

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. PHAN RANG - THÁP CHÀM
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 45/2022/DS-ST
Ngày 07/10/2022
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 THÀNH PHỐ PHAN RANG - THÁP CHÀM,
TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Hùng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Huỳnh Sinh

Bà Nguyễn Thị Minh Trâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Cốc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Bà Lê Nguyễn Tường Vy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 168/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2022/QĐXXST-DS ngày 25/02/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2022/QĐST-DS ngày 08/4/2022, Thông báo mở lại phiên tòa số 04/2022/TB-TA ngày 12/7/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2022/QĐST-DS ngày 10/8/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2022/QĐST-DS ngày 07/9/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Minh Th, sinh năm 1966 và bà Lý Thị Th, sinh năm 1969 (đều vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: 2x/xx, phường T, TP. P, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo uỷ quyền của Ông Th và bà Th: Ông Trần Đăng Kh, sinh năm 1988 (Theo văn bản uỷ quyền số 135 ngày 06/8/2020 và số 327 ngày 05/8/2020) (có mặt).

Nơi cư trú: Thôn Quán Thẻ 3, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Bị đơn: Ông Văn ngọc H, sinh năm 1967 và bà Đặng Thị R, sinh năm 1968 (đều vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: Khu phố 01, phường Đ, TP. P, tỉnh Ninh Thuận.

Nơi tạm trú: 282 T, phường 12, quận B, TP. Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Văn ngọc H: Bà Đặng Thị H, sinh năm 1974 (Theo văn bản uỷ quyền số 002814 ngày 28/3/2022) (vắng mặt).

Nơi cư trú: Khu phố 02, phường S, TP. P, tỉnh Ninh Thuận.

Người có quyền lợi và nghĩa liên quan: Chị Văn Đặng Thuỳ Tr, sinh ngày 15/10/1993 (vắng mặt).

Nơi cư trú: 282 B, phường 12, quận B, TP. Hồ Chí Minh.

Những người làm chứng:

1. Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1962 (xin xét xử vắng mặt).

Nơi cư trú: 13x D, TP. P, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1964 (xin xét xử vắng mặt).

Nơi cư trú: 13x D, TP. P, tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/6/2020 của nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trần Đăng Kh trình bày:

Ngày 04/9/2004, vợ chồng ông Trần Minh Th và bà Lý Thị Th nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Văn ngọc H và bà Đặng Thị R 01 lô đất với diện tích 5m x 24,4m = 122m², thuộc một phần thửa đất số 31c, tờ bản đồ số 4, tại xã Mỹ Hải, thị xã Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (nay thuộc khu phố 5, phường Th Sơn, TP. Phan Rang – Tháp Chàm), giá trị chuyển nhượng 88.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đất đã được Ủy ban nhân xã Mỹ Hải chứng thực ngày 14/9/2004.

Ngày 10/9/2004, ông Th và bà Th giao trước cho ông H, bà R 50.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi nào Ủy ban nhân dân xã Mỹ Hải xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng thì ông Th, bà Th giao đủ. Đến 14/9/2004, ông Th, bà Th đã giao đủ số tiền 38.000.000 đồng còn lại cho ông H, bà R. Khi giao nhận tiền giữa hai bên có làm giấy biên nhận, các bên tham gia ký xác nhận đầy đủ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được đo đạc, cắm mốc phân chia ranh giới rõ ràng từ hai bên.

Tại thời điểm chuyển nhượng, hộ bà Đặng Thị R đã được Ủy ban nhân dân thị xã Phan Rang – Tháp Chàm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00996 ngày 29/7/2004, bản chính giấy chứng nhận do ông H, bà R đang giữ.

Sau khi nhận chuyển nhượng, năm 2005 ông Th và bà Th đã xây dựng nhà ở bên cạnh nhà ông H, bà R và sử dụng cho đến bây giờ, bà R và ông H biết nhưng không có ý kiến phản đối gì.

