

Bản án số: 90/2023/DS-ST

Ngày: 18- 9 -2023

V/v tranh chấp: “*Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH ĐẠI, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Minh Quang

Ông Nguyễn Tường Bích

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Ngọc Huỳnh Như - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Văn Lanh - Kiểm sát viên

Ngày 18 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2020 về tranh chấp: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:127/2023/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên Tòa số: 97/2023/QĐST-HNGĐ ngày 31 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Đào Văn N, sinh năm: 1962 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp 4 C, xã B, huyện Đ, tỉnh T.

**** Bị đơn:*** Trần Văn R, sinh năm: 1970 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Bình Thạnh 3, xã T, huyện B, tỉnh T.

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

1. Nguyễn Thị L, sinh năm: 1971 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Bình Thạnh 3, xã T, huyện B, tỉnh T.

2. Mai Thị Cẩm N, sinh năm: 1983 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Bình Thạnh 3, xã T, huyện B, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/12/2019, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa sơ thẩm hôm nay, nguyên đơn ông Đào Văn N trình bày:

Vào ngày 02/02/2007 ông ông Trần Văn R có bán cho ông một phần thửa đất số 9, 10 tờ bản đồ số 4 (Số liệu chính quy là thửa đất số 79, tờ bản đồ số 15) có diện tích 376.4 m², đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện B, tỉnh T với giá tiền thỏa thuận là 31.000.000 đồng, ông đã trả đủ tiền mua đất, trả làm 02 lần (Lần 1 trả 24.000.000 đồng, lần 2 trả 7.000.000 đồng). Đất ông R đã đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc mua bán đất và giao nhận tiền giữa hai bên có làm tờ giấy viết tay ghi “*Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/02/2007*” và “*Tờ hợp đồng đề ngày 18/01/2014*”. Đất ông mua có hiện trạng là đất cây lâu năm và đất lúa. Đất mua ông quản lý đến nay. Ông đã nhiều lần yêu cầu ông R làm thủ tục chuyển quyền phần đất ông R bán cho ông nhưng ông R cứ hứa nhưng không có thực hiện đến nay nên ông khởi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trần Văn R và bà Nguyễn Thị L (Vợ ông R) phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển quyền đối với 01 phần thửa đất số 9, 10 tờ bản đồ số 4 (Số liệu chính quy là thửa đất số 79, tờ bản đồ số 15) có diện tích 376.4 m², đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện B, tỉnh T, mua bán vào năm 2007 theo diện tích đo đạc thực tế để ông đứng tên sở hữu.

Tại phiên Tòa sơ thẩm hôm nay, ông Đào Văn N vẫn giữ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Trần Văn R, chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ông Năng tự nguyện chịu toàn bộ, không yêu cầu hoàn trả lại.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/5/2020, bị đơn ông Trần Văn R trình bày:

Ông thừa nhận năm 2007 ông có bán đất cho ông Đào Văn N, có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, ông N viết, ông ký tên, đất bán

thuộc 01 phần thửa đất số 9, 10 tờ bản đồ số 4, không bán hết thửa, đất lúa nằm cặp lộ tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện, tỉnh T với giá bán là 31.000.000 đồng, ông đã nhận đủ tiền bán đất. Đất bán có nguồn gốc là cha ông cho, đã có sổ đỏ, cấp cho hộ, ông đại diện hộ đứng tên. Đất bán rồi thì thôi, ông không còn quan tâm. Đất bán chưa làm thủ tục chuyển quyền, sau đó, Nhà nước có làm Cống Cầu Ván có đền bù bồi thường cho ông N mà không bồi thường tiền cho ông vì ông vẫn còn đứng tên sổ đỏ. Nhà nước bồi thường tiền cho ông N thì Nhà nước làm thủ tục chuyển quyền cho ông N. Sự việc này ông có khiếu nại và được hướng dẫn kiện ra Tòa án nhưng ông chưa khởi kiện. Đất bán ông thấy đã bơm cát bằng phẳng, ông N không có vào canh tác mà vật liệu xây dựng T sử dụng. Hiện nay ông N khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bán cho ông N và làm thủ tục chuyển quyền ông không đồng ý. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong các lần xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất tranh chấp, định giá tài sản, hòa giải, mở phiên họp công bố chứng cứ và xét xử trong vụ án theo quy định, ông không đi.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/10/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Mai Thị Cẩm N trình bày:

