TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ H** **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2023/DS-ST
Ngày: 24/3/2023.
"Về 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 H, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Xuân Hiền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ An Quản và bà Ngô Thị Thời

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Mai Văn Việt - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hải Dương.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa*: Bà Trần Thị Hải Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 87/2020/TLST-DS ngày 28/12/2020 về tranh chấp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06A/2023/QĐXXST-DS ngày 24/02/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh **Lê Văn T**, sinh năm 1981 và chị **Lê Thị P**, sinh năm 1980. Đều ở địa chỉ: Khu dân cư V L, phường N Đ, thành phố H, tỉnh Hải Dương *(anh T có mặt, chị P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông **Lương Thành Đ** và bà **Nguyễn Thanh H** – Luật sư công ty Luật TNHH Vì Chân Lý Themis, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Phòng 1936, Tòa Hh 4c khu đô thị Linh Đàm, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội *(ông Đ vắng mặt, bà Hà có mặt)*.

- Bị đơn: Ông **Mạc Văn Nh**, sinh năm 1966 và bà **Phạm Thị H**, sinh năm 1968. Đều ở địa chỉ: Khu dân cư V L, phường N Đ, thành phố H, tỉnh Hải Dương *(ông Như và bà Hà ủy quyền cho ông Thư - vắng mặt)*.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh **Mạc Đăng D**, sinh năm 1990 và chị **Mạc Thị Thanh Q**, sinh năm 1992. Đều ở địa chỉ: Khu dân cư V L, phường N Đ, thành phố H, tỉnh Hải Dương *(anh D và chị Q ủy quyền cho ông Thư - vắng mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Quốc Th**, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số 329 T H Đ, phường N C, thành phố H, tỉnh Hải Dương *(ông Thư có mặt)*.

NỘI DNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và quá trình làm việc với Tòa án, phía nguyên đơn anh Lê Văn T trình bày: Trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, hộ gia đình ông Mạc Văn Nh đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng anh các thửa đất tại tờ bản đồ số 3 có địa chỉ tại khu V L, phường N Đ, thành phố H gồm: Thửa số 342 diện tích 931m^2 loại đất thủy sản nước; thửa số 343 diện tích 889m^2 loại đất lâu năm khác và thửa 344 diện tích 191m^2 loại đất thủy sản nước cùng toàn bộ tài sản trên đất như nhà tạm và cây cối với giá 312.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất này và tài sản, cây cối trên đất được các bên lập thành văn bản với tiêu đề "Biên bản bàn giao quyền sử dụng đất" ngày 20/7/2009 có xác nhận của các bên, xác nhận của chính quyền thôn V L, cán bộ địa chính và đại diện UBND xã N Đ khi đó ký chứng nhận. Đến ngày 21/8/2009 các bên lập thêm văn bản có tiêu đề "Biên bản giao nhận đất đời sống" để cụ thể hóa số tiền chuyển nhượng, thời gian giao nhận tiền cũng như quyền, nghĩa vụ của các bên. Sau khi nhận quyền sử dụng đất vợ chồng anh đã cải tạo công trình nhà tạm, xây dựng chuồng trại chăn nuôi, trồng thêm cây cối, san lấp ao…đồng thời quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, các bên không tiến hành đo đạc cụ thể các thửa, bản thân vợ chồng anh cũng không kiểm tra diện tích các thửa đất tại UBND xã mà chỉ biết nhận chuyển nhượng ba thửa nêu trên. Văn bản có tiêu đề "Biên bản bàn giao quyền sử dụng đất" ngày 20/7/2009 được UBND xã chứng nhận là do ông Mạc Văn Nh lập sau đó vợ chồng anh cùng vợ chồng ông Như ký rồi ông Như mang ra UBND xã chứng nhận. Số diện tích 1.732m^2 thể hiện tại "Biên bản bàn giao quyền sử dụng đất" ngày 20/7/2009 giữa các bên vợ chồng anh không rõ ông Như căn cứ vào đâu. Cũng tại thời điểm nhận chuyển nhượng, vợ chồng anh cũng không biết việc ông Như đang làm thủ tục đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với ba thửa đất này.