Ngày 17/4/2006, Ủy ban nhân dân thị xã Phan Rang – Tháp Chàm ban hành Quyết định số 2029/QĐ-UBND thu hồi 19,0m² đất do hộ ông (bà) Trần Minh Th sử dụng tại xã Mỹ Hải, thị xã Phan Rang – Tháp Chàm (thuộc thửa đất số 31d; tờ bản đồ địa chính số 4) giao cho Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng thị xã Phan Rang - Tháp Chàm để giải phóng mặt bằng làm đường vào Trường mẫu giáo Vành Khuyên, Ông Th đã nhận tiền bồi thường khi thu hồi đất. Quá trình thu hồi, bồi thường vợ chồng bà R biết nhưng không có ý kiến gì.

Năm 2015, ông Th và bà Th làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng của ông H và bà R, khi đo đạc lại thì diện tích thực tế còn lại 101,2m² thuộc thửa số 07 (đã chỉnh lý) tờ bản đồ địa chính số 24, phường Th Sơn, TP. Phan Rang – Tháp Chàm. Cơ quan đăng ký đất đai yêu cầu ông Th và bà Th cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà R để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Ông Th, bà Th yêu cầu bà R và ông H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách thửa nhưng bà R cho rằng chỉ chuyển nhượng cho Ông Th, bà Th 110m², chứ không phải 122m² như trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/9/2004 nên không đồng ý giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th, bà Th đi làm thủ tục tách thửa.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2004, giữa ông Trần Minh Th với bà Đặng Thị R và ông Văn ngọc H đối với diện tích thực tế hiện nay theo trích lục ngày 26/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm.

- Yêu cầu ông H và bà R giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Th và bà Th để ông, bà làm thủ tục đề nghị Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích ông đã nhận chuyển nhượng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện ông H và bà R giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th và bà Th để ông, bà làm thủ tục đề nghị Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đã nhận chuyển nhượng.

Theo bản trình bày ý kiến ngày 23/11/2020, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Đặng Thị R trình bày:

Vợ chồng bà Đặng Thị R và ông Văn ngọc H có chuyển nhượng cho ông Trần Minh Th và bà Lý Thị Th 01 lô đất nông nghiệp tại xã Mỹ Hải, thị xã Phan Rang – Tháp Chàm (nay là khu phố 5, phường Th Sơn, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm) với giá 88.000.000 đồng. Ông Th đặt cọc trước 50.000.000 đồng vào ngày 10/9/2004, tiền đặt cọc là do ông Bùi Văn Đ (người đại diện của Ông Th) đưa cho bà R, đến ngày

14/9/2004 bà R nhận thêm từ ông Đông 38.000.000 đồng. Bà R đã nhận đủ 88.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất theo thoả thuận.

Trong giấy biên nhận tiền chỉ ghi diện tích lô đất mặt tiền 5m, không ghi chiều dài và tổng diện tích của đất là bao nhiêu. Bà R chỉ chuyển nhượng cho ông Th lô đất có diện tích 110m² (5m x 22m). Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04/9/2004 giữa vợ chồng bà R với vợ chồng ông Th ghi diện tích chuyển nhượng 5m x 24,4m = 122m² là không đúng, đây là hợp đồng giả mạo. Bà R không đồng ý với diện tích chuyển nhượng 122m² mà chỉ đồng ý diện tích chuyển nhượng 110m².

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà Đặng Thị H (đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Văn ngọc H) và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Văn Đặng Thùy Trang đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Người làm chứng ông Bùi Văn D và bà Nguyễn Thị Ng trình bày:

Ông Đông và bà Nga là hàng xóm của bà Đặng Thị R và ông Trần Minh Th. Ông Đông và bà Nga không có quan hệ bà con và cũng không mâu thuẫn gì với các đương sự trong vụ án.