Ngày 06/12/2013 ông Đào Văn N có bán cho chị diện tích đất có chiều ngang 08 mét, chiều dài hết đất 45 mét gần Cống Cầu Ván, với giá bán là 108.000.000 đồng, chị đã trả trước 50.000.000 đồng, trả làm 02 lần: Lần 1 ngày 06/12/2013 trả 10.000.000 đồng, lần 2 ngày 09/12/2013 trả 40.000.000 đồng, ông N nhận tiền bán đất. Đất ông N bán cho chị là đất ao, rất sâu, chị mua phải bơm cát và đổ đất thêm mới được như hiện trạng hôm nay. Ông N nói là ông mua của ông R, ông R đang đứng tên sổ đỏ chưa làm thủ tục chuyển quyền cho ông nên chưa làm thủ tục cho chị được. Ông N nói với chị ông đang khởi kiện tại Tòa án yêu cầu giải quyết. Còn lại 58 triệu khi nào hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì chị trả tất phần tiền mua đất còn lại. Mua bán đất và giao nhận tiền đất giữa chị và ông N có làm giấy tay mua bán đất, cùng ký tên. Đất chị mua của ông N mục đích là để vật liệu xây dựng như cát, đá để buôn bán. Từ lúc mua đất của ông N từ năm 2013 đến nay chị là người quản lý và sử dụng đất mua. Hiện nay chị đã biết việc ông N

đang khởi kiện ông R tại Tòa án về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đất mua của ông N chưa làm thủ tục chuyển quyền, chị với ông N sẽ tự thỏa thuận, thương lượng sau, các bên có tranh chấp chị sẽ khởi kiện ông N bằng vụ kiện khác. Còn ông N và ông R tranh chấp thì Tòa án xem xét giải quyết theo quy định. Chị buôn bán không đến Tòa án để tham gia tố tụng được, chị yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt chị trong các lần hòa giải, mở phiên họp công bố chứng cứ và xét xử trong vụ án theo quy định.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L vắng mặt nên không có lời khai.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên Tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào hồ sơ vụ án, chứng cứ đương sự cung cấp và lời trình bày của nguyên đơn tại phiên Tòa, thấy rằng phần đất bán cho ông N được Nhà nước cấp cho hộ ông R ngày 21/3/2002, thời điểm cấp đất cho hộ ông R rồi có 04 người gồm ông R, bà L và 02 người con chung là Q và Quyên E nên xác định 02 người con của ông R có quyền lợi đối với thửa đất tranh chấp và phải tham gia tố tụng nhưng Tòa án chưa mời tham gia tố tụng là chưa đảm bảo. Phiếu cung cấp thông tin số 462 ngày 30/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Đại thì quy trình cấp đất của thửa đất số 9, 10 tờ bản đồ số 4 đã bị thất lạc nên không xác định được thửa đất này có nguồn gốc từ đâu, không có cơ quan nào xác nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên là tài sản chung hay riêng của ông R. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 68, 259 Bộ luật tố tụng dân sự tạm ngừng phiên Tòa để đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Lệ Q và Trần Thị Quyên E tham gia tố tụng, thu thập quy trình cấp đất đối với phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ đâu để xác định chính xác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông Trần Văn R là bị đơn, chị Mai Thị Cẩm N người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có yêu cầu xét xử vắng mặt thể hiện tại biên bản lấy lời khai ngày 05/5/2020, 07/10/2020 (Bút lục số 53-54, 103), bà Nguyễn Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án nhân dân huyện Bình Đại tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, được Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, được triệu tập họp lệ đến Tòa án để hòa giải, xét xử đến lần thứ 2 nhưng bà Lùng vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông R, bà L là phù hợp, đúng quy định pháp luật.

[2] Về thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất tranh chấp:

Đất tranh chấp theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/9/2020 với sự có mặt của nguyên đơn ông N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị N trong vụ án chứng kiến, chỉ đo đạc đất tranh chấp theo sự chỉ ranh thực tế của các đương sự trên thực địa và theo hồ sơ địa chính, có sự thống nhất hiệp thương ranh đất thể hiện tại biên bản ngày 08/9/2020. Kết quả đo đạc được thể hiện trên họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 04/5/2021 và ngày 12/7/2021. Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả đo đạc này để giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án tranh chấp:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Văn N yêu cầu bị đơn ông Trần Văn R và bà Nguyễn Thị L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển quyền đối với 01 phần thửa đất số 9, 10, tờ bản đồ số 4 (Số liệu đo đạc chính quy thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 15) tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện B, tỉnh T mà ông N đã mua của ông R vào năm 2007 theo diện tích đo đạc thực tế lấy theo ranh hồ sơ địa chính để ông N đứng tên sở hữu. Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất tranh chấp nguyên đơn ông N thống nhất lấy theo ranh hồ sơ địa chính để giải quyết vụ án có diện tích đo đạc thực tế là 376.3 m² thể hiện ở các điểm F, I, G, B, F được biểu thị ở thửa 79 diện tích 331.0 m², 79-1 diện tích 27.5 m², 79-2 diện tích 17.8 m².

[3.2] Căn cứ vào “*Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/02/2007*” và “*Tờ hợp đồng đề ngày 18/01/2014*” do nguyên đơn cung cấp (Bút lục số 50, 51) thể hiện giữa ông N và ông R có xác lập giao dịch hợp đồng chuyển nhượng đất 01 phần đất có chiều ngang 08 mét, chiều dài 47,5 mét nằm đối diện đường ĐH – 40, có chữ ký của ông N và ông R thể hiện tại mục bên nhận, bên chuyển nhượng, bên mua, bên bán. Điều này ông R cũng đã thừa nhận có bán đất cho ông N thể hiện tại biên bản lấy lời khai ngày 05/5/2020 (Bút lục số 53, 54), phù hợp với lời khai của nguyên đơn, họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 12/7/2021 nên Hội đồng xét xử công nhận là đúng, phù hợp khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, ông N không phải chứng minh.

[3.3] Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thể hiện dưới hình thức “*Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/02/2007*” và “*Tờ hợp đồng đề ngày 18/01/2014*” không tuân thủ về hình thức của một hợp đồng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, phần đất hai bên chuyển nhượng, bên chuyển nhượng là ông R đã giao đất cho nguyên đơn ông N quản lý từ năm 2007, ông N đã trả đủ số tiền mua đất cho ông R số tiền 31.000.000 đồng. Như vậy, các bên đã thực hiện xong việc mua bán đất, đã giao đất và đã giao nhận đủ tiền mua bán đất. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông R lập ngày 02/02/2007 và ngày 18/01/2014 đối với diện tích đo đạc thực tế là 376.3 m² thuộc 01 phần thửa đất số 9, 10, tờ bản đồ số 4 (*Số liệu đo đạc chính quy thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 15*) tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện B, tỉnh T thể hiện ở các điểm F, I, G, B, F được biểu thị ở thửa 79 diện tích 331.0 m², 79-1 diện tích 27.5 m², 79-2 diện tích 17.8 m² là phù hợp, đúng quy định pháp luật quy định tại Hướng dẫn tại điểm b.2 tiêu mục 2.1 mục 2 Nghị quyết số

02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC, khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Đất có tứ cận như sau:

- Đông, Tây giáp thửa đất 80, 78 của Mai Thị Cẩm N
- Nam giáp thửa đất 51 của Mai Thị Cẩm N
- Bắc giáp huyện lộ ĐH-40

[3.4] Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp giữa các bên thì bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Trần Văn R đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Đại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 9, 10 tờ bản đồ số 4, mục đích sử dụng là đất lúa và trồng cây lâu năm cấp ngày 21/3/2002 cho hộ ông Trần Văn R. Tại thời điểm ông R bán đất cho ông N vào năm 2007, hộ ông R có 04 người gồm ông R, vợ ông R là bà Nguyễn Thị L và 02 người con chung: Trần Thị Lệ Q, sinh năm: 1990, Trần Thị Quyên E, sinh năm: 1996, thì 02 con chung của ông R, bà L chỉ có 17 tuổi và 11 tuổi. Cho nên, Hội đồng xét xử xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ là cấp theo mẫu giấy chung, chỉ có ông R và bà L, đất bán này có nguồn gốc là cha ông R cho ông R, ông R xác định điều này (Thể hiện tại biên bản lấy lời khai ông R ngày 05/5/2020 (Bút lục số 53, 54), xác định đất bán cho ông N là tài sản chung của ông R và bà L trong thời kỳ hôn nhân là hoàn toàn phù hợp. Tòa án không mời chị Trần Thị Lệ Q và Trần Thị Quyên E tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật.

[3.5] Phần đất các bên chuyển nhượng và đang tranh chấp, các đương sự đều khai không thống nhất mục đích sử dụng đất. Ông N cho rằng tại thời điểm ông R chuyển nhượng cho ông N là đất lúa và cây lâu năm, ông R trình bày là bán đất lúa. Giấy tay mua bán giữa các bên không thể hiện bán đất gì. Căn cứ vào văn bản số 1005/CNBD ngày 04/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Đại cung cấp (Bút lục số 222) thì thửa đất số 79, tờ bản đồ số 15, xã Đ được hình thành từ 01 phần thửa đất số 09, 10 tờ bản đồ số 04. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông R vào ngày 21/3/2002 thì thửa đất số 9 mục đích sử dụng là đất lúa, diện tích 10533.0 m², thửa đất số 10 mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm diện tích 1800.0 m². Căn cứ vào những nội dung trên, Hội

đồng xét xử xác định đất các bên mua bán có mục đích sử dụng là đất lúa là hoàn toàn phù hợp với lời trình bày của ông R, đúng quy định của pháp luật.

[4] Phần đất tranh chấp giữa ông N và ông R hiện nay ông N đã bán cho chị Mai Thị Cẩm N bằng giấy tay vào ngày 06/12/2013 và chị N đang quản lý, sử dụng. Chị N không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này, để chị N và ông N tự thỏa thuận giải quyết, các bên tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác nên Hội đồng xét xử không xét đến.

[5] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên Tòa về việc giải quyết vụ án là tạm ngừng phiên Tòa theo Điều 68, 259 Bộ luật tố tụng dân sự để đưa chị Trần Thị Lê Q và Trần Thị Quyên E tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì đất cấp cho hộ; thu thập quy trình cấp đất đối với thửa đất tranh chấp số 09, 10 tờ bản đồ số 04 (Số liệu đo đạc mới là thửa đất số 79, tờ bản đồ số 15), xã Đ, huyện B, tỉnh T cấp cho hộ ông Trần Văn R ngày 21/02/2002 có nguồn gốc từ đâu để xác định chính xác vì Phiếu cung cấp thông tin số 462 ngày 30/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Đại nêu quy trình cấp đất của thửa đất số 9, 10 tờ bản đồ số 4 đã bị thất lạc; không có cơ quan nào xác nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên là tài sản chung hay riêng của ông R. Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên Tòa không có căn cứ, không phù hợp hoàn toàn với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, diễn biến tại phiên tòa và nhận định của Hội đồng xét xử. Bởi vì: Căn cứ vào Phiếu cung cấp thông tin địa chính số 462/CNBD-TTLT ngày 30/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Đại (Bút lục số 45) nêu quy trình cấp đất của thửa đất số 9, 10 tờ bản đồ số 4 đã bị thất lạc. Căn cứ vào văn bản này Tòa án đã có công văn số 211/CV-TA ngày 17/8/2020 gửi yêu cầu cung cấp hồ sơ và căn cứ vào văn bản số 216/VPĐK-TTLT ngày 14/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bến Tre (Bút lục số 72) đã nêu rõ: *“Hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Đơn xin cấp quyền sử dụng đất và giấy tờ nguồn gốc đất thửa đất kèm theo,.....) năm 2002 liên quan đến các thửa đất số 9, 10, tờ bản đồ số 4, được lưu trữ tại Phòng địa chính huyện, Văn phòng đăng ký đất đai Bến Tre đã liên hệ các đơn vị có liên quan như: UBND xã, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện,..... hiện nay*

*không còn hồ sơ nên không thể cung cấp thông tin theo yêu cầu của quý tòa”. Như vậy, quy trình cấp đất các thửa đất số 9, 10, tờ bản đồ số 4 ngày 21/02/2002 để xác định nguồn gốc đất, Tòa án đã thu thập đầy đủ ở 02 cấp, kết quả không thu thập được do không còn hồ sơ. Tại văn bản số 828/CAH-HC ngày 07/8/2023 của Công an huyện Bình Đại (Bút lục số 225) không cung cấp được thời điểm năm 2002 nhân khẩu Trần Văn R sinh năm 1970 có bao nhiêu nhân khẩu. Mặc khác việc xác định tài sản chung hay riêng là do các đương sự khai thống nhất hoặc do Tòa án xác định chứ không cơ quan nào xác nhận được điều này như Kiểm sát viên đã nêu. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào lời khai của ông R ngày 05/5/2020, bị đơn trong vụ án (*Đất bán có nguồn gốc là cha ông cho*) (Bút lục số 53, 54) và các chứng cứ khác có trong hồ sơ như đã lập luận ở trên tiếp tục giải quyết vụ án, không tạm ngừng phiên tòa như Kiểm sát viên đề nghị vì không có căn cứ, không thể thực hiện được. Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên Tòa không được Hội đồng xét xử chấp nhận.*

[6] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc đất tranh chấp số tiền 2.359.000 đồng, chi phí cung cấp thông tin số tiền 659.000 đồng, chi phí định giá tài sản số tiền 400.000 đồng. Tổng cộng chi phí tố tụng số tiền là 3.418.000 đồng. Chi phí tố tụng này nguyên đơn ông N tạm ứng, đã trả và quyết toán xong. Tại phiên Tòa sơ thẩm hôm nay, ông N tự nguyện chịu toàn bộ, không yêu cầu hoàn trả lại. Đây là sự tự nguyện của ông N phù hợp Điều 157, 158; Điều 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử ghi nhận, không xét đến.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ quy định tại khoản 2 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.

- Ông Trần Văn R và bà Nguyễn Thị L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 129, 500, 501, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 92, 93, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 254 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 168 Luật đất đai năm 2013; điểm b.2 tiểu mục 2.1 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Văn N.
2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/02/2007 và ngày 18/01/2014 giữa ông Đào Văn N với ông Trần Văn R.
3. Buộc ông Trần Văn R và bà Nguyễn Thị L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 376.3 m² thuộc 01 phần thửa đất số 9, 10, tờ bản đồ số 4 (*Số liệu đo đạc chính quy thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 15*) thể hiện ở các điểm F, I, G, B, F được biểu thị ở thửa 79 diện tích 331.0 m², 79-1 diện tích 27.5 m², 79-2 diện tích 17.8 m² tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh T do ông Trần Văn R đại diện hộ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 21/3/2002.

Đất có tứ cận như sau:

- Đông, Tây giáp thửa đất 80, 78 của Mai Thị Cẩm N
- Nam giáp thửa đất 51 của Mai Thị Cẩm N
- Bắc giáp huyện lộ ĐH-40

(*Kèm theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 12/7/2021 và ngày 04/5/2021*).

Diện tích đất làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thực tế ông Đào Văn N đã bán cho chị Mai Thị Cẩm N và chị N đang quản lý, sử dụng.

4. Ghi nhận chị Mai Thị Cẩm N không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với phần đất mua bán với ông Đào Văn N, để hai bên tự thỏa thuận giải quyết, các bên

tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác nên Hội đồng xét xử không xét đến.

5. Ông Đào Văn N được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Văn N theo bản án đã tuyên đối với phần đất có diện tích và tứ cận nêu trên khi đương sự có yêu cầu. Đồng thời chỉnh lý biên động thửa đất số 9, 10, tờ bản đồ số 4 theo quy định đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01837/QSDD/506/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Bình Đại cấp cho hộ ông Trần Văn R ngày 21/3/2002 để cấp cho ông Đào Văn N.

6. Chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đào Văn N tự nguyện chịu các chi phí tố tụng và đã quyết toán xong, không yêu cầu hoàn trả lại.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Trần Văn R và bà Nguyễn Thị L phải liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho ông Đào Văn N 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 001586 ngày 18/02/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

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, 7a, 7b và Điều 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.

Nguyên đơn ông Đào Văn N có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa cũng có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND huyện Bình Đại;
- Chi cục THA dân sự huyện Bình Đại;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Hồng Phương