TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KIẾN XƯƠNG** **TỈNH THÁI BÌNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2023/DS-ST

Ngày: 06 - 4 - 2023

"V/v: " Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIẾN XƯƠNG, TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị TH Xuân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tùng Lâm

Bà Đoàn Thị Duyên

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Vũ Thị Khánh Ly - Thư ký Toà án nhân dân huyện Kiến Xương.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình*** *tham gia phiên tòa*: Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ L số: 19/2022/TLST-DS ngày 27/7/2022 về "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2022/QĐXXST-DS ngày 30/01/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2022/QĐST-DS ngày 02/3/2023 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử vụ án số 01/2023/TB-TA ngày 24/3/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Đình H, sinh năm 1968

Bà Phạm Thị M, sinh năm 1971

Địa chỉ: thôn A, xã B, huyện K, tỉnh Thái Bình

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Bá T1 và ông Trần Văn T - Luật sư Công ty Luật TNHH Khoa Tín, địa chỉ: Số 28, Lô TT02 KĐT , phường M, quận N, thành phố Hà Nội.

- Bị đơn: Anh Đoàn Ngọc V, sinh năm 1984

Chị Phạm Thị , sinh năm 1984

Địa chỉ: thôn A, xã B, huyện K, tỉnh Thái Bình.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

1. UBND xã Bình Nguyên, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quan N

Chức vụ: Chủ tịch UBND xã

2. Anh Trần Hữu P, sinh năm 1973

Địa chỉ: thôn A, xã B, huyện K, tỉnh Thái Bình

Anh H, chị M và luật sư T1 có mặt, bị đơn vắng mặt. Luật sư T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai cùng các tài liệu chứng cứ đã xuất trình, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 25/11/2020, anh H, chị M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 850 tờ bản đồ số 02 với diện tích 45m^2 (nay là thửa số 50, tờ bản đồ số 11, diện tích 44,4m^2) ở thôn An Chỉ, xã Bình Nguyên, huyện Kiến Xương của anh V, chị L. Thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Kiến Xương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 490076 ngày 11/6/2009 mang tên anh Đoàn Ngọc V và chị Phạm Thị L. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng và công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Mộng Lam, thị trấn Kiến Xương, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình, vào sổ công chứng số 673-quyển số 01/2020-TP/CC- SCC/HĐGD ngày 25/11/2020. Anh H, chị M đã tH toán đầy đủ số tiền 60.000.000 đồng cho anh V, chị L và hoàn thành các nghĩa vụ hợp đồng chuyển nhượng. Anh V, chị L đã bàn giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho anh H, chị M.

Ngày 02/12/2020, anh H, chị M tiến hành các thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hồ sơ cần bổ sung trích lục bản đồ địa chính theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân huyện Kiến Xương. Vì vậy, đầu năm 2021, anh V, chị L đã đề nghị nhận lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để hoàn thiện việc trích lục bản đồ địa chính. Tuy nhiên từ đó đến nay anh V, chị L vẫn giữ bản gốc giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, không phối hợp để hoàn thiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Nay anh H, chị M đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số công chứng 673-quyển số 01/2020-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2020 giữa vợ chồng anh Trần Đình H, chị Phạm Thị M với vợ chồng anh Đoàn Ngọc V, chị Phạm Thị L; buộc anh V, chị L thực hiện nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 490076 do Ủy ban nhân dân huyện Kiến Xương cấp ngày 11/6/2009 cho anh H, chị M để hoàn thiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Căn cứ pháp L anh H giao nộp: 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 25/11/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Mộng Lam; 01 Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 490076 do UBND huyện Kiến Xương cấp ngày 11/6/2009 mang tên anh Đoàn Ngọc V, chị Phạm Thị L; Bản phô tô các tài liệu: đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất + bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất + Biên bản thẩm định chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất + Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; Hợp đồng ủy quyền.

Đối với phần công trình anh V, chị L xây dựng trên đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ đã được UBND xã Bình Nguyên xử phạt năm 2017, anh H, chị M nhận trách nhiệm tự tháo dỡ phần công trình đã xây dựng trên diện tích đất thuộc hành lang an toàn giao thông theo quy định của pháp luật, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Chi phí liên quan đến việc tháo dỡ công trình anh H, chị M hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Đối với cầu thang sắt và công trình anh V, chị L xây dựng trên 0,8m^2 đất của anh P: tại biên bản làm việc ngày 01/02/2023, anh P, anh H đã thỏa thuận là anh H, chị M cắt phần cầu thang và công trình xây dựng trên đất của anh P để trả lại đất cho anh P. Anh H, anh P đều thống nhất không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần cầu thang và công trình xây dựng trên đất của anh P.

Diện tích đất anh H, chị M nhận chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận và Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/11/2020 là 45m^2 nhưng theo bản đồ Vlap diện tích đất là 44,4m^2**.** Anh H, chị M không có ý kiến gì về chênh lệch diện

tích giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 490076 với Hợp đồng ngày 25/11/2020 và Bản đồ Vlap.

- Bị đơn là anh Đoàn Ngọc V, chị Phạm Thị L có hộ khẩu thường trú tại thôn An Chỉ, xã Bình Nguyên nhưng vắng mặt tại địa P nên Tòa án không ghi được lời khai.

- Người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến vụ án - UBND xã Bình Nguyên trình bày: Năm 2009 anh V, chị L được UBND huyện Kiến Xương cấp Giấy chứng nhận đối với 45m^2 đất ở và nhà mái bằng diện tích xây dựng 40m^2. Năm 2017, anh V, chị L tự ý xây dựng cơi nới công trình nhà ở lấn, chiếm diện tích hành lang an toàn giao thông đường bộ đường 219, vi phạm quản L đất đai ở địa P. UBND xã Bình Nguyên đã Quyết định xử phạt vi phạm hành chính, phạt tiền 2.000.000đồng đối với anh V về hành vi xây dựng cơi nới công trình nhà ở lấn, chiếm diện tích hành lang an toàn giao thông đường bộ đường 219, biện pháp khắc phục hậu quả: buộc phải tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trả lại hành lang an toàn đường bộ (đường 219) nhưng anh V, chị L không tháo dỡ. Năm 2020, anh V, chị L chuyển nhượng quyền sử dụng 45m^2 đất ở và nhà mái bằng diện tích xây dựng 40m^2 cho anh H, chị M theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK490076 ngày 11/6/2009. Thực tế, anh H, chị M đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của anh V, chị L trong đó có phần diện tích nhà anh V, chị L xây dựng trên đất thuộc hành lang giao thông đường bộ (đường 219). Do đó UBND xã Bình Nguyên đề nghị Tòa án buộc anh H, chị M phải có trách nhiệm tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép (phần xây dựng công trình lấn chiếm đất hành lang an tòan giao thông trước đó) trả lại hành lang an toàn đường bộ.

- Người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến vụ án - anh Trần Hữu P trình bày: Năm 2017, anh P cho vợ chồng anh V, chị L mượn khoảng 1,2m^2 đất của gia đình anh P để xây dựng cầu thang bằng sắt (cầu thang xây dựng trên nhà vệ sinh), đo đac thực tế là 0,8m^2. Trường hợp anh V, chị L bán nhà đất cho ai thì anh P yêu cầu phải cắt phần diện tích cầu thang sắt xây dựng trên đất để trả lại diện tích đất cho anh P. Anh P không có yêu cầu độc lập. Trường hợp Tòa án đưa anh vào tham gia tố tụng thì anh P đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Bình Nguyên thể hiện: Nguồn gốc thửa đất số 850, tờ bản đồ số 02 diện tích 45m^2 địa chỉ tại thôn An Chỉ, xã Bình Nguyên, huyện Kiến Xương là của bà Trần Thị Ngoan (Mũn) bán cho anh Đoàn

Ngọc V, chị Phạm Thị L. Năm 2020, anh V, chị L chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Trần Đình H và chị Phạm Thị M, đã làm hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Sau khi có hợp đồng chuyển nhượng, UBND xã đã có biên bản thẩm định và xác định ranh giới thửa đất giữa các hộ liền kề. Sau khi hai bên làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất xong, gia đình anh H, chị M đã gửi hồ sơ lên Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kiến Xương để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên do trên thửa đất gia đình anh V, chị L đã xây dựng nhà lấn chiếm hành lang an toàn giao thông nên Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kiến Xương không làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H, chị M. Năm 2017, gia đình anh V, chị L xây dựng nhà trên thửa đất này đã vi phạm hành lang giao thông, phía địa P đã lập biên bản yêu cầu gia đình dừng hoặc tháo dỡ công trình nhưng gia đình vẫn cố tình xây dựng. Địa P đã ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính ngày 09/02/2017 và gia đình đã nộp phạt. UBND xã cung cấp cho Tòa án toàn bộ hồ sơ xử L vi phạm của gia đình anh V, chị L.

- Xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình thể hiện: Ngày 02/12/2020, Chi nhành văn phòng đăng ký đất đai huyện Kiến Xương đã nhận hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Trần Đình H và chị Phạm Thị M đối với thửa đất số 850 tờ bản đồ số 02 diện tích 45m^2 tại thôn An Chỉ, xã Bình Nguyên, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình. Sau khi tiếp nhận hồ sơ Chi nhánh đã xem xét và qua Ủy ban nhân dân xã Bình Nguyên báo cáo thửa đất 850 tờ bản đồ số 02 diện tích 45m^2 ở thôn An Chỉ, xã Bình Nguyên, huyện Kiến Xương có diện tích xây dựng nhà trên đất vi phạm hành lang giao thông đã bị UBND xã ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính nên hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H, chị M đối với thửa đất này đã được trả lại cho anh H, chị M vì có diện tích nhà xây dựng trên đất vi phạm hành lang giao thông.

- Xác minh tại Công an xã Bình Nguyên và bà Trần Thị L (mẹ đẻ anh V) cung cấp: Anh V, chị L và các con có hộ khẩu thường trú tại thôn A, xã B huyện K, tỉnh Thái Bình. Hiện tại anh V, chị L và các con không có mặt tại địa P, địa P và gia đình không biết anh V, chị L ở đâu.

- Xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp như sau:

Đất ở: diện tích thửa đất theo hiện trạng đo thực tế là 52,3m^2. Trong đó diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 44,4m^2; diện tích thuộc

đất giao thông là 7,1m^2; diện tích lấn sang hộ ông P liền kề ở vị trí cầu thang là 0,8m^2. Giá trị quyền sử dụng đất 52,3m^2 × 4.000.000 đồng/m^2 × 1,4 × 1,1 = 322.168.000 đồng.

Tài sản trên đất gồm: Nhà mái bằng 2 tầng xây dựng năm 2017, xây khung cột bê tông cốt thép, tường 220mm có diện tích 100m^2, có giá trị: 100m^2 × 3.771.063 × 80% = 301.682.880 đồng.

Diện tích tum trên nhà 2 tầng là 15,3m^2 xây dựng năm 2017, có giá trị: 15,3m^2 × 3.771.063 ×80% = 46.157.811 đồng.

Diện tích cầu thang sắt ngoài trời là 3,1m^2 xây dựng năm 2017, trong đó:

+ Diện tích nhà tầng 1 là 48,2m^2 (diện tích xây dựng đúng theo giấy chứng nhận là 41,1m^2; diện tích xây lấn ra hành lang giao thông là 7,1m^2)

+ Diện tích nhà tầng 2 là 51,8m^2 (diện tích xây dựng đúng theo giấy chứng nhận là 41,0 m^2; diện tích xây lấn ra hành lang giao thông là 10,8m^2)

+ Diện tích tum là 15,3m^2 (diện tích xây dựng đúng theo giấy chứng nhận là 4,4m^2; diện tích xây lấn ra hành lang giao thông là 10,9m^2)

+ Diện tích cầu thang sắt ngoài trời là 3,1m^2 (diện tích xây dựng đúng theo giấy chứng nhận là 2,3m^2; diện tích xây lấn sang đất nhà anh P là 0,8m^2).

+ Cầu thang sắt ngoài trời là 3,1m^2 xây dựng năm 2017 có giá trị 40.000.000 đồng (đã trừ khấu hao 80%).

Tổng giá trị tài sản là: 710.008.691 đồng.

- Văn phòng công chứng Trần Mộng L trình bày: Ngày 25/11/2020 các bên liên quan đã đến Văn phòng công chứng Trần Mộng L để yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 850, tờ bản đồ số 02, diện tích 45m^2 tại thôn An Chỉ, xã Bình Nguyên huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK490076 do UBND huyện Kiến Xương cấp ngày 11/6/2009 mang tên anh Đoàn Ngọc V và chị Phạm Thị L. Văn phòng công chứng Trần Mộng L đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo yêu cầu của các bên theo đúng quy định tại các Điều 167, 188 Luật đất đai 2013, các Điều 40, 41 Luật công chứng 2014.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiến Xương phát biểu quan điểm:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định

tại các Điều 70, 71; bị đơn chưa thực hiện đúng các Điều 70, 72; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào các Điều 413, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự 2015; các Điều 167, 179, 188 Luật đất đai 2013, đề nghị HĐXX:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 673-quyển số 01/2020-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2020 giữa vợ chồng anh Trần Đình H, chị Phạm Thị M với vợ chồng anh Đoàn Ngọc V, chị Phạm Thị L có hiệu lực pháp luật; buộc anh V, chị L thực hiện nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 490076 do Ủy ban nhân dân huyện Kiến Xương cấp ngày 11/6/2009 cho anh H, chị M để hoàn thiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Anh H và anh P không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần diện tích cầu thang sắt và công trình xây dựng trên đất của anh P nên đề nghị HĐXX không giải quyết.

