

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TUY AN
TỈNH PHÚ YÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2024/DS-ST

Ngày: 16/01/2024.

V/v: “ *Tranh chấp HĐ chuyển
nhượng quyền sử dụng đất* ”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUY AN – TỈNH PHÚ YÊN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Bình.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Mạnh Tiến.

2. Bà Đỗ Thị Hải.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 69/2022/TLST - DS ngày 01 tháng 8 năm 2022, về việc: “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2023/QĐXXST- DS ngày 24 tháng 11 năm 2023 và Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử vụ án số: 01/2024/TB-TA ngày 08/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng bà Phạm Thị H, sinh năm 1964, ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1958.

Cư trú: Thôn X, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên.

Đều có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Bùi Trọng T – Luật sư – Văn phòng Luật sư Dân Ý – Đoàn Luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. Bị đơn: Anh Phạm L, sinh năm 1971, chị Phạm Thị B, sinh năm 1972.

Cư trú: Thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên.

Chị B có mặt; anh L vắng mặt, có đơn yêu cầu xin xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- UBND huyện T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt, có đơn yêu cầu xin xét xử vắng mặt.

- UBND xã A, huyện Tuy An. Vắng mặt, có đơn yêu cầu xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/6/2022 của nguyên đơn và tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Bùi Trọng T trình bày:

Ngày 08/8/2012 vợ chồng bà H, ông N có nhận chuyển nhượng của anh L, chị B diện tích đất ngang 7m x dài 25m = 175m², theo tứ cận: Đông giáp đất Lê Thành N, Tây giáp tiểu lộ đường đi, Nam giáp đất ông Phạm Tấn C, Bắc giáp đất ông Nguyễn C1, tọa lạc tại: Phú H, An N, Tuy A, Phú Yên, giá trị nhận chuyển nhượng thực tế là 50.000.000 đồng (có lập giấy chuyển nhượng bằng giấy tay kèm theo, sau đó các bên lập HĐ chuyển nhượng bằng văn bản kèm theo ngày 08/8/2012 ghi hợp thức giá trị nhận chuyển nhượng 200.000.000 đồng), vợ chồng bà H đã giao đủ số tiền 50.000.000 đồng cho anh L, chị B. Theo bản đồ đo đạc 2012 thì diện tích mà vợ chồng bà H nhận chuyển nhượng là tại thửa đất 399, tờ 07, 200m² đất ở đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Phạm Thị B vào ngày 18/12/2017. Nay tôi yêu cầu Tòa án công nhận cho nguyên đơn một phần hợp đồng chuyển nhượng với diện tích ngang 5m, dài 20 = 100m² là hợp pháp, phần còn lại theo mảnh trích đo ngày 30/8/2023 ngang 1,86m với diện tích **37,9m²**, tôi yêu cầu giao lại cho chị B quản lý sử dụng (để đảm bảo điều kiện tách thửa cho hai bên), tôi không yêu cầu chị B thanh toán giá trị đất nêu trên.

Đối với diện tích **37,1m²** nằm ở hướng Bắc thửa đất 399 là đất của UBND xã A quản lý, tôi không ý kiến hoặc yêu cầu gì.

Nguyên đơn vợ chồng ông N, bà H đều thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu nêu trên của Luật sư T

***Bị đơn chị B trình bày:** Ngày 08/8/2012 (lúc chưa ly hôn), vợ chồng tôi B, L có chuyển nhượng cho vợ chồng chị H, anh N diện tích đất ngang 7m x dài 25m = 175m², theo tứ cận: Đông giáp đất Lê Thành N, Tây giáp tiểu lộ đường đi, Nam giáp đất ông Phạm Tấn C, Bắc giáp đất ông Nguyễn C1, tọa lạc tại: Phú H, An N, Tuy A, Phú Yên, giá trị nhận chuyển nhượng thực tế là 50.000.000 đồng (có lập giấy tay kèm theo, sau đó chúng tôi lập hợp đồng bằng văn bản kèm theo ngày 8/8/2012 ghi hợp thức giá trị nhận chuyển nhượng 200.000.000 đồng) như vợ chồng chị H, anh N trình bày và yêu cầu là đúng, tôi và anh L có nhận đủ số tiền 50.000.000 đồng do vợ chồng chị H, anh N giao là có thật. Tuy nhiên, theo bản đồ đo đạc 2012 thì diện tích mà vợ chồng tôi chuyển nhượng cho vợ chồng bà H, ông N là tại thửa đất 399, tờ 07, 200m² đất ở đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi vào ngày 18/12/2017. Nay tôi yêu cầu tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, tôi đồng ý theo diện tích chuyển nhượng cho vợ chồng chị H, anh N ngang 5m, dài 20m = 100m² là hợp pháp, phần còn lại theo mảnh trích đo ngày 30/8/2023 ngang 1,86m với diện tích **37,9m²** tại thửa đất còn lại nêu trên, tôi xin nhận lại để quản lý, sử dụng để đảm bảo đủ diện tích tách thửa, tôi không có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất cho vợ chồng bà H.

Đối với diện tích **37,1m²** nằm ở hướng Bắc thửa đất 399 là đất của UBND xã A quản lý, tôi không ý kiến hoặc yêu cầu gì.

- Bị đơn anh L vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/12/2023 và đơn yêu cầu xin xét xử vắng mặt ngày 14/12/2023 anh L trình bày: Ngày 08/8/2012 (lúc chưa ly hôn) vợ chồng tôi có chuyển nhượng cho vợ chồng chị H, anh N diện tích đất ngang 7m, dài 25m nằm trong thửa đất 399, tờ 07, tọa lạc tại Phú H, An N, Tuy A, Phú Yên là đúng thực tế. Thời điểm chuyển nhượng thì đất chưa được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ. Tuy nhiên, đến năm 2017 thửa đất trên được UBND huyện T cấp giấy CNQSDĐ cho chị B tại thửa 399, tờ 07, diện tích 200m² đất ở. Năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã giải quyết ly hôn giữa vợ chồng tôi, theo đó tại Quyết định công nhận thân tình ly hôn số: 01/2020/QĐST- HNGĐ ngày 30/01/2020 của TAND tỉnh Phú Yên đã quyết định giao cho chị Phạm Thị B được quyền sử dụng thửa đất 399, tờ 07, diện tích 200m² đất ở, tọa lạc tại Phú H, An N, Tuy A. Như vậy về diện tích đất trên thực tế thuộc quyền quản lý, sử dụng của chị B. Liên quan đến diện tích đất ngang 7m, dài 25m theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/8/2012 thì chị B có nghĩa vụ và tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất theo hợp đồng đối với vợ chồng anh N, chị H. Bản thân tôi không còn liên quan gì đến diện tích đất nêu trên, tôi không ý kiến hoặc yêu cầu gì đến thửa đất trên.

***Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1.UBND huyện T vắng mặt, tại biên bản làm việc ngày 22/12/2023 UBND huyện T cho biết: Ngày 08/8/2012 vợ chồng chị B, anh L có chuyển nhượng cho vợ chồng bà H, ông N diện tích đất ngang 7m, dài 25m (thời gian này vợ chồng chị B, anh L chưa được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ). Tuy nhiên, đến năm 2017 thì chị B được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ tại thửa 399, tờ 07, diện tích 200m² đất ở tọa lạc tại: Phú H, An N, Tuy A, Phú Yên. Như vậy diện tích đất ngang 7m, dài 25m mà vợ chồng chị B, anh L chuyển nhượng là một phần diện tích nằm trong thửa 399, tờ 07 là đúng thực tế như hiện trạng. Theo mