh N trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Năm 1993, hộ gia đình bà Phan Thị Ánh N được Nhà nước giao khoán diện tích đất khoán 960m². Năm 1994, bà N kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện N, tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ 01, diện tích 960m². Thời điểm cấp đất hộ gia đình bà N có 03 người trong sổ hộ khẩu là bà N và 02 con Đỗ Thị Thúy C và Đỗ Thị Phương Đ, chồng bà N là ông Đỗ Tấn Đ không có tên trong sổ hộ khẩu gia đình nên không được cấp đất nhận khoán. Sau khi được cấp đất nhận khoán thì bà N canh tác đất được 03 năm, đến năm 1997 do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn, con nhỏ, chồng đi làm xa, bà N không đủ điều kiện canh tác, nên bà N cho bà Bùi Thị A là người ở cùng thôn T, xã P thuê quyền sử dụng đất trên, thời hạn thuê 20 năm với giá 08 chỉ vàng 96k. Việc cho thuê đất chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập văn bản. Bà N đã nhận đủ 08 chỉ vàng của bà A và đã giao đất cho bà A trực tiếp canh tác từ năm 1997. Do đã hết thời hạn thuê 20 năm nên bà N yêu cầu bà A trả đất thuê nhưng bà A cố tình không trả nên bà N có làm đơn nhờ chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành và bà N làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện N. Do không đồng ý với quyết định của Bản án số 09/2020/DS-ST ngày 02/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện N nên bà N làm đơn kháng cáo.

Qua xác minh xác định được thửa đất số 345, tờ bản đồ 01 theo Giấy CNQSDĐ cấp cho bà N năm 1994 là cấp nhầm tờ bản đồ. Theo Công văn số 169/UBND-KT ngày 21/12/2020 của UBND xã P và đơn đề nghị đính chính về biên động quyền sử dụng đất ngày 25/12/2020 của bà Phan Thị Ánh N xác định vị trí đất thực tế của bà N là thửa đất số 345, tờ bản đồ 02 theo tờ bản đồ 299, nay tương ứng với một phần thửa đất số 337, tờ bản đồ 06 của xã P, huyện N. Vì vậy bà N đã rút nội dung kháng cáo và Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã ra Quyết định số 01/2021/QĐ-PT ngày 21/01/2021 về việc hủy Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự.

Nay bà N khởi kiện lại yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà Bùi Thị A phải trả lại cho bà N diện tích đất thuê như đã nêu trên.

Tại các biên bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Bùi Thị A và người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị A là ông Nguyễn Trương M (chồng bà A) trình bày:

Vào năm 1997, bà Bùi Thị A có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 960m² diện tích đất nông nghiệp (đất trồng nho) của bà Phan Thị Ánh N với giá 08 chỉ vàng, thành tiền 4.000.000^d. Lúc đó hai bên có lập giấy viết tay “Tờ sang nhượng đất nho ngày 21-8-1997” và cùng ký. Bà A đã nộp cho Tòa án tờ giấy sang nhượng đất này để làm căn cứ cho việc nhận chuyển nhượng đất của bà N. Bà A đã giao đủ 08 chỉ vàng cho bà N. Bà N có giao lại giấy tờ đất và giao đất cho vợ chồng bà A trực tiếp canh tác từ năm 1997 đến nay. Lúc đầu vợ chồng bà A trồng cây nho, sau chuyển sang trồng cây táo, hiện trên đất vẫn còn cây táo đã cho thu

hoạch. Bà A xác định 08 chỉ vàng nhận sang nhượng đất của bà N là của chung vợ chồng bà Bùi Thị A và ông Nguyễn Trương M.

Trong quá trình quản lý đất nhận chuyển nhượng của bà N, do không hiểu biết pháp luật nên vợ chồng bà A, ông M không kê khai, đăng ký trong sổ đăng ký đất đai của xã P, vì nghĩ đã giao vàng đầy đủ cho bà N và đã có tờ giấy nhận sang nhượng đất của bà N năm 1997 nên đương nhiên được quyền sử dụng đất. Khi thực hiện chủ trương của Nhà nước về việc cấp lại Giấy CNQSDĐ, vợ chồng bà A, ông M có mang Giấy CNQSDĐ đứng tên bà Phan Thị Ánh N nộp cho cán bộ địa chính xã P để làm thủ tục sang tên, nhưng không biết vì sao bà N lại có trong tay Giấy CNQSDĐ này. Vợ chồng bà A cho rằng đã nhận sang nhượng đất của bà N là vĩnh viễn, có lập tờ giấy viết tay, có ký xác nhận của vợ chồng bà N. Bà N đã nhận đủ 08 chỉ vàng từ việc chuyển nhượng đất và đã giao đất cho vợ chồng bà trực tiếp canh tác từ năm 1997 đến nay đã 24 năm. Nay vợ chồng bà A, ông M không đồng ý với yêu cầu của bà N về việc trả lại đất thuê và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay là “*Tờ sang nhượng đất nho ngày 21-8-1997*” giữa vợ chồng bà A với vợ chồng bà N.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Tấn Đ trình bày: Ông là chồng của bà Phan Thị Ánh N, ông xác nhận về diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc đất nhận khoán cấp cho hộ gia đình năm 1993 và tại thời điểm cấp đất ông Đ đã cắt khẩu đi làm ăn ở xa không có tên trong hộ khẩu gia đình nên không được cấp đất nhận khoán. Vì vậy đất nhận khoán cấp cho hộ gia đình chỉ có vợ (bà N) và 02 đứa con của ông là Đỗ Thị Thúy C và Đỗ Thị Phương Đ. Ông xác định không ký vào “*Tờ sang nhượng đất nho ngày 21-8-1997*”. Còn việc tranh chấp đất giữa vợ (bà N) và vợ chồng bà A thì ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Thúy C, chị Đỗ Thị Phương Đ là con chung của bà Phan Thị Ánh N và ông Đỗ Tấn Đ đã ủy quyền cho bà Phan Thị Ánh N tham gia tố tụng và thống nhất với ý kiến của bà N.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Phan Thị Ánh N đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Còn người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Bùi Thị A đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử (HĐXX), thư ký phiên tòa và Các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

Về nội dung: Đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Về án phí và các chi phí tố tụng khác đương sự phải chịu theo pháp luật.

Tại phiên tòa các đương sự không nộp thêm chứng cứ gì.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa.

*Căn cứ kết quả hỏi công khai và nghe các đương sự tranh luận tại phiên tòa.
Sau khi HĐXX thẩm nghị án.*

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. HĐXX nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại diện đất thuê nhưng bị đơn có ý kiến phản bác cho rằng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn chứ không phải thuê. Xét thấy tài sản tranh chấp và các đương sự có nơi cư trú trên địa bàn huyện N. Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 BLTTDS, HĐXX xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”, “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Các đương sự tranh chấp về các hợp đồng được thực hiện vào năm 1997 nên Điều luật áp dụng là Bộ luật dân sự 1995 và Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] *Về nguồn gốc đất tranh chấp:*

Theo Công văn số 169/UBND-KT ngày 21/12/2020 (Bút lục 28), công văn số 154/UBND-KT ngày 15/6/2021 của UBND xã P (Bút lục 81), và đơn đề nghị đính chính về biến động quyền sử dụng đất ngày 25/12/2020 của bà Phan Thị Ánh N (Bút lục 26) xác định: Về nguồn gốc, vị trí đất thực tế của hộ bà Phan Thị Ánh N là thửa đất số 345, tờ bản đồ 02 theo tờ bản đồ 299 (*nhưng trong Giấy CNQSDĐ cấp nhằm tờ bản đồ 02 thành 01*), nay tương ứng với một phần thửa đất số 337, tờ bản đồ 06 của xã P, do chưa đo đạc nên chưa xác định diện tích đất cụ thể.

Tại biên bản định giá ngày 07/6/2021 và theo trích sao bản đồ địa chính ngày 02/7/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận, Chi nhánh huyện N (Bút lục 74, 77) xác định: Thửa đất số 345, tờ bản đồ 02, theo bản đồ địa chính 299, nay là thửa 1074 (tách ra từ một phần thửa đất số 337), diện tích đất đo đạc thực tế 943m², tờ bản đồ địa chính 06 của xã P. Đất tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện N và có vị trí tứ cận: Đông giáp thửa đất 337; Tây giáp nương nước; Nam giáp nương nước; Bắc giáp nương nước. Trên đất có 10 gốc cây táo đang thu hoạch, Giàn táo dây thép trụ gỗ và hàng rào lưới B40 trụ gỗ. Hiện vợ chồng bà Bùi Thị A, ông Nguyễn Trương M đang quản lý đất và tài sản trên đất.

Theo Giấy xác nhận của Công an xã P ngày 08/6/2021 (Bút lục 80) xác nhận vào năm 1993, hộ gia đình bà Phan Thị Ánh N có 03 nhân khẩu gồm bà Phan Thị Ánh N (chủ hộ) và Đỗ Thị Thúy C, sinh năm 1985 và Đỗ Thị Phương Đ sinh năm 1988. Bà N xác nhận tại thời điểm nhận đất khoán cấp cho hộ gia đình chỉ có bà N và 02 đứa con của bà N. Ông Đỗ Tấn Đ (chồng bà N) cũng xác nhận không có phần của ông trong phần đất đang tranh chấp.

[2.2] *Về quá trình sử dụng đất:*

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa bà Phan Thị Ánh N đều thừa nhận: Năm 1997 do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn, con nhỏ, chồng

đi làm xa, một mình bà không đủ khả năng canh tác nên bà N có cho bà Bùi Thị A thuê đất nhận khoán của hộ gia đình. Thời hạn thuê 20 năm, giá thuê 08 chỉ vàng 96k, trị giá khoảng 4.000.000đ, hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng không lập giấy tờ. Bà N xác định đã nhận đủ 08 chỉ vàng của bà A và giao đất cho bà A trực tiếp canh tác từ năm 1997. Đến nay đã hết thời hạn thuê 20 năm, bà N yêu cầu bà A phải trả lại đất. Tuy nhiên trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bà N không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là cho bà A thuê đất tranh chấp. Trong khi đó vợ chồng bà A đã trực tiếp canh tác đất từ năm 1997 đến nay đã 24 năm và đã cung cấp giấy “Tờ sang nhượng đất nhỏ” ngày 21-8-1997 cho Tòa án để chứng minh việc nhận sang nhượng đất của mình. Bà N sau khi xem Giấy “Tờ sang nhượng đất nhỏ” ngày 21-8-1997 do bà A cung cấp cho Tòa án cũng thừa nhận chữ ký tên Phan Thị Bích N phía bên chuyển nhượng đất trong Tờ sang nhượng đất nhỏ này đúng là chữ ký của bà N nên bà A không phải chứng minh về chữ ký của bà N trong “Tờ sang nhượng đất nhỏ” ngày 21-8-1997 là phù hợp với quy định tại khoản 2 điều 92 của BLTTDS.

Qua xác minh xác định: “Tờ sang nhượng đất nhỏ” ngày 21-8-1997 mà bà A cung cấp cho Tòa do ông Lê H – là người có đất liền kề với đất tranh chấp ở cùng thôn T, xã P viết. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa xét xử ông H đều khẳng định: Năm 1997, bà N và bà A có thỏa thuận sang nhượng đất cho nhau và hai người có đến gặp ông nhờ ông viết giùm tờ giấy sang nhượng đất. Tại thời điểm ông viết dùm “Tờ sang nhượng đất nhỏ” ngày 21-8-1997 chỉ có mặt bà N và bà A. Họ tên bên sang nhượng đất và bên nhận sang nhượng đất là do bà N và bà A cung cấp cho ông viết, nội dung “Tờ sang nhượng đất nhỏ” ngày 21-8-1997 là vợ chồng bà N sang nhượng vĩnh viễn 960m² đất ở thôn T, xã P cho vợ chồng bà A với giá 08 chỉ vàng.

