TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN Đ** TỈNH ĐIỆN BIÊN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2018/DSTC-ST
Ngày: 14/9/2018
V/v Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH ĐIỆN BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Hoàng Thị Hoà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Khải, ông Lò Thanh Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thúy Dần - là Thư ký Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh Điện Biên.

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

Ngày 14 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2018/TLST-DSTC ngày 24 tháng 01 năm 2018 về tranh chấp "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2018/QĐXXST-DSTC ngày 24 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Ngô Văn M** - sinh năm 1950 và bà **Nguyễn Thị T** - sinh năm 1950

Cùng địa chỉ: Đội 10B, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên (có mặt).

2. Bị đơn: Chị **Tưởng Thị H** - sinh năm 1985

Địa chỉ: Đội 10B, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên (vắng mặt).

3. Người làm chứng: Bà **Nguyễn Thị L** - sinh năm 1963

Địa chỉ: Đội 10B, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 22/10/2017, bản tự khai ngày 09/5/2018 và trong quá trình giải quyết nguyên đơn là ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Chị Tưởng Thị H là cháu ruột của vợ chồng ông M, bà T (mẹ cháu H là em ruột của bà T). Ngày 03/3/2017 ông M, bà T và chị H thỏa thuận: Chị H bán đất cho ông M, bà T tại Đội 10B, xã T, huyện Đ với tổng diện tích đất ở là 181,35 m^2, chiều rộng bám mặt đường là 9 mét, chiều dài là 20,15 mét, giá trị chuyển nhượng là 20.000.000 đồng/mét chiều ngang, tổng giá trị chuyển nhượng là: 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng). Ông M, bà T đã trả đủ tiền cho chị H và hai bên viết giấy chuyển nhượng, nhưng không tiến hành đo đạc cụ thể các cạnh của thửa đất.

Sau khi thỏa thuận và thanh toán tiền xong, vợ chồng ông M, bà T tiến hành xây nhà trên đất mua của chị H, trong khi thi công đào móng nhà phần chiều rộng phía trước có lấn sang đất nhà chị H là 40cm, còn chiều rộng phía sau của thửa đất phải thu hẹp lại so với thỏa thuận ban đầu là 7,6 mét (vì nếu xây đủ 9 mét thì vướng vào góc nhà của chị H); 2 cạnh chiều dài thửa đất là 21 mét, như vậy tổng diện tích đất thực tế là 178,7 m^2. Vì vậy, ngày 27/3/2017 ông M, bà T và chị H đã viết lại Giấy biên nhận chuyển nhượng đất ở theo diện tích đất thực tế đó là: chiều dài 21 mét, chiều rộng phía trước 9,4 mét, chiều rộng phía sau 7,6 mét, tổng diện tích là 178,7 m^2; phần đất phía trước xây lấn sang đất của chị H 40cm, ông M, bà T đã trả thêm cho chị H 8.000.000 đồng (tám triệu đồng); sau đó hai bên vẽ sơ đồ thửa đất vào Giấy chuyển nhượng này và xin xác nhận của chính quyền địa phương.

Sau khi xây nhà xong, ông M, bà T nhiều lần yêu cầu chị H thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chị H không thực hiện. Vì vậy ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc chị Tưởng Thị H phải tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với diện tích 178,7 m^2 tại đội 10B, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên theo Giấy biên nhận chuyển nhượng đất ở lập ngày 27/3/2017.

Quá trình giải quyết vụ án, chị Tưởng Thị H từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án và vắng mặt tại các phiên làm việc. Tuy nhiên:

Tại buổi hòa giải tranh chấp đất đai ngày 18/8/2017 của UBND xã T, chị Tưởng Thị H đã có ý kiến: Quá trình xây dựng nhà, ông M đã lấn sang đất của nhà chị H 30cm, phần đất này chị H không lấy tiền mà tặng cho gia đình ông M; trong quá trình làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị H chỉ đồng ý chuyển nhượng cho gia đình ông M 50 m^2 đất thổ cư (ONT), diện tích còn lại là đất vườn (BHK); sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong đề nghị ông M trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H, đồng thời đề nghị xã tiến hành đo lại diện tích đất thực tế để hai bên cùng thống nhất lại.

