

Bản án số: 21/2024/DS-ST
Ngày 22 - 7 - 2024
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 TIỀN DU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Quang.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Quang Lưu và bà Lê Thị Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Lựa - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiên Du.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Du tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết- Kiểm sát viên.

Ngày 22/7/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh; xét xử sơ thẩm công khai vụ thụ lý số: 28/2023/TLST- DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2024/QĐXX-ST ngày 04/5/2024; các Quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1971. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H- Luật sư Công ty L- Đoàn luật sư tỉnh B. Có mặt.

Địa chỉ: Số G N, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

* Bị đơn: Ông Nguyễn Thế T1, sinh năm 1961. Vắng mặt.

Bà Đinh Thị Q, sinh năm 1961. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1973 (vợ ông T). Có mặt.

2. Anh Nguyễn Thế V1, sinh năm 1983. Vắng mặt.

3. Anh Nguyễn Thế N, sinh năm 1985. Vắng mặt.

4. Văn phòng C, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thạc N1- Chức vụ: Trưởng văn phòng. Xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số G đường N, phường S, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

5. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Đức M- Chức vụ: Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc T2- Chức vụ: Chấp hành viên. Xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

6. Chi nhánh X thuộc Công ty X1- Công ty TNHH một thành viên X1 (nay là Công ty TNHH MTV X1).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Q1- Chức vụ: Quyền chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bích T3- Chức vụ: Phó giám đốc. Xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Khu X, phường V, thành phố B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T trình bày:

Ngày 22/01/2016, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² có địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh từ hộ gia đình ông Nguyễn Thế T1, bà Đinh Thị Q (cùng các con anh Nguyễn Thế V1, anh Nguyễn Thế N) với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng chẵn). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và hộ gia đình ông T1, bà Q được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, được công chứng tại Văn phòng C, số 200/HĐGD, quyền 01/2016/CC/HĐGD.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng, hộ gia đình ông T1, bà Q đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho vợ chồng ông và vợ chồng ông đã trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất trên. Do thiếu hiểu biết pháp luật nên vợ chồng ông chưa thực hiện thủ tục sang tên, đăng ký biến động ngay sau khi nhận chuyển nhượng.

Đến giữa năm 2022, vợ chồng ông thực hiện thủ tục đăng ký biến động tại Trung tâm hành chính công huyện T. Lúc này, vợ chồng anh mới được cán bộ tiếp nhận hồ sơ cung cấp Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 15/10/2021 của Chi cục THADS huyện T do Chấp hành viên Nguyễn Ngọc T2 ký về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của hộ ông T1 với quyền sử dụng thửa đất số 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² có địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Khi đó, vợ chồng ông mới biết ông

T1 là người phải thi hành án theo Quyết định thi hành án số 76/QĐ-CCTHA ngày 06/8/2019 của Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện T.

Theo Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 15/10/2021 nhằm ngăn chặn ông T1 chuyển quyền sở hữu, sử dụng, tẩu tán, hủy hoại, thay đổi hiện trạng tài sản nên Chi cục THADS huyện T đã áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án là tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² có địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

Tuy nhiên, quyền sử dụng thửa đất này đã được vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông T1, bà Q từ năm 2016, tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, thửa đất không bị kê biên, ông T1 và bên khởi kiện chưa phát sinh tranh chấp, ông T1 cũng không là người phải thi hành án, mọi thủ tục đều đúng với quy định của pháp luật.

Vì vậy, ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² có địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh giữa vợ chồng ông và hộ gia đình ông Nguyễn Thế T1, bà Đinh Thị Q (cùng các con anh Nguyễn Thế V1, anh Nguyễn Thế N) ngày 22/01/2016 tại Văn phòng C.

Ông đã được tòa án thông báo về kết quả đo đạc và định giá ngày 22/3/2024. Ông nhất trí và không có ý kiến gì về kết quả đo đạc và định giá.