[3] Xét “Tờ sang nhượng đất nhỏ” ngày 21-8-1997: Đây là hợp đồng bằng giấy viết tay, không có công chứng chứng thực. Tuy nhiên sau khi lập “Tờ sang nhượng đất nhỏ” ngày 21-8-1997, các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Cụ thể: bên chuyển nhượng đất bà Phan Thị Ánh N đã nhận của bà Bùi Thị A đủ 08 chỉ vàng 96k và giao toàn bộ diện tích đất của mình cho bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng bà Bùi Thị A trực tiếp canh tác từ năm 1997 đến nay không có tranh chấp, và vợ chồng bà A, ông M đã trồng cây lâu năm cây nho, cây táo trên đất, hiện nay cây táo vẫn đang thu hoạch. (Theo Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 24-01-2019 của UBND tỉnh Ninh Thuận xác định cây táo, cây nho là loại cây trồng lâu năm). Trong khi đó hộ gia đình bà N ở cùng địa phương thôn T, xã P biết vợ chồng bà A trồng cây lâu năm trên đất nhưng không có ý kiến gì.

Nguồn gốc thửa đất 345, tờ bản đồ 02, theo bản đồ địa chính 299, nay được xác định là thửa 1074 (tách ra từ một phần của thửa đất số 337), tờ bản đồ 06 của xã P, có diện tích đất đo đạc thực tế 943m² là do Nhà nước giao khoán cấp cho hộ gia đình bà N. Tại thời điểm thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1997, các con của bà N là Đỗ Thị Thúy C, sinh năm 1985 mới chỉ 12 tuổi và Đỗ Thị Phương Đ sinh năm 1988 mới chỉ 09 tuổi, đang phụ thuộc vào cha mẹ. Vì vậy việc bà N đại diện cho các con thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất nhận

khoản của hộ gia đình và mục đích của việc chuyển nhượng đất là để chăm lo kinh tế gia đình là phù hợp quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 1995. Trong khi tại thời điểm xác lập “Tờ sang nhượng đất nhỏ” ngày 21-8-1997, bà N và bà A đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, có nhận thức rõ ràng và điều tự nguyện giao kết hợp đồng không bị ai ép buộc. Về nội dung của “Tờ sang nhượng đất nhỏ” ngày 21-8-1997 không vi phạm đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Đây được coi là điều kiện có hiệu lực của giao dịch được quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 1995.

Căn cứ Điều 78 Luật Đất đai năm 1993 quy định: hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp do hoàn cảnh gia đình khó khăn được cho người khác thuê đất với thời hạn không được quá 03 năm, nhưng bà N trình bày cho bà Bùi Thị A thuê đất 20 năm là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Ngoài ra trong biên bản hòa giải tại UBND xã P năm 2019, có nội dung “...bà N có nguyện vọng xin nhận lại quyền sử dụng đất và sẽ đồng ý hỗ trợ cho bà A số tiền 25.000.000 đồng”. Từ đó cho thấy, nếu bản chất là hợp đồng cho thuê đất thì sẽ không có việc bà N hỗ trợ tiền để bên thuê là bà A trả lại đất.

Tại thời điểm sang nhượng đất năm 1997, tuy hai bên mới chỉ lập giấy viết tay “Tờ sang nhượng đất nhỏ” ngày 21-8-1997, nhưng bên chuyển nhượng là bà N lúc này đã có Giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất, bà N đã giao toàn bộ diện tích đất cho bên nhận chuyển nhượng là bà A trực tiếp canh tác và bà A đã giao đầy đủ 08 chỉ vàng cho bà N. Theo hướng dẫn tại tiết a và b tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của 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 gia đình quy định thì có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà A.