Phiên hòa giải tranh chấp đất đai không thành do chị H chỉ đồng ý chuyển nhượng cho gia đình ông M, bà T 50 m^2 đất thổ cư, còn lại là đất vườn - quan điểm của chị H không phù hợp và không đủ điều kiện để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tách thửa theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tại Biên bản làm việc ngày 09/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, chị Tưởng Thị H đã trình bày: Công nhận có giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất với gia đình ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị T theo giấy biên nhận lập

ngày 27/3/2017. Do việc chuyển nhượng chưa thực hiện xong, ông M, bà T đã xây nhà lấn sang đất của chị H; thôn đội và UBND xã T đã tiến hành hòa giải nhưng chị H không đồng ý; chị H sẽ hợp tác với Tòa án để giải quyết vụ án nếu ông M, bà T thực hiện đúng thỏa thuận ghi trong "Giấy biên nhận chuyển nhượng đất ở lập ngày 27/3/2017"; phần công trình xây dựng lấn sang đất của chị H đề nghị gia đình ông M tháo dỡ để trả lại đất.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thẩm quyền: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp về dân sự thuộc trường hợp "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Điện Biên theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Thời hiệu khởi kiện: Ngày 27/3/2017 nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng chưa thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật và phát sinh tranh chấp; ngày 24/01/2018 nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là đảm bảo còn trong thời hiệu thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 429 của Bộ luật Dân sự.

[1.3] Thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn được thông báo hợp lệ nhưng vắng mặt tại các phiên hòa giải, do đó vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được quy định tại Khoản 1 Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về Nội dung:

[2.1] Ngày 03/3/2017 ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị T và chị Tưởng Thị H thỏa thuận mua bán đất, được thể hiện bằng việc ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại "Giấy biên nhận chuyển nhượng đất ở", theo đó, hai bên thỏa thuận: chị H chuyển nhượng cho ông M, bà T một mảnh đất có chiều dài 20,15 mét, chiều rộng 9 mét, tổng diện tích đất là 181,35 m^2, với trị giá bằng tiền là: 180.000.000 đồng; hai bên đã giao nhận đủ số tiền trên. Ông M, bà T và chị H không tiến hành đo đạc thực địa đối với diện tích đất chuyển nhượng và chưa thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi trả tiền cho chị H xong, ông M, bà T tiến hành xây dựng nhà trên đất; trong quá trình thi công thì phát hiện chiều rộng phía trước xây lấn sang đất của chị H 40cm, chiều rộng phía sau nếu xây đủ 9 mét thì vào góc nhà chị H, do đó hai bên đã thỏa thuận ký kết lại việc chuyển nhượng đất, tại "Giấy biên nhận chuyển

nhượng đất ở lập ngày 27/3/2017" có nội dung: Chị H chuyển nhượng cho ông M, bà T một mảnh đất có chiều dài là 21 mét, chiều rộng phía trước là 9,4 mét, chiều rộng phía sau là 7,6 mét, tổng diện tích là 178,7 m^2, tổng giá trị chuyển nhượng là: 180.000.000 đồng, hai bên thống nhất và giao nhận số tiền trên; cùng với thỏa thuận trên, hai bên còn vẽ sơ đồ thửa đất, có xác nhận của UBND xã T, huyện Đ với nội dung: *"Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là đúng sự thực, hiện nay ông M đã xây dựng nhà ở trên thửa đất chuyển nhượng"*. Ông M, bà T đã trả thêm tiền đất cho chị H là 8.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền ông M, bà T đã trả cho chị H là 188.000.000 đồng (một trăm tám mươi tám triệu đồng); cả hai lần trả tiền đều có sự chứng kiến và được bà Nguyễn Thị L (mẹ của chị H) xác nhận.

Toàn bộ nội dung trên được chứng minh bằng: 02 Giấy biên nhận chuyển nhượng đất ở lập ngày 03/3/2017 và ngày 27/3/2017; lời khai của bà Nguyễn Thị L và những người làm chứng khác có trong hồ sơ vụ án; lời trình bày của chị Tưởng Thị H tại biên bản làm việc ngày 09/5/2018; biên bản hòa giải tranh chấp đất đai; ý kiến của chính quyền địa phương và các cơ quan chuyên môn. Do đó có đủ cơ sở xác định: Chị Tưởng Thị H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị T với tổng diện tích là 178,7 m^2 tại Đội 10 B, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên, với giá trị chuyển nhượng là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng), ông M và bà T đã trả cho chị H 188.000.000 đồng (một trăm tám mươi tám triệu đồng) nhưng chị H không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là **sự thật.**

[2.2] Xét điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Chị Tưởng Thị H được được Uỷ ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Điện Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 726061 ngày 24/10/2009; thửa đất số: 360; tờ bản đồ số: 4; địa chỉ thửa đất: Đội 10b, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên; diện tích: 1250.0 m^2 (trong đó: Đất ở: 400 m^2, đất trồng cây lâu năm 850.0 m^2). Các tài liệu chứng cứ đã thu thập trong hồ sơ thể hiện: Tại thời điểm chị H ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, bà T diện tích đất của chị H không có tranh chấp và không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; đất sử dụng trong thời hạn sử dụng đất. Vì vậy, theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 thì chị Tưởng Thị H có đủ điều kiện thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhiều lần triệu tập chị H đến làm việc nhưng chị H đều vắng mặt. Tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai của UBND xã T và biên bản làm việc ngày 09/5/2018 chị H thừa nhận có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, bà T; mặt khác, khi gia đình ông M xây dựng nhà trên đất đó, chị H biết nhưng không phản đối - điều đó thể hiện ý chí của chị H là đã thừa nhận quyền sử dụng đất của ông M, bà T trên phần đất hai bên ký giao dịch chuyển nhượng.

[2.3] Về hình thức và thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Khoản 1, 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 15/5/2014 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013 thì

giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập bằng văn bản và phải được công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Đối chiếu với các quy định trên đây thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Tưởng Thị H và ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị T đã ***không tuân thủ quy định về hình thức***. Tuy nhiên, ông M và bà T ***đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong giao dịch***, đó là: Trong Giấy biên nhận chuyển nhượng đất ở lập ngày 03/3/2017 và ngày 27/3/2017, hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 180.000.000 đồng, nhưng ông M, bà T đã trả tiền cho chị H là 188.000.000 đồng (một trăm tám mươi tám triệu đồng).

Do đó, căn cứ vào quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, cần công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/3/2017 giữa chị Tưởng Thị H và ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị T.

[2.4] Trong đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc chị H phải thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 178,7 m^2 đều là đất ở (đất thổ cư) theo Giấy biên nhận chuyển nhượng đất ở ngày 03/3/2017 và ngày 27/3/2017. Tuy nhiên, sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc thực tế và cơ quan chuyên môn vẽ sơ đồ địa chính đã xác định: Phần diện tích đất ở (đất thổ cư) trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị H đã được định dạng trên bản đồ địa chính, có vị trí phía trước giáp mặt đường, còn đất vườn trồng cây lâu năm khác được bố trí ở vị trí phía sau của thửa đất, vì vậy thỏa thuận của chị H và ông M, bà T không phù hợp với Giấy CNQSD đất của chị H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông M, bà T đã thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đó là: Đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông bà với diện tích đất như đã nhận chuyển nhượng của chị H là 178,7 m^2, phần diện tích từng loại đất chấp nhận theo quy định của nhà nước mà cơ quan chuyên môn đã xác định tại Sơ đồ trích đo địa chính số 673-2018 ngày 13/8/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Điện Biên là: 78,7 m^2 là đất ở và 100 m^2 là đất trồng cây lâu năm khác.

Xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật, đồng thời phù hợp với định mức đất của địa phương tại Điều 9, điểm b khoản 2 Điều 10 Quyết định số 28/2014/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên nên được chấp nhận, cần công nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị T là: 178,7 m^2, trong đó: 78,7 m^2 là đất ở và 100 m^2 là đất trồng cây lâu năm khác (vị trí và các mặt tiếp giáp của thửa đất căn cứ theo Biên bản xem xét thẩm định ngày 20/6/2018 và Sơ đồ trích đo địa chính số 673-2018 ngày 13/8/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Điện Biên).

[2.5] Theo kết quả thẩm định và đo đạc thực địa thể hiện: Gia đình ông M, bà T đang sử dụng tổng diện tích đất là 184 m^2; trong đó có 5,3 m^2 phía cuối thửa đất (hình tam giác) không nằm trong Giấy biên nhận chuyển nhượng đất ở ngày 27/3/2018.

Tại phiên tòa, ông M và bà T cho rằng chị H đã nhận số tiền bán đất vượt quá thỏa thuận là 8.000.000 đồng (tám triệu đồng), do đó ông bà đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất này cho ông bà.

Xét thấy, tại Giấy biên nhận chuyển nhượng đất ở ngày 27/3/2018 chị H và ông M, bà T chỉ thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau 178,7 m^2 với giá trị là 180 triệu đồng. Quá trình giải quyết, chị H vắng mặt và không có quan điểm về vấn đề này. Do đó, không có căn cứ xem xét, giải quyết yêu cầu của ông M, bà T. Nếu các đương sự có tranh chấp về phần đất này (5,3 m^2 nêu trên) và số tiền chênh lệch theo thỏa thuận mua bán đất ban đầu thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[3] Về nghĩa vụ chịu tiền chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị T đã nộp toàn bộ tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, vẽ sơ đồ địa chính với tổng số tiền là 5.066.451 đồng (năm triệu, không trăm sáu mươi sáu nghìn, bốn trăm năm mươi mốt đồng). Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và được chấp nhận toàn bộ, vì vậy toàn bộ chi phí tố tụng nêu trên bị đơn chị Tưởng Thị H phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cần buộc chị H phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền trên.

[4] Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ:

Trong trường hợp chị Tưởng Thị H chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền chi phí tố tụng thì phải trả tiền lãi suất cho ông M, bà T theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[5] Về nghĩa vụ chịu tiền án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; theo đó, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[6] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm như sau:

- Về tố tụng: Các thủ tục tố tụng đảm bảo đúng quy định; Thẩm phán đã xác định đúng thẩm quyền, quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng; tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự hợp lệ, đúng thời hạn; chuyển hồ sơ cho VKS nghiên cứu đúng thời hạn, đầy đủ tài liệu. HĐXX đảm bảo đúng thành phần, điều khiển phiên tòa đảm bảo trình tự quy định tại chương XIV của BLTTDS. Nguyên đơn thực hiện và chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ; bị đơn không chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 72 của BLTTDS.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị HĐXX:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập ngày 27/3/2018 tại Giấy biên nhận chuyển nhượng đất ở.

+ Công nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà T với tổng diện tích đất là 178,7 m^2, trong đó có: 78,7 m^2 đất thổ cư và 100 m^2 đất trồng cây lâu năm khác

(theo Biên bản xem xét, thẩm định và Sơ đồ trích đo địa chính số 673-2018 ngày 13/8/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Điện Biên).

+ Bị đơn phải chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng là 5.066.451 đồng; buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền này. Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Đề nghị khắc phục vi phạm: Yêu cầu bị đơn Tưởng Thị H phải chấp hành các quy định tại Điều 70, 72 của BLTTDS.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 129, Điều 502 của Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng Điều 99, Điểm a Khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị T.

2. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa chị Tưởng Thị H với ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị T tại Giấy biên nhận chuyển nhượng đất ở ngày 27/3/2017.

Ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị T có quyền sử dụng diện tích đất 178,7 m^2, trong đó: 78,7 m^2 là đất ở và 100 m^2 là đất trồng cây lâu năm khác tại Đội 10B, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên, theo Sơ đồ trích đo địa chính số 673 - 2018 ngày 13/8/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên. Thửa đất có các mặt tiếp giáp như sau:

- Phía nam giáp mặt đường bê tông 3 mét, có chiều rộng là 9,4 mét.

- Phía tây giáp đất của bà Nguyễn Thị Nguyệt, có chiều dài là 21 mét.

- Phía bắc giáp đất của chị Tưởng Thị H, có chiều rộng là 7,6 mét.

- Phía đông giáp nhà đất của chị Tưởng Thị H, có chiều dài là 21 mét.

3. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị T có quyền thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chị Tưởng Thị H có quyền, nghĩa vụ thực hiện việc điều chỉnh về quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Căn cứ Khoản 1 Điều 157; Khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chị Tưởng Thị H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, vẽ sơ đồ thửa đất). Buộc chị Tưởng Thị H phải hoàn trả cho ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị T tiền chi phí tố tụng là: 5.066.451 đồng (năm triệu, không trăm sáu mươi sáu nghìn, bốn trăm năm mươi mốt đồng).

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông M, bà T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chị H chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền chi phí tố tụng (nêu tại mục 4 phần Quyết định của bản án) thì phải trả tiền lãi suất cho ông M, bà T theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

6. Trong trường hợp các bên đương sự tranh chấp đối với diện tích đất 5,3 m^2 phía cuối của thửa đất gia đình ông M, bà T đang sử dụng (hình tam giác, có các cạnh tiếp giáp như sau: phía nam giáp nhà đất gia đình ông M 7,6 mét; phía bắc giáp đất ông Đưởng 5,2 mét, giáp đất chị H 2,4 mét; phía đông giáp nhà đất chị H 1,4 mét) và có tranh chấp về số tiền chênh lệch giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

7. Về án phí: Áp dụng Khoản 4 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điểm b mục 1.3 phần II Danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

- Chị Tưởng Thị H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả lại cho ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0002739 ngày 24/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Điện Biên.

8. Về quyền kháng cáo: Áp dụng Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (14/9/2018);

Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 thoả 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:
- VKSND huyện Đ;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- TAND tỉnh Điện Biên;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Thị Hoà