Số tiền 312.000.000 đồng vợ chồng anh đã trả cho vợ chồng ông Như nhiều lần; cụ thể: Trước thời điểm ngày 21/8/2009 vợ chồng anh đã ứng trước cho vợ chồng ông Như số tiền 50 triệu đồng, lần 1 khoảng tháng 6/2009 ứng số tiền 20 triệu, lần 2 khoảng tháng 7/2009 ứng số tiền 15 triệu, lần 3 vào ngày 30/7/2009 ứng số tiền 15 triệu; tổng là 50 triệu. Sau khi lập các văn bản "Biên bản bàn giao quyền sử dụng đất" và văn bản "Biên bản giao nhận đất đời sống" ngày 11/9/2009 vợ chồng anh trả vợ chồng ông Như số tiền 55 triệu đồng, ngày 14/10/2009 trả tiếp số tiền 80 triệu đồng, ngày 06/01/2010 trả tiếp số tiền 95 triệu đồng. Tại giấy giao tiền ngày 06/01/2010 thể hiện đã trả được tổng số 280 triệu đồng, vợ chồng anh còn nợ lại vợ chồng ông Như số tiền 32 triệu đồng và thời hạn trả nốt vào tháng 7/2010. Các lần ứng tiền và trả tiền đều có giấy biên nhận. Tuy nhiên, đến tháng 12/2010 vợ chồng anh đã trả nốt cho vợ chồng ông Như số tiền 32 triệu còn lại và anh là người trực tiếp mang sang nhà ông Như, ông Như là người nhận tiền, sự việc nhận tiền chỉ có hai người, không có ai làm chứng, khi nhận tiền có viết giấy nhưng ông Như cầm.

Do vợ chồng ông Nh không thực hiện làm thủ tục nên vợ chồng anh chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng diện tích các thửa đất

nên vợ chồng anh không thể thực hiện được các quyền của chủ sử dụng đất. Vì vậy, vợ chồng anh khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa vợ chồng anh và vợ chồng ông Nh; công nhận vợ chồng anh có quyền sử dụng hợp pháp đối ba thửa đất số 342 loại đất thủy sản nước; thửa số 343 loại đất lâu năm khác và thửa 344 loại đất thủy sản nước tại tờ bản đồ số 3 có địa chỉ tại khu V L, phường N Đ, thành phố H, tỉnh Hải Dương theo đúng hiện trạng xem xét thẩm định tại chỗ là 1.995 m^2. Đối với diện tích thực tế thiếu so với bản đồ và sổ mục kê thể hiện vợ chồng anh tự nguyện không yêu cầu xem xét giải quyết.

Đối với yêu cầu phản tố của phía bị đơn về việc yêu cầu vợ chồng anh phải trả nốt số tiền 32 triệu vợ chồng anh không nhất trí vì số tiền 32 triệu này vợ chồng anh đã trả đủ cho vợ chồng ông Nh.

Tại bản tự khai, quá trình làm việc tại Tòa án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Năm 1994 tại địa phương xã N Đ tiến hành giao đất theo chỉ thị 03 của Tỉnh Ủy Hải Hưng, hộ gia đình ông được chia 5 khẩu gồm vợ chồng ông và 03 con gồm Mạc Thành T *(đã chết năm 2000)*, Mạc Đăng D và Mạc Thị Thanh Q. Đất được giao nằm ở nhiều xứ đồng khác nhau; đến năm 2003 khi thực hiện chính sách dồn ô thửa nhỏ thành ô thửa lớn thì hộ gia đình ông sau khi đề nghị được chuyển đổi thành thửa 317 ở khu Đ S, thửa này không liên quan đến tranh chấp và các thửa 342, 343, 344 tại khu Bốn Mẫu, địa chỉ tại khu dân cư V L, phường N Đ là các thửa chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh T. Đến năm 2007, các thửa đất sau khi dồn ô, đổi thửa của hộ gia đình ông đã được đăng ký vào bản đồ đất nông nghiệp của UBND phường N Đ, mặc dù hộ gia đình ông đã làm hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất này nhưng cho đến nay vẫn chưa được cơ quan quản lý đất đai cấp giấy chứng nhận. Năm 2009, do vợ chồng anh T có nhu cầu sử dụng để phát triển kinh tế trang trại và trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện vợ chồng ông và vợ chồng anh T đã lập văn bản với tiêu đề "Biên bản bàn giao quyền sử dụng đất" ngày 20/7/2009 có xác nhận của các bên, xác nhận của chính quyền thôn V L, cán bộ địa chính và đại diện UBND xã N Đ khi đó ký chứng nhận. Đồng thời ngày 21/8/2009 các bên lập thêm văn bản có tiêu đề "Biên bản giao nhận đất đời sống" để cụ thể hóa số tiền chuyển nhượng, thời gian giao nhận tiền cũng như quyền, nghĩa vụ của các bên. Kể từ khi bàn giao, vợ chồng anh T đã quản lý, sử dụng các thửa đất nhận chuyển nhượng cho đến nay. Lý do hộ gia đình ông chưa làm thủ tục để vợ chồng anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo giao dịch chuyển nhượng là do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất này cho hộ gia đình nhà ông, mặt khác vợ chồng anh T còn chưa thanh toán hết số tiền còn lại là 32 triệu đồng trong tổng số tiền chuyển nhượng là 312 triệu đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh T về việc yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng đất được xác lập giữa vợ chồng ông và vợ chồng anh T vợ chồng ông hoàn toàn nhất trí. Tuy nhiên, theo văn bản có tiêu đề "Biên bản bàn giao quyền sử dụng đất" ngày 20/7/2009 chỉ

thể hiện diện tích của ba thửa là 1.732m^2 nên hộ gia đình ông chỉ nhất trí công nhận vợ chồng anh T có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích này, phần diện tích thừa ra theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án là phần vợ chồng ông không chuyển nhượng nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết và trong trường hợp các bên tự tiến hành thỏa thuận với nhau thì vợ chồng ông cũng như các con đề nghị vợ chồng anh T phải trả bằng tiền là 80 nghìn đồng/m^2 mà nhà nước quy định.

Đối với yêu cầu phản tố của vợ chồng ông đã được Tòa án thụ lý, vợ chồng ông giữ nguyên, yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh T phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nốt số tiền 32 triệu đồng còn lại chưa thanh toán theo hợp đồng.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Mặc Đăng D và Mạc Thị Thanh Q là con đẻ của ông Mạc Văn Nh và bà Phạm Thị H. Tại thời điểm năm 2009 khi ông Như và bà Hà đại diện cho hộ gia đình chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 của hộ gia đình cho anh T, chị P để nhận tiền anh D và chị Q không tham gia ký kết nhưng có biết, anh D chị Q xác định số tiền 280 triệu đồng bố mẹ nhận của anh T từ việc chuyển nhượng đất đã được ông Như bà Hà sử dụng, chi tiêu vào công việc chung của gia đình và bản thân anh D chị Q cùng được sử dụng số tiền này. Cũng như quan điểm của bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh T về việc yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng đất được xác lập giữa vợ chồng ông Như và vợ chồng anh T. Nhất trí công nhận vợ chồng anh T có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích của ba thửa là 1.732m^2, phần diện tích thừa ra theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án anh chị cũng không yêu cầu giải quyết và đồng ý phương án như bố mẹ anh chị đã trình bày nếu các bên tự thỏa thuận với nhau. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng nhất trí yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu buộc vợ chồng anh T phải thanh toán nốt số tiền 32 triệu đồng chưa thanh toán.

Quá trình xác minh tại UBND phường N Đ, phòng Tài nguyên và môi trường, phòng quản lý đô thị thành phố H thể hiện: Tại tờ bản đồ số 03 là bản đồ đất nông nghiệp tại phường N Đ và sổ mục kê thể hiện hộ ông Mạc Văn Nh được quyền sử dụng 3 thửa tại khu Bốn Mẫu có địa chỉ tại khu dân cư V L, phường N Đ, cụ thể là thửa số 342 diện tích 931m^2 loại đất thủy sản nước; thửa số 343 diện tích 889m^2 loại đất lâu năm khác và thửa 344 diện tích 191m^2 loại đất thủy sản nước. Các thửa này có nguồn gốc do sau khi hộ gia đình ông Như dồn ô đổi thửa hình thành, theo danh sách và biên bản bàn giao hiện đang lưu trữ tại UBND phường N Đ thể hiện thời điểm tháng 11/2015, UBND phường đã chuyển hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp trong đó có hộ ông Như đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H *(nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố H)* nhưng trong quá trình thẩm định hồ sơ đã bị thất lạc nên hộ ông Như cho đến nay chưa được cấp

đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất này. Theo quyết định số 394 ngày 23/01/2017 của UBND tỉnh Hải Dương thì các thửa đất 342, 343, 344 nằm toàn bộ trong ranh giới quy hoạch chung xây dựng hai bên tuyến đường dẫn từ nút giao lập thể giữa đường sắt Hà Nội – Hải Phòng, quốc lộ 5 đi đường 390, quốc lộ 37 nhưng cho đến nay chưa có kế hoạch sử dụng đất.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Tổng diện tích hiện trạng anh T chị P đang quản lý sử dụng là 1.995 m^2 trong đó toàn bộ thửa 342 là đất thủy sản nước đã được vợ chồng anh T lấp đất, cát làm vườn từ năm 2014 và xây dựng thêm chuồng trại, khu chăn nuôi…

Tại phiên tòa: Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng đất được xác lập giữa các bên, công nhận quyền sử dụng hợp pháp diện tích 3 thửa là 1.995m^2, không nhất trí với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu thanh toán số tiền 32 triệu đồng. Phía bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố về yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán nốt số tiền 32 triệu đồng chưa thanh toán, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng ý công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng đất được xác lập giữa các bên. Nhất trí công nhận vợ chồng anh T có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích của ba thửa là 1.732m^2, phần diện tích thừa ra theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án không đề nghị Tòa án giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát xác định Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tuân theo và chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất giữa ông Mạc Văn Nh – bà Phạm Thị H với anh Lê Văn T – chị Lê Thị P được lập thành văn bản có tiêu đề "Biên bản bàn giao quyền sử dụng đất" ngày 20/7/2009.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Xác nhận diện tích 1.995m^2 đất gồm các thửa số 342 loại đất thủy sản nước; thửa số 343 loại đất lâu năm khác và thửa 344 loại đất thủy sản nước theo hiện trạng thẩm định thực tế cùng toàn bộ tài sản trên đất như nhà tạm và cây cối tại khu dân cư V L, phường N Đ, thành phố H, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Lê Văn T và chị Lê Thị P.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn: Buộc anh Lê Văn T và chị Lê Thị P phải liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Mạc Văn Nh, bà Phạm Thị H, anh Mạc Đăng D và chị Mạc Thị Thanh Q số tiền 32.000.000 đồng.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng đất*: Ngày 20/7/2009 ông Mạc Văn Nh – bà Phạm Thị H và anh Lê Văn T – chị Lê Thị P lập văn bản có tiêu đề "Biên bản bàn giao quyền sử dụng đất" với nội Dng *" Vợ chồng ông Như và bà Hà có thửa ruộng đất đời sống thuộc khu vực bãi bốn mẫu thuộc thôn V L – N Đ – TP Hải Dương" "Tổng số diện tích là 1.732m^2" "Nay xin chuyển toàn bộ số tiện tích đất đời sống cộng với số tài sản trên đất hiện có mà gia đình đang sử dụng, sang cho vợ chồng ông T và bà P được toàn quyền quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật, kể từ nay trở về sau quyền sử dụng mảnh đất nói trên hoàn toàn thuộc quyền của vợ chồng ông T và bà P sử dụng"*. "Biên bản bàn giao quyền sử dụng đất" này có xác nhận của lãnh đạo thôn V L, xác nhận của cán bộ địa chính và Chủ tịch UBND xã N Đ. Ngày 21/8/2009 ông Như và anh T lập thêm văn bản có tiêu đề "Biên bản giao nhận đất đời sống" để cụ thể hóa số tiền chuyển nhượng cũng như quyền, nghĩa vụ của các bên. Tại thời điểm các bên lập các văn bản trên thì các thửa 342, 343 và 344 sau khi dồn ô đổi thửa mặc dù chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng đã được điều chỉnh theo dõi tại tờ bản đồ số 03 và sổ mục kê đất nông nghiệp phường N Đ nên được coi là đã được xác lập quyền sử dụng, đất không có tranh chấp và đang trong thời hạn sử dụng đất nên đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại điều 106 Luật đất đai năm 2003. Sau khi thỏa thuận, vợ chồng anh T đã tiếp nhận và sử dụng toàn bộ diện tích đất vào mục đích phát triển kinh tế trang trại ổn định cho đến nay. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện dưới dạng văn bản có tiêu đề "Biên bản bàn giao quyền sử dụng đất" có chứng thực nhưng không thông qua hình thức "Hợp đồng" là vi phạm về mặt hình thức quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 *(pháp luật có hiệu lực tại thời điểm xác lập giao dịch)*. Tuy nhiên, căn cứ vào các giấy biên nhận nhận tiền và sự thừa nhận của phía bị đơn thì anh T chị P đã thanh toán số tiền 280 triệu đồng. Vì vậy có cơ sở xác định các bên đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng đất. Tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *"Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó"*. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng đất đã xác lập. Vì vậy cần chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 20/7/2009 giữa anh Lê Văn T-chị Lê Thị P và ông Mạc Văn Nh-bà Phạm Thị H là giao dịch có hiệu lực.

[2] *Về yêu cầu công nhận quyền sử dụng hợp pháp diện tích nhận chuyển nhượng là 1.995m^2 của nguyên đơn*: Tại văn bản có tiêu đề "Biên bản bàn giao quyền sử dụng đất" các bên xác lập bản thân ông Nh bà H xác định diện tích đất

chuyển nhượng là 1.732m^2 nhưng xác định là chuyển nhượng hết diện tích khu vực bãi bốn mẫu, khi nhận số tiền 20 triệu tạm ứng bản thân ông Nh có viết nội Dung bán cho anh T khu đất vùng khoảng 2000 m^2. Khi bàn giao đất, các bên không tiến hành đo đạc, cũng không kiểm tra số liệu diện tích tại UBND xã N Đ khi đó, đồng thời kể từ khi vợ chồng anh T nhận đất quản lý, sử dụng phía ông Như bà H không có ý kiến gì về diện tích cụ thể đã chuyển nhượng. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự cũng không ai có ý kiến gì về diện tích của các thửa đất chuyển nhượng, chỉ sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì phía bị đơn mới thể hiện quan điểm là chỉ chuyển nhượng 1.732m^2. Từ những căn cứ trên, có thể khẳng định được rằng, khi ông Như, bà Hà chuyển nhượng cho anh T, chị P thì ý chí là chuyển nhượng toàn bộ 3 thửa 342, 343 và 344 mà không quan tâm đến số mét vuông chuyển nhượng, việc các bên viết trong văn bản 1.732m^2 chỉ là con số áng chừng chứ không cụ thể. Trên thực tế, diện tích các thửa 342, 343 và 344 theo sổ mục kê thể hiện khi cộng lại là 2.011 m^2 còn lớn hơn diện tích hiện trạng là 1.995m^2. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn đề nghị công nhận quyền sử dụng hợp pháp diện tích theo hiện trạng 1.995m^2 và tự nguyện không đề nghị xem xét phần thiếu hụt so với bản đồ địa chính, sổ mục kê thể hiện. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn công nhận quyền sử dụng hợp pháp diện tích đã nhận chuyển nhượng là 1.995m^2.

[3] *Về yêu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn*: Theo các giấy biên nhận tiền do anh Lê Văn T giao nộp cũng như sự thừa nhận của anh T tại Tòa án thể hiện ngày 21/8/2009 khi hai bên lập "Biên bản giao nhận đất đời sống" thì các bên không có sự giao nhận tiền mà chỉ chốt lại với nhau số tiền anh T tạm ứng cho ông Nh từ trước *(3 lần)* là 50 triệu đồng. Tính đến ngày 06/01/2010 anh T và ông Nh đã chốt nội Dng tổng số tiền ông Nh đã nhận của anh T là 280 triệu đồng, số tiền 32 triệu đồng còn lại anh T sẽ trả vào tháng 7/2010. Đối với số tiền 32 triệu đồng này, bản thân anh T xác định là người trực tiếp đưa trả ông Nh tại nhà ông Nh vào khoảng tháng 12/2010, khi trả chỉ có hai người và không có người làm chứng, việc trả có viết giấy nhưng do tin tưởng nhau nên anh T để ông Nh giữ giấy. Qua xem xét thấy rằng, tất cả các lần trả tiền khi ông Nh viết giấy anh T đều là người giữ giấy, khi xảy ra tranh chấp đã giao nộp đầy đủ cho Tòa án. Vì vậy, nội dung anh T xác định số tiền 32 triệu đã trả nốt cho ông Nh có viết giấy nhưng lại để ông Nh giữ là không phù hợp với thực tế. Anh T đưa ra quan điểm nhưng không có chứng cứ để chứng minh cho quan điểm của mình, do vậy cần chấp nhận yêu cầu phản tố của phía bị đơn. Buộc anh Lê Văn T và chị Lê Thị P phải liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Mạc Văn Nh, bà Phạm Thị H, anh Mạc Đăng D và chị Mạc Thị Thanh Q số tiền 32 triệu đồng này.

[4] *Về án phí và chi phí tố tụng*: Ông Mạc Văn Nh và bà Phạm Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Anh Lê Văn T và chị Lê Thị P phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận. Anh Lê Văn T tự nguyện chịu cả số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 116, 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 147; Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015 và 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.

1. Xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất giữa ông Mạc Văn Nh – bà Phạm Thị H với anh Lê Văn T – chị Lê Thị P được lập thành văn bản có tiêu đề "Biên bản bàn giao quyền sử dụng đất" ngày 20/7/2009.

2. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xác nhận diện tích 1.995m^2 đất gồm các thửa số 342 loại đất thủy sản nước; thửa số 343 loại đất lâu năm khác và thửa 344 loại đất thủy sản nước cùng toàn bộ tài sản trên đất như nhà tạm và cây cối tại khu dân cư V L, phường N Đ, thành phố H, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Lê Văn T và chị Lê Thị P.

Anh Lê Văn T và chị Lê Thị P có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn: Buộc anh Lê Văn T và chị Lê Thị P phải liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Mạc Văn Nh, bà Phạm Thị H, anh Mạc Đăng D và chị Mạc Thị Thanh Q số tiền 32.000.000 đồng *(ba mươi hai triệu đồng)*.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 1 Điều 357 Bộ luật dân sự. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thoả thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; nếu không có thoả thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

Ông Mạc Văn Nh và bà Phạm Thị H phải chịu 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 800.000 đồng *(tám trăm nghìn đồng)* ông Như-bà Hà đã nộp tạm ứng án phí *(do ông Nguyễn Quốc Th nộp thay)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0001590 ngày 22/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Hải Dương. Hoàn trả ông Mạc Văn Nh và bà Phạm Thị H số tiền 500.000 đồng *(năm trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí còn lại.

Anh Lê Văn T và chị Lê Thị P phải chịu 1.600.000 đồng *(một triệu sáu trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* anh Lê Văn T và chị Lê Thị P đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0004962 ngày 24/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Hải Dương. Anh Lê Văn T và chị Lê Thị P còn phải nộp số tiền 1.300.000đ *(một triệu ba trăm nghìn đồng)*.

Anh Lê Văn T tự nguyện chịu cả số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.600.000 đồng *(ba triệu sáu trăm nghìn đồng)-(đã thực hiện xong)*.

5. Nguyên đơn anh Lê Văn T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn chị Lê Thị P và bị đơn ông Mạc Văn Nh – bà Phạm Thị H được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Mạc Đăng D và chị Mạc Thị Thanh Q được quyền kháng cáo về phần có liên quan đến quyền lợi của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- VKSND TP Hải Dương;
- Chi cục THA DS TPHD;
- Nguyên đơn/Bị đơn;
- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.
- Lưu VP (HCTP).

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

Lê Xuân Hiền