[4] Từ những phân tích trên, xác định giao dịch giữa bà N và bà A là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ không phải Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất. Vì vậy HĐXX không chấp nhận yêu cầu đòi lại tài sản cho thuê là quyền sử dụng đất của bà N; Cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập bằng giấy viết tay là “Tờ sang nhượng đất nhỏ” ngày 21-8-1997 giữa bà Phan Thị Ánh N với vợ chồng bà Bùi Thị A, ông Nguyễn Trương M có hiệu lực pháp luật. Vợ chồng bà A, ông M được quyền quản lý sử dụng thửa đất số 345, tờ bản đồ 02, theo tờ bản đồ 299, nay được xác định là thửa 1074 (tách ra từ một phần của thửa đất số 337), tờ bản đồ 06 của xã P, có diện tích đất đo đạc thực tế 943m², tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện N.

[5] Đối với yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất do hết thời hạn cho thuê của bà Phan Thị Ánh N và của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N là không có cơ sở nên HĐXX không chấp nhận.

Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát huyện bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Ánh N; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Ánh N với vợ chồng bà Bùi Thị A, ông Nguyễn Trương M là có căn cứ, đúng pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá; chi phí trích lục:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Phan Thị Ánh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000^d và phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá, trích lục theo quy định tại Điều 147, Điều 165 của BLTTDS và khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 144, 147, 165, 271; 273 và 483 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Điều 117, 131; Điều 705; 706; 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự 1995 ;
- Khoản 2 Điều 3; Điều 30; Điều 31, Điều 78 Luật đất đai năm 1993; Khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127; khoản 1 điều 146 của Luật đất đai năm 2003.
- 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 gia đình.
- Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Ánh N đối với bị đơn bà Bùi Thị A về tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất do hết thời hạn cho thuê đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ 02, theo bản đồ địa chính 299, nay được xác định là thửa 1074 (tách ra từ một phần của thửa đất số 337), tờ bản đồ 06 của xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 21-8-1997 giữa bên chuyển nhượng bà Phan Thị Ánh N với bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị A, ông Nguyễn Trương M đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ 02, theo bản đồ địa chính 299, nay được xác định là thửa 1074 (tách ra từ một phần của thửa đất số 337), tờ bản đồ 06 của xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Bà Bùi Thị A và ông Nguyễn Trương M được quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ 02, theo bản đồ địa chính 299, nay được xác định là thửa 1074 (tách ra từ một phần của thửa đất số 337), tờ bản đồ 06 của xã P, diện tích đất đo đạc thực tế 943m² và cùng với tài sản trên đất gồm 10 gốc cây táo, Giàn táo dây thép trụ gỗ và hàng rào lưới B40 trụ gỗ. Đất tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Buộc bà Phan Thị Ánh N có nghĩa vụ phải giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0802183 ngày 18/10/1994 cho bà Bùi Thị A và ông Nguyễn Trương M. Bà Bùi Thị A và ông Nguyễn Trương M có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ 02, theo bản đồ địa chính 299, nay được xác định là thửa 1074 (tách ra từ một phần

của thửa đất số 337), tờ bản đồ 06 của xã P, có diện tích đất đo đạc thực tế 943m², tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá; chi phí trích lục:

Do bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn bà Phan Thị Ánh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000^d (ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.000.000^d (một triệu đồng) theo Biên lai thu số 0025599 ngày 18/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N. Hoàn trả lại cho bà Phan Thị Ánh N số tiền chênh lệch 700.000^d (Bảy trăm nghìn đồng).

Bà Phan Thị Ánh N phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá, trích sao là 2.200.000^d (Hai triệu hai trăm nghìn đồng) và bà Phan Thị Ánh N đã nộp đủ số tiền này.

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, 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.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm có mặt người nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, những người vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

(Kèm theo trích sao bản đồ địa chính ngày 02/7/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận, Chi nhánh huyện N).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện N;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS N;
- Lưu (hồ sơ, án văn).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Dương Thị Xuân Thủy