Không giải quyết yêu cầu của Uỷ ban nhân dân xã Bình Nguyên về việc đề nghị Tòa án buộc anh H, chị M tháo dỡ công trình xây dựng trên đất hành lang giao thông đường bộ.

Do yêu cầu của anh H, chị M được Tòa án chấp nhận và anh H, chị M đã nộp 8.539.800đồng chi phí tố tụng nên anh V, chị L phải hoàn trả cho anh H, chị M số tiền 8.539.800đồng chi phí tố tụng.

Về án phí: Anh H, chị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Anh V, chị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Anh H, chị M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với anh V, chị L ngày 25/11/2020. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng trên, anh V, chị L vắng mặt tại nơi cư trú nhưng không thông báo về nơi cư trú mới cho anh H, chị M. Anh H, chị M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là: "tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất".

[1. 2] Bị đơn là anh V, chị L có đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn An Chỉ, xã Bình Nguyên huyện Kiến Xương tỉnh Thái Bình, hiện không có mặt tại địa P nhưng không cung cấp cho nguyên đơn biết địa chỉ hiện nay ở đâu là thuộc trường hợp cố tình giấu địa chỉ. Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng tại trụ sở UBND xã Bình Nguyên, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình. Vì vậy căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[1.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên được các bên ký kết và thực hiện tại thời điểm Bộ luật dân sự 2015 và Luật đất đai 2013 có hiệu lực pháp luật, do đó Tòa án căn cứ vào các quy định của Bộ luật dân sự 2015, Luật đất đai 2013 để giải quyết vụ án

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy: Anh V, chị L có quyền sử dụng 45m^2 đất ở và nhà mái bằng diện tích xây dựng 40m^2 tại thôn An Chỉ, xã Bình Nguyên, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK490076 do UBND huyện Kiến Xương cấp ngày 11/6/2009 (trong Giấy chứng nhận ghi rõ: diện tích đất 45m^2, tài sản gắn liền với đất: nhà mái bằng, diện tích đất xây dựng 40m^2. Ghi chú: Quy hoạch hành lang an toàn giao thông đường bộ theo Nghị định 186/2004/NĐ-CP của Chính phủ phạm vào 37,5 m^2/45m^2 đất hợp pháp nêu trên. Khi Nhà nước thu hồi, được bồi thường theo quy định của pháp luật). Ngày 25/11/2020, anh V, chị L ký hợp đồng chuyển nhượng 45m^2 đất ở và nhà mái bằng diện tích xây dựng 40m^2 cho anh H, chị M, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 60.000.000 đồng. Anh H, chị M đã chuyển đủ số tiền trên cho anh V, chị L. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất trên được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Mộng Lam, thị trấn Kiến Xương, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình đúng theo quy định tại Điều 500, 502 Bộ luật dân sự 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, việc giao dịch trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, ký kết bởi những người có năng lực hành vi dân sự, không bị lừa dối, ép buộc, không nhằm che giấu giao dịch nào khác. Nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội**,** đúng quy định tại các Điều 500, 501 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 167, 168, 169, 179 và 188 Luật đất đai 2013.

Tại khoản 1 Điều 3 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ký kết giữa anh V, chị L và anh H, chị M ghi nhận: "Bên A đã giao thửa đất tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất, và các giấy tờ liên quan cho Bên B làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật". Anh H, chị M đã trả đầy đủ tiền cho anh V, chị L nhưng anh V, chị L đã không thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng là giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H, chị M để làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Hiện tại anh V, chị L không có mặt tại nơi cư trú nhưng cũng không cung cấp địa chỉ nơi cư trú mới cho anh H, chị M là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 40 Bộ luật dân sự 2015. Do đó anh H, chị M yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đã được công chứng số AK490076 ngày 25/11/2020 giữa anh H, chị M là có căn cứ chấp nhận