Đối với phần diện tích 117,4m² mà hiện nay ông V2 xây dựng nhà xưởng thuộc diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² có địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh Phần diện tích đất này đã được gia đình ông T1 đổi cho gia đình ông V2 trước khi vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất từ gia đình ông T1, bà Q. Đến nay, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng mốc giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² có địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh mà vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ gia đình ông T1, bà Q. Gia đình ông và gia đình ông V2 đã thỏa thuận với nhau và ông V2 cũng cam kết tự nguyện tháo dỡ công trình nhà xưởng xây dựng trên thửa đất 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² có địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh nên ông không có yêu cầu giải quyết đối với gia đình ông V2. Còn đối với phần diện tích đất không nằm trong diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² có địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh thì vợ chồng ông không đề nghị giải quyết. Đối với phần đất phía Nam giáp kênh là đất của tập thể, gia đình ông vẫn để không, không có sử dụng gì. Khi nào địa phương cần thì gia đình ông tự nguyện trả lại, ông không yêu cầu giải quyết.

Đối với tài sản, cây cối trên đất thì ông không có yêu cầu giải quyết gì.

Ngoài ra, ông T không trình bày gì thêm.

Bà H nhất trí với quan điểm của nguyên đơn. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án bị đơn ông Nguyễn Thế T1 và bà Đinh Thị Q trình bày:**

Ông T1, bà Q xác nhận hộ gia đình ông T1, bà Q có chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² có địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh cho vợ chồng ông T ngày 22/01/2016. Sau khi các bên chuyển nhượng xong thì ông T1 đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc và giao đất trên thực địa cho gia đình ông T. Việc gia đình T1, bà Q chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T từ năm 2016 không liên quan gì đến việc thi hành án của Công ty X1. Còn việc làm thủ tục chuyển sang tên cho gia đình ông T thì lúc chuyển nhượng ông T1 có bảo để gia đình ông T1 làm nhưng ông T không đồng ý mà nói để tự ông T làm.

Nay ông T khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông T1, bà Q thì ông T1, bà Q không đồng ý vì sai là do ông T không phải do gia đình ông T1, bà Q. Ông T1, bà Q từ chối không nhận tất cả văn bản của Tòa án giao và không lên Tòa án làm việc.

*** Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày:**

Bà nhất trí với lời trình bày của ông T, bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² có địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh giữa vợ chồng bà và hộ gia đình ông Nguyễn Thế T1, bà Đinh Thị Q (cùng các con anh Nguyễn Thế V1, anh Nguyễn Thế N) ngày 22/01/2016 tại Văn phòng C, tỉnh Bắc Ninh.

Bà đã được tòa án thông báo về kết quả đo đạc và định giá ngày 22/3/2024. Bà nhất trí và không có ý kiến gì về kết quả đo đạc và định giá.

Đối với phần diện tích 117,4m² mà hiện nay ông V2 xây dựng nhà xưởng thuộc diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² có địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Phần diện tích đất này đã được gia đình ông T1 đổi cho gia đình ông V2 trước khi vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất từ gia đình ông T1, bà Q. Đến nay, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng mốc giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² có địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh mà vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ gia đình ông T1, bà Q. Gia đình bà và gia đình ông V2 đã thỏa thuận với nhau và ông V2 cũng cam kết tự nguyện tháo dỡ công trình nhà xưởng xây dựng trên thửa

đất 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² có địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh nên bà không có yêu cầu giải quyết đối với gia đình ông V2. Còn đối với phần diện tích đất không nằm trong diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² có địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh thì vợ chồng bà không đề nghị giải quyết. Đối với phần đất phía Nam giáp kênh là đất của tập thể, gia đình bà vẫn để không, không có sử dụng gì. Khi nào địa phương cần thì gia đình bà tự nguyện trả lại, bà không yêu cầu giải quyết.

Đối với tài sản, cây cối trên đất thì bà không có yêu cầu giải quyết gì

Ngoài ra, bà V không trình bày gì thêm.

*** Tại các lời trình bày có trong hồ sơ vụ án đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, tỉnh Bắc Ninh do ông Nguyễn Thạc N1-Trưởng văn phòng là đại diện trình bày:**