Vào ngày 04/9/2004 giữa vợ chồng ông Trần Minh Th và bà Lý Thị Th với vợ chồng ông Văn ngọc H, bà Đặng Thị R có thoả thuận để tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Hình thức hợp đồng là giấy viết tay có tựa đề “*Hợp đồng chuyển nhượng đất*” do bà Nguyễn Thị Ng viết giúp. Nội dung hợp đồng thể hiện vợ chồng ông H, bà R chuyển nhượng cho vợ chồng Ông Th diện tích 122m², có tứ cận phía Nam, Bắc giáp nhà và đất bà R, phía Tây giáp rẫy nho, phía Đông giáp đường Hoàng Diệu.

Ông Đông và bà Nga xác nhận rằng, vợ chồng bà Đặng Thị R và ông Văn ngọc H có thoả thuận và ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với vợ chồng ông Trần Minh Th để chuyển nhượng 122m² đất như giấy tờ thể hiện và đã nhận đủ 88.000.000 đồng từ Ông Th. Bà R và ông H cùng thống nhất chuyển nhượng, thống nhất nhận tiền và ký vào giấy tờ trước sự chứng kiến của ông Đông và bà Nga.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm, cụ thể như sau:

Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự: Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự giải quyết vắng mặt bà Đặng Thị R, bà Đặng Thị H và chị Văn Đặng Thùy Trang.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh Th và bà Lý Thị Th về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2004, giữa ông Trần Minh Th với bà Đặng Thị R và ông Văn ngọc H.

Đối với yêu cầu ông H và bà R giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xét thấy đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã rút yêu cầu này nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Lời trình bày và kết quả tranh tụng của đương sự Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về thủ tục tố tụng.

[1.1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại thu phố 01, phường Đạo Long, TP. Phan Rang – Tháp Chàm theo điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ, án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP. Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

[1.2] Xử lý về việc vắng mặt bị đơn bà Đặng Thị R, đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông Văn ngọc H) là bà Đặng Thị H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Văn Đặng Thùy Tr. Bà R, bà Hoa và chị Trang đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cùng với tài liệu, chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ vụ án để làm cơ sở giải quyết và xét xử vắng mặt bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

2. Về nội dung vụ án:

[2.1] *Đối với yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2004, giữa ông Trần Minh Th với bà Đặng Thị R và ông Văn ngọc H.*

Hội đồng xét xử xét thấy, thửa đất số 31c, từ bản đồ số 4, diện tích 366,0m² đã được Ủy ban nhân dân thị xã Phan Rang – Tháp Chàm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00996 ngày 29/7/2004 cho hộ bà Đặng Thị R. Tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà Đặng Thị R có 02 nhân khẩu: Bà Đặng Thị R chủ hộ và Văn Đặng Thùy Tr, sinh ngày 15/10/1993 con của bà R. Tại thời điểm chuyển nhượng đất giữa bà R và ông H với ông Th và bà Th vào ngày 14/9/2004 thì bà R là chủ hộ gia đình, nên bà R đại diện cho chị Trang trong các giao dịch dân sự vì lợi ích chung của hộ là phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 1995.

Theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 14/9/2004 mà nguyên đơn cung cấp, ông Trần Minh Th nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Văn ngọc H và bà Đặng Thị R 01 lô đất với diện tích là $5\text{m} \times 24,4\text{m} = 122\text{m}^2$, thuộc một phần thửa đất số 31c, tờ bản đồ số 4, tại xã Mỹ Hải, thị xã Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (nay thuộc khu phố 5, phường Th Sơn, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm), giá trị chuyển nhượng 20.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân xã Mỹ Hải chứng thực ngày 14/9/2004.

Xét về hình thức của hợp đồng: theo điểm b khoản 1 Điều 127 luật đất đai 2003 *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất”*. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th với bà R và ông H đã được Ủy ban nhân xã Mỹ Hải, thị xã Phan Rang – Tháp Chàm chứng thực ngày 14/9/2004 là đúng về mặt hình thức.