[3] Xét yêu cầu của UBND xã Bình Nguyên thì thấy: ngày 11/6/2009, anh V, chị L được Ủy ban nhân dân huyện Kiến Xương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 490076 đối với 45m^2 đất ở và nhà mái bằng diện tích xây dựng 40m^2. Năm 2017, anh V, chị L tự ý xây dựng cơi nới công trình nhà ở lấn chiếm diện tích hành lang an toàn giao thông đường bộ (đường 219), vi phạm quản L đất đai ở địa P. UBND xã Bình Nguyên đã ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính (không có số) ngày 09/02/2017, phạt tiền: 2.000.000 đồng, biện pháp khắc phục hậu quả: buộc phải dỡ bỏ các công trình xây dựng trái phép, trả lại hành lang an toàn đường bộ (đường 219). Anh V đã đóng tiền phạt theo Biên lai thu tiền phạt số 0018572 nhưng không thực hiện việc tháo dỡ các công trình xây trên đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ. Tuy nhiên, đến nay Ủy ban nhân dân xã Bình Nguyên không tổ chức thực hiện cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt theo quy định tại Điều 30, 74, 85 Luật xử L vi phạm hành chính năm 2012 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020) và khoản 5 Điều 157 Luật Đất đai năm 2013. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, anh V và chị L chuyển nhượng cho anh H, chị M diện tích 45m^2 đất ở và nhà mái bằng diện tích xây dựng 40m^2 nhưng thực tế tại thời điểm giao kết hợp đồng, hai bên đều biết tài sản trên đất mà anh V, chị L chuyển nhượng cho anh H, chị M là công trình xây dựng năm 2017, trong đó có phần diện tích xây dựng trên đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ đã bị Ủy ban nhân dân xã Bình Nguyên buộc tháo dỡ. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh H, chị M nhận trách nhiệm tự nguyện tháo dỡ phần công trình anh V, chị L đã xây dựng trên diện tích đất thuộc hành lang

an toàn giao thông theo quy định của pháp luật và chịu mọi chi phí liên quan đến việc tháo dỡ, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Mặt khác, Ủy ban nhân dân xã Bình Nguyên không có yêu cầu độc lập đối với yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Uỷ ban nhân dân xã Bình Nguyên về việc đề nghị Tòa án buộc anh H, chị M tháo dỡ công trình xây dựng trên đất hành lang giao thông đường bộ.

[4] Qua xem xét thẩm định tại chỗ, thấy công trình xây dựng năm 2017 của anh V, chị L có: diện tích cầu thang sắt ngoài trời là 3,1m^2; diện tích xây dựng theo đúng giấy chứng nhận là 2,3m^2, diện tích xây lấn sang đất nhà anh P là 0,8m^2. Hội đồng xét xử xét thấy: năm 2017, anh P cho vợ chồng anh V, chị L mượn khoảng 1,2m^2 của gia đình anh P để xây dựng cầu thang bằng sắt ngoài trời (đo đạc thực tế là 0,8m^2). Tại biên bản làm việc ngày 01/02/2023, anh P, anh H đã ghi nhận: anh H tự tháo dỡ phần cầu thang và công trình xây dựng trên đất nhà anh P để trả lại đất cho anh P, việc tháo dỡ các bên cam kết tự thực hiện và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó Tòa án không giải quyết đối với phần diện tích cầu thang sắt và công trình xây dựng trên đất của anh P.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của anh H, chị M được HĐXX chấp nhận nên anh H, chị M không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Anh H, chị M đã nộp 8.539.800 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên anh V, chị L phải hoàn trả 8.539.800đồng chi phí tố tụng cho anh H, chị M.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của anh H, chị M được HĐXX chấp nhận nên anh H, chị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại anh H, chị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Anh V, chị L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 413, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự 2015; các Điều 26, 35, 147, 157, 158, 235, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 167, 179, 188 và 203 Luật đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản L và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Đình H, chị Phạm Thị M:

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số công chứng 673-quyển số 01/2020-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2020 giữa vợ chồng anh Trần Đình H, chị Phạm Thị M với vợ chồng anh Đoàn Ngọc V, chị Phạm Thị L.

Anh Trần Đình H, chị Phạm Thị M có quyền, nghĩa vụ liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 850 tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất: thôn An Chỉ, xã Bình Nguyên, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình.

Buộc anh Đoàn Ngọc V, chị Phạm Thị L bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 490076 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00122BN/KX do Ủy ban nhân dân huyện Kiến Xương cấp ngày 11/6/2009 cho anh Trần Đình H, chị Phạm Thị M.

Buộc anh Đoàn Ngọc V, chị Phạm Thị L phải hoàn trả cho anh Trần Đình H, chị Phạm Thị M số tiền 8.539.800 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

2. Về án phí: Trả lại anh Trần Đình H số tiền 3.000.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001696 ngày 27/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiến Xương.

Anh Đoàn Ngọc V, chị Phạm Thị L phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, 7a 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.

Anh Trần Đình H, chị Phạm Thị M có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. UBND xã Bình Nguyên, anh Trần Hữu P, anh Đoàn Ngọc V, chị Phạm Thị L vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

<u>Nơi nhận</u>:
- *VKSND huyện Kiến Xương;*
- VKSND tỉnh Thái Bình;
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Lê Thị TH Xuân