Trình tự, thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 200/HĐGD, quyền 01/2016/CC/HĐGD đã được chứng nhận ngày 22/01/2026 tại Văn phòng C, tỉnh Bắc Ninh đảm bảo tính xác thực ý chí, khách quan, chính xác, đúng pháp luật. Tại thời điểm người yêu cầu công chứng đã cung cấp đầy đủ các bản chính giấy tờ....các bên tham gia giao kết hợp đồng đã thực hiện đúng trình tự, quy trình và đầy đủ thủ tục theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm các bên tham gia ký kết đầy đủ và hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, mục đích, nội dung thỏa thuận bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái với đạo đức xã hội, trong quá trình tham gia ký kết không có sự đe dọa, ép buộc, lừa dối, giao dịch thể hiện đúng ý chí nguyện vọng của các bên tham gia giao kết hợp đồng, các bên đã đọc hợp đồng và đồng ý với toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng, đồng thời đồng ý ký vào hợp đồng, chữ ký trong hợp đồng là đúng chữ ký của các bên tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Việc giao nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao nhận tiền do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm không yêu cầu sự chứng kiến của Công chứng viên.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên không có thông tin thuộc kê biên/ngăn chặn hay phải thi hành án nào khác, nhận định không có điều bất thường hay trái pháp luật liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên do đó đề nghị Tòa án chấp nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 200/HĐGD, quyền 01/2016/CC/HĐGD đã được chứng nhận ngày 22/01/2016 tại Văn phòng C, tỉnh Bắc Ninh có hiệu lực.

Văn phòng C, tỉnh Bắc Ninh cung cấp toàn bộ hồ sơ cho Tòa án (Bản sao) liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Văn phòng C, tỉnh Bắc Ninh xin vắng mặt tại tất cả các phiên xét xử của Tòa án các cấp, đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

* Tại các lời trình bày có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi nhánh X thuộc Công ty X1- Công ty TNHH một thành viên X1 (Nay là Công ty TNHH MTV X1) do bà Nguyễn Thị Bích T3 là đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Căn cứ vào Bản án số 01/2019/KDTM- ST ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh: Buộc ông Nguyễn Thế T1 là chủ Doanh nghiệp tư nhân V3 phải trả cho Chi nhánh xăng dầu Bắc Ninh trực thuộc Công ty X1 số tiền 341.786.000 đồng, trong đó nợ gốc 299.882.936 đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 41.903.000 đồng. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án làm đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên thi hành án chưa hành án xong thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất theo mức lãi xuất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

Ngày 14/10/2021, Chi nhánh X- Công ty X1 có đề nghị thi hành án đối với Doanh nghiệp Tư nhân V4. Quá trình tìm hiểu thì Chi nhánh xăng dầu Bắc Ninh được biết hộ ông Nguyễn Thế T1 có thửa đất số 236, tờ bản đồ số 3, diện tích 340m² tại thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Do vậy, Chi nhánh xăng dầu Bắc Ninh - Công ty X1 đề nghị áp dụng mọi biện pháp ngăn chặn việc tẩu tán tài sản là thửa đất số 236, tờ bản đồ số 3, diện tích 340m² tại thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh để đảm bảo quyền lợi cho trực thuộc Công ty X1.

Đến nay, Công ty TNHH MTV X1 được biết thửa đất số 236, tờ bản đồ số 3, diện tích 340m² tại thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh của hộ ông T1 đã được chuyển nhượng cho gia đình anh T từ năm 2016, được công chứng tại Văn phòng C, số 200/HĐGD, quyển 01/2016/CC/HĐGD ngày 22/01/2016 và hiện đang có tranh chấp tại Tòa án. Qua tìm hiểu thì Công ty TNHH MTV X1 được biết hộ gia đình ông T1 còn có 04 thửa đất khác gồm : Thửa đất số 227, tờ bản đồ số 3, diện tích 160m²; Thửa đất số 357, tờ bản đồ số 3, diện tích 229m²; Thửa đất số 359, tờ bản đồ số 3, diện tích 201m²; Thửa đất số 360, tờ bản đồ số 3, diện tích 210m² đều có địa chỉ tại thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

Theo Công văn số 308/CV- CCTHADS ngày 11/8/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiên Du thì các thửa đất trên hiện đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T tạm

dừng làm các thủ tục và các giao dịch dân sự liên quan đến các thửa đất nêu trên cho đến khi có văn bản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du.

Như vậy, đến nay Công ty TNHH MTV X1 xác định thửa đất mà Chi nhánh xăng dầu Bắc Ninh- Công ty X1 có đề nghị thi hành án đối với Doanh nghiệp Tư nhân V4 của hộ ông Nguyễn Thế T1 là thửa đất số 236, tờ bản đồ số 3, diện tích 340m² tại thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh đã được gia đình ông T1 chuyển nhượng cho gia đình anh T từ năm 2016 và đang tranh chấp tại Tòa án. Công ty TNHH MTV X1 đề nghị Tòa án xét xử theo đúng quy định của pháp luật, bảo vệ quyền lợi và nghĩa vụ hợp pháp của các bên liên quan. Trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận thì Công ty TNHH MTV X1 làm đơn yêu cầu Thi hành án đối với những thửa đất khác của hộ gia đình ông T1 mà Công ty TNHH MTV X1 đã trình bày.