Về nội dung của hợp đồng: Theo nguyên đơn trình bày vào ngày 04/9/2004, vợ chồng ông Trần Minh Th và bà Lý Thị Th nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Văn ngọc H và bà Đặng Thị R 01 lô đất với diện tích là $5\text{m} \times 24,4\text{m} = 122\text{m}^2$, thuộc một phần thửa đất số 31c, tờ bản đồ số 4, tại xã Mỹ Hải, thị xã Phan Rang – Tháp Chàm (nay thuộc khu phố 5, phường Th Sơn, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm), giá trị chuyển nhượng thực tế 88.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân xã Mỹ Hải chứng thực ngày 14/9/2004.

Tại biên bản lấy lời khai bà Đặng Thị R ngày 10/02/2022, bà R thừa nhận “Bà R và ông Văn ngọc H có chuyển nhượng cho ông Th và bà Th 01 thửa đất nông nghiệp vào năm 2004. Có chiều ngang 5m, không ghi chiều dài và không ghi tổng diện tích bao nhiêu. Lúc đó bà đã có nhà và lấy mốc tường rào nhà bà R làm chuẩn”. Bà R và ông H chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Th và bà Th với giá 88.000.000 đồng. Ông Th đặt cọc trước 50.000.000 đồng vào ngày 10/9/2004, đến ngày 14/9/2004 bà R nhận thêm từ ông Th 38.000.000 đồng. Mặc dù, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà R với ông Th ghi giá trị chuyển nhượng 20.000.000 đồng nhưng các bên đều thừa nhận giá trị chuyển nhượng thực tế là 88.000.000 đồng, theo như giấy biên nhận ngày 10/9/2004 và 14/9/2004. Bà R và ông H đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất 88.000.000 đồng theo thỏa thuận. Năm 2005 thời điểm ông Th xây dựng nhà bà R là người đã ra chỉ chiều ngang 5m, chiều dài lấy theo ly trụ của nhà bà R. Ông Th đã xây nhà theo đúng diện tích mà bà R đã chỉ.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị R và ông Văn ngọc H cho ông Trần Minh Th và bà Lý Thị Th thuộc một phần thửa đất số 31c, tờ bản đồ số 4, tại xã Mỹ Hải, thị xã Phan Rang – Tháp Chàm đều được các bên thừa nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Tuy nhiên, ông Th cho rằng diện tích ông nhận chuyển nhượng là $5\text{m} \times 24,4\text{m} = 122\text{m}^2$; Bà R cho rằng trong giấy biên nhận tiền chỉ ghi diện tích lô đất mặt tiền 5m, không ghi chiều dài và tổng diện tích của đất là bao nhiêu. Theo bà R chỉ chuyển nhượng cho ông Th 110m^2 ($5\text{m} \times 22\text{m}$). Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 14/9/2004 giữa vợ chồng bà với ông Th ghi diện tích chuyển nhượng $5\text{m} \times 24,4\text{m} = 122\text{m}^2$ là không đúng, đây là hợp đồng giả mạo. Bà không đồng ý diện tích chuyển nhượng 122m^2 mà chỉ đồng ý diện tích chuyển nhượng 110m^2 .

Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn cung cấp cho Tòa án hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 14/9/2004, vợ chồng ông Trần Minh Th và bà Lý Thị Th nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Văn ngọc H và bà Đặng Thị R 01 lô đất với diện tích là $5\text{m} \times 24,4\text{m} = 122\text{m}^2$, Nam giáp sát tường nhà anh Hướng, Bắc giáp đất chị Reng, Tây giáp rẫy nho phường Th Sơn, Đông giáp đường Hoàng Diệu nối dài, có xác nhận của chính quyền địa phương. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2004 đúng với giấy biên nhận ngày 10/9/2004 về diện tích đất chuyển nhượng 122m^2 và phù hợp với trình bày của những người làm chứng ông Bùi Văn Đ, bà Nguyễn Thị Nga. Theo trích lục số 1160/VPĐKĐĐNT-CNPRTC ngày 26/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm diện tích đất thực tế Ông Th và bà Th đang sử dụng $101,2\text{m}^2$ cộng với 19m^2 Ủy ban nhân dân thị xã Phan Rang – Tháp Chàm ban hành thu hồi theo Quyết định số 2029/QĐ-UBND ngày 17/4/2006. Như vậy, diện tích đất của Ông Th thực tế sử dụng từ việc chuyển nhượng của bà R và ông H là $120,2\text{m}^2$, Ông Th đồng ý với diện tích này. Nay, Ông Th và bà Th đề nghị Tòa án công nhận cho ông phần diện tích đất thực tế ông đang sử dụng $101,2\text{m}^2$ (sau khi đã trừ đi phần thu hồi đất) là có căn cứ, đúng pháp luật nên được chấp nhận. Bị đơn không đồng ý với diện tích đất chuyển nhượng $120,2\text{m}^2$ nhưng không đưa ra được chứng cứ nào để phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không được chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu ông H và bà R giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Th và bà Th để ông, bà làm thủ tục đề nghị Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút lại yêu cầu này. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Trần Minh Th và bà Lý Thành Th về việc yêu cầu ông Trần Minh Hướng và bà Đặng Thị R giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Th và bà Th để ông, bà làm thủ tục đề nghị Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích ông đã nhận chuyển nhượng từ bà R. Các nguyên đơn có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác đối với yêu cầu này theo quy định của pháp luật.

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với những nhận định nêu trên nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí đo đạc, định giá 2.1000.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá. Ông Trần Minh Th đã nộp đủ chi phí đo đạc, định giá.

[5] Về án phí và quyền kháng cáo: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Các bên đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 217, khoản 2 Điều 229, Điều 271, Điều 244 và Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 131, Điều 705 và Điều 707 Bộ luật dân sự 1995;

Căn cứ khoản 105, Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003.

Căn cứ Điều 24, Điều 27 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh Th và bà Lý Thị Th:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2004 giữa bà Đặng Thị R, ông Văn ngọc H với ông Trần Minh Th.

Ông Trần Minh Th và bà Lý Thị Th được quyền sử dụng diện tích đất 101,2m² thuộc thửa đất số 07 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số 24, phường Th Sơn, TP. Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận; Có vị trí tứ cận: Hướng Đông giáp đường Hoàng Diệu, hướng Tây giáp thửa 231 và 232 thuộc khu K1, hướng Nam giáp thửa 10, hướng Bắc giáp thửa 06. (Theo trích lục số 1160/VPĐKĐĐNT-CNPRTC ngày 26/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm).

Ông Trần Minh Th và bà Lý Thị Th có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý nhà nước về đất đai ở địa phương để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Trần Minh Th và bà Lý Thị Th về việc yêu cầu ông Văn ngọc H và bà Đặng Thị R giao giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất cho ông Trần Minh Th và bà Lý Thị Th để ông, bà làm thủ tục đề nghị Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đã nhận chuyển nhượng từ bà Đặng Thị R.

Ông Trần Minh Th và bà Lý Thị Th có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác đối với yêu cầu này theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí đo đạc, định giá: 2.100.000 đồng (hai triệu một trăm nghìn đồng). Ông Trần Minh Th tự nguyện nộp toàn bộ chi phí đo đạc, định giá. Ông Trần Minh Th đã nộp đủ chi phí đo đạc, định giá.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên còn phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí: Ông Văn ngọc H và bà Đặng Thị R phải liên đới, không phân chia phần chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. 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 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.

Án xử công khai, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 07/10/2022. Bị đơn bà Đặng Thị R, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (ông Văn ngọc H) là bà Đặng Thị H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Văn Đặng Thùy Tr vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

(Kèm theo Bản án là trích lục bản đồ địa chính số 1160/VPĐKĐĐNT-CNPRTC ngày 26/3/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND TP. PR-TC;
- Chi cục THADS TP. PR-TC;
- Đương sự;
- Người bảo BVQL;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Xuân Hùng