Bà đề nghị được vắng mặt tại tất cả các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải và các phiên tòa tại Tòa án.

*** Tại các lời trình bày có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh do ông Nguyễn Ngọc T2 là đại diện theo uỷ quyền trình bày:**

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du đang thi hành Quyết thi hành án số 586/QĐ-CCTHADS ; Số 76/QĐ-CCTHADS ngày 06/8/2019 để thi hành Bản án số 01/2019/KDTM- ST ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Du và Quyết định số 03/2019/QĐ- PT ngày 28/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh, theo đó người phải thi hành án là ông Nguyễn Thế T1, sinh năm 1960 là Giám đốc nghiệp tư nhân Vững N2 có địa chỉ tại thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh phải thi hành khoản tiền án phí 16.089.000 đồng và trả cho người được thi hành án là Chi nhánh xăng dầu Bắc Ninh tổng số tiền gốc và lãi là 341.786.000 đồng và lãi xuất chậm thi hành án theo khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

Qua xác minh tài sản tài sản của ông T1 được biết hộ gia đình ông T1 có tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 236, tờ bản đồ số 3, diện tích 340m² tại thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Căn cứ Điều 66, 69 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Điều 19 Nghị Định số 33/2020/NĐ- CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ, ngày 15/10/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du đã ra quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản số 01/QĐ- CCTHADS đối với thửa đất nêu trên của hộ gia đình ông Nguyễn Thế T1.

Ngày 13/6/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du có công văn số 218/CV- CCTHADS trả lời Đơn kiến nghị đối với ông Nguyễn Ngọc T. Căn cứ

Khoản 3 Điều 69, Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) ngày 15/8/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du có Thông báo Thi hành án số 289/TB- CCTHADS hướng dẫn ông **T** khởi kiện ra Tòa án để xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản của mình. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông **T** về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Quá trình giải quyết vụ án, Toà án tiến hành xác minh với:**

- Đại diện Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện T** ông **Nguyễn Trường S** là Phó giám đốc cung cấp:

Ngày 15/10/2021, Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện T** đã được tiếp nhận hồ sơ và hoàn thiện thủ tục đính chính thời hạn sử dụng đối với thửa đất số 236, tờ bản đồ số 3, diện tích 340m² tại **thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh**.

Theo công văn số 1653/UBND- TNMT ngày 29/10/2021 thể hiện: Ngày 19/11/2001, **UBND huyện T** đã cấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông **Nguyễn Thế T1**; số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: 02473/QSDĐ/593/2001/QĐ-CT; Số phát hành GCN S 672456 đối với thửa đất số 236, tờ bản đồ số 3, diện tích 340m²; Mục đích sử dụng: Vườn; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; địa chỉ thửa đất: **Thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh**. Căn cứ Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành thì tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trên thì nội dung về mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất có sai sót. Tuy nhiên hiện nay trên trang 04 Giấy chứng nhận “Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận” đã được sử dụng hết khoảng trống để viết. Đồng thời căn cứ Luật đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, UBND huyện không thực hiện thu hồi và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **T1**. UBND huyện đính chính trên nội dung Giấy chứng nhận đã cấp như sau: Mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm; Thời hạn sử dụng đến ngày 19/11/2051.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông **T** đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 236, tờ bản đồ số 3, diện tích 340m² tại **thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh** không thuộc thẩm quyền của Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện T**.

*** Địa chính xã Tri Phương ông Nguyễn Danh H1 cung cấp:**

Theo quy định hiện hành nếu gia đình ông **T** và bà **V** làm đầy đủ thủ tục chuyển đổi mục đích quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật thì sẽ được chuyển đổi từ đất vườn sang đất ở. Thửa đất tranh chấp không có vi phạm quy hoạch đất ở.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Du phát biểu ý kiến đã đánh giá việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết

vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng pháp luật, việc chấp hành pháp luật của các đương sự là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147 BLTTDS; các Điều 106, 107, 116, 117, 118, 119, 385, 386, 398, 399, 400, 401, 429, 500, 501, 502, 503, 688 BLDS năm 2015; Căn cứ vào Điều 95, 97, 98, 99, 100, 105, 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q2 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2016 giữa ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị V với ông Nguyễn Thế T1, bà Đinh Thị Q, anh Nguyễn Thế V1, anh Nguyễn Thế N là hợp pháp. Ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị V được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xác nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 340m² tại thửa đất số 236, tờ bản đồ số 3 có địa chỉ thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh theo quy định pháp luật. (Có sơ đồ kèm theo).

+ Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn là anh Nguyễn Ngọc T yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² có địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh giữa vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T và gia đình ông Nguyễn Thế T1, bà Đinh Thị Q (cùng các con anh Nguyễn Thế V1, anh Nguyễn Thế N) ngày 22/01/2016 tại Văn phòng C, tỉnh Bắc Ninh. Tòa án xác định đây là vụ án dân sự có quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn là ông Nguyễn Thế T1, bà Đinh Thị Q có địa chỉ tại thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh, do đó căn cứ Điều 26, 35, 39 BLTTDS; Tòa án nhân dân huyện Tiên Du đã thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 04/5/2024 Tòa án có ra quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2024/QĐXXST- DS ấn định ngày xét xử vào hồi 7 giờ 30 phút ngày 30/5/2024. Ngày 30/5/2024, do bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ nhất không có lý do nên HĐXX đã ra quyết định hoãn phiên tòa và ấn định

ngày xét xử lại vào hồi 7 giờ 30 phút ngày 28/6/2024. Ngày 28/6/2024, do người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa nên HĐXX đã ra quyết định hoãn phiên tòa và ấn định ngày xét xử lại vào hồi 7 giờ 30 phút ngày 22/7/2024 là đảm bảo đúng quy định.

Về người tham gia tố tụng: Trong vụ án có người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh; Văn phòng C, tỉnh Bắc Ninh; Chi nhánh xăng dầu Bắc Ninh thuộc Công ty X1- Công ty TNHH một thành viên X1 (nay là Công ty TNHH MTV X1), Tòa án đã tiến hành làm việc, người đại diện đều xin vắng mặt tại các phiên tòa. Ông Nguyễn Thế T1, bà Đinh Thị Q, anh Nguyễn Thế V1, anh Nguyễn Thế N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo thủ tục chung.

Thời hiệu khởi kiện vụ án vẫn còn.

Mặt khác, trong vụ án không có đương sự nào đề nghị áp dụng thời hiệu nên HĐXX không xem xét.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Ngày 22/01/2016, giữa vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị V với gia đình ông Nguyễn Thế T1 và bà Đinh Thị Q (gồm ông Nguyễn Thế T1, bà Đinh Thị Q, anh Nguyễn Thế N, anh Nguyễn Thế V1) có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² có địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 672456; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: 02473/QSDĐ/593/2001/QĐ-CT do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Thế T1 ngày 19/11/2001, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) giá, hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bắc Ninh, công chứng số 200/HĐGD, quyền 01/2016/CC/HĐGD cùng ngày 22/01/2016.

Bản án số 01/2019/KDTM- ST ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Du và Quyết định số 03/2019/QĐ- PT ngày 28/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh có hiệu lực pháp luật. Phần quyết định của Bản án đã buộc ông Nguyễn Thế T1 là chủ Doanh nghiệp tư nhân V3 phải trả cho Chi nhánh xăng dầu Bắc Ninh trực thuộc Công ty X1 tổng số tiền 341.786.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Sau khi án có hiệu lực, Chi nhánh xăng dầu Bắc Ninh trực thuộc Công ty X1 có đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 06/8/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du ra Quyết thi hành án số 586/QĐ-CCTHADS và Quyết thi hành án số 76/QĐ-CCTHADS. Ngày 15/10/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du đã ra quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay

đổi hiện trạng tài sản số 01/QĐ- CCTHADS đối với thửa đất nêu trên của hộ gia đình ông Nguyễn Thế T1. Ngày 13/6/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du có công văn số 218/CV- CCTHADS trả lời Đơn kiến nghị đối với ông Nguyễn Ngọc T. Ngày 15/8/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du ra thông báo Thi hành án số 289/TB- CCTHADS hướng dẫn ông T khởi kiện ra Tòa án để xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản của mình. Ngày 13/11/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du ra Quyết định về việc hoãn Thi hành án số 04/QĐ- CCTHADS.

* Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 200/HĐGD, quyển 01/2016/CC/HĐGD đã được chứng nhận ngày 22/01/2026 tại Văn phòng C, tỉnh Bắc Ninh đối với thửa đất số 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² có địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 672456; số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: 02473/QSD Đ/593/2001/QĐ-CT do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Thế T1 ngày 19/11/2001 giữa vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị V với gia đình ông Nguyễn Thế T1 và bà Đinh Thị Q (gồm ông Nguyễn Thế T1, bà Đinh Thị Q, anh Nguyễn Thế N, anh Nguyễn Thế V1):

Về hình thức hợp đồng: Đối với loại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là loại bắt buộc phải được công chứng tại Văn phòng Công chứng, hai bên đã thực hiện ký kết ngày 22/01/2016 do Văn phòng C, tỉnh Bắc Ninh thực hiện, số công chứng 200/HĐGD, quyển 01/2016/CC/HĐGD đã được chứng nhận ngày 22/01/2016. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có đầy đủ chữ ký, điểm chỉ của các bên đương sự tại từng trang hợp đồng, được các bên thừa nhận, không có ý kiến gì, đảm bảo về mặt hình thức.

Chủ thể giao kết hợp đồng: Các bên đương sự đều có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự khi tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoàn toàn tự nguyện đã được thể hiện rõ trong nội dung hợp đồng. Bên chuyển nhượng có quyền sử dụng đất có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đủ điều kiện nhận quyền nhượng theo quy định của pháp luật là đảm bảo đầy đủ chủ thể giao kết hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Đối tượng của hợp đồng: Theo hợp đồng công chứng hai bên chuyển nhượng cho nhau thửa đất số 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² có địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 672456; số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: 02473/QSD Đ/593/2001/QĐ-CT do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Thế T1 ngày 19/11/2001.

Mục đích của hợp đồng: Hai bên chỉ chuyển nhượng cho nhau quyền sử dụng đất thửa đất số 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² có địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên chưa thể hiện thông tin có tài sản trên đất. Thửa đất số 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² có địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh đã được do Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 672456; số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: 02473/QSD Đ/593/2001/QĐ-CT cho hộ ông Nguyễn Thế T1 ngày 19/11/2001. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên là hoàn toàn có thật, đảm bảo đúng quy định pháp luật. Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng thì hộ gia đình ông T1, bà Q đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho vợ chồng ông T, bà V và vợ chồng ông T, bà V đã trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất trên, không có tranh chấp với ai.

Hội đồng xét xử nhận định đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/01/2016 tại Văn phòng C, tỉnh Bắc Ninh đã đảm bảo đầy đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/01/2016 tại Văn phòng C, tỉnh Bắc Ninh giữa vợ chồng ông T, bà V với hộ gia đình ông T1, bà Q (gồm ông Nguyễn Thế T1, bà Đinh Thị Q, anh Nguyễn Thế N, anh Nguyễn Thế V1) là hợp pháp. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ.

Theo quy định của pháp luật việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai. Ngày 15/10/2021, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T đã được tiếp nhận hồ sơ và hoàn thiện thủ tục đăng ký thời hạn sử dụng đối với thửa đất số 236, tờ bản đồ số 3, diện tích 340m² tại thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Theo trình bày của nguyên đơn thì đến giữa năm 2022, ông T, bà V mới thực hiện thủ tục đăng ký biến động tại Trung tâm hành chính công huyện T thì mới được Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 15/10/2021 của Chi cục THADS huyện T về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của hộ ông T1 với quyền sử dụng thửa đất số 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² có địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Khi đó, ông T, bà V mới biết ông T1 là người phải thi hành án theo Quyết định thi hành án số 76/QĐ-CCTHA ngày 06/8/2019 của Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện T. Để xảy ra sự việc trên do lỗi chủ quan của cả hai bên đương sự trong việc nhận thức pháp luật nhưng không làm ảnh hưởng đến điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Đối với quan điểm của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du và Chi nhánh X thuộc Công ty X1- Công ty TNHH một thành viên X1 (nay là Công ty

TNHH MTV X1) thì thấy: Ngày 14/10/2021, Chi nhánh xăng dầu B có đơn đề nghị thi hành án. Ngày 06/8/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du ra Quyết thi hành án số 586/QĐ-CCTHADS và Quyết thi hành án số 76/QĐ-CCTHADS. Ngày 15/10/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du đã ra quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản số 01/QĐ- CCTHADS đối với thửa đất nêu trên của hộ gia đình ông Nguyễn Thế T1. Ngày 13/11/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du ra Quyết định về việc hoãn Thi hành án số 04/QĐ- CCTHADS. Như vậy, việc Chi nhánh xăng dầu Bắc Ninh có đơn đề nghị thi hành án và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du ra quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản số 01/QĐ- CCTHADS đối với thửa đất nêu trên của hộ gia đình ông Nguyễn Thế T1 phát sinh sau khi hộ gia đình ông T1, bà Q đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà V tại Văn phòng Công chứng ngày 22/01/2016 đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Việc hộ gia đình ông T1, bà Q chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông T, bà V không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ đối với việc thi hành án của ông T1. Đến nay, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du và Chi nhánh X thuộc Công ty X1- Công ty TNHH một thành viên X1 (nay là Công ty TNHH MTV X1) không có yêu cầu độc lập, chỉ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ. Do khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 236, tờ bản đồ số 3, diện tích 340m² tại thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh thì nội dung về mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất có sai sót nên UBND huyện không thực hiện thu hồi và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T1. UBND huyện đính chính trên nội dung Giấy chứng nhận đã cấp như sau: Mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm; Thời hạn sử dụng đến ngày 19/11/2051. Sau khi có bản án của Tòa án có hiệu lực thì gia đình ông T, bà V được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 340m² tại thửa đất số 236, tờ bản đồ số 3 tại thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh theo quy định pháp luật. (Có sơ đồ kèm theo).

Đối với phần diện tích 117,4m² mà hiện nay ông V2 xây dựng nhà xưởng thuộc diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh đã được hộ gia đình ông T1, bà Q đổi cho gia đình ông V2 trước khi ông T, bà V nhận chuyển nhượng đất từ hộ gia đình ông T1, bà Q. Đến nay, ông T, bà V đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng mốc giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² địa chỉ tại xóm E, thôn L,

xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh mà ông T, bà V nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình ông T1, bà Q. Giữa ông T, bà V và gia đình ông V2 đã tự thỏa thuận với nhau và ông V2 cũng cam kết tự nguyện tháo dỡ công trình nhà xưởng xây dựng trên thửa đất 326, từ chối tham gia tố tụng nên không xem xét là phù hợp.

Đối với phần diện tích đất không nằm trong diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 236, tờ bản đồ số 03, diện tích 340m² địa chỉ tại xóm E, thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh thì ông T, bà V không đề nghị giải quyết nên không xem xét là phù hợp.

Đối với phần đất phía Nam giáp kênh là đất của tập thể, ông T và bà V vẫn để không, không có sử dụng gì, ông T và bà V tự nguyện trả lại khi địa phương cần. Đại diện UBND xã T không có yêu cầu gì và từ chối tham gia tố tụng nên không xem xét là phù hợp.

Đối với tài sản, cây cối trên đất, ông T và bà V không có yêu cầu giải quyết nên không xem xét là phù hợp.

Tại phiên toà đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án là đúng và đầy đủ, phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Về án phí: Ông T1 và bà Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá tài sản nên không xem xét.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 235, 262, 264, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 106, 107, 116, 117, 118, 119, 385, 386, 398, 399, 400, 401, 406, 429, 500, 501, 502, 503, 688 BLDS năm 2015;

Căn cứ vào Điều 95, 97, 98, 99, 100, 105, 143, 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q2 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2016 giữa ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị V với hộ gia đình ông Nguyễn Thế T1, bà Đinh Thị Q, anh Nguyễn Thế V1, anh Nguyễn Thế N là hợp pháp. Ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị V được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm

thủ tục xác nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 340m² tại thửa đất số 236, tờ bản đồ số 3 có địa chỉ thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. (Có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí: Ông Nguyễn Thế T1, bà Đinh Thị Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Nguyễn Ngọc T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án Ký hiệu: BLTU/23, Số: 0001190 ngày 07/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

3. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông Nguyễn Ngọc T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá tài sản.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

Quyết định này 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./.

Nơi nhận:

- UBND xã Tri Phương;
- VKS huyện Tiên Du;
- THA DS huyện Tiên Du;
- Đương sự;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Trần Văn Quang

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Các Hội thẩm nhân dân Chủ tọa phiên toà

Vũ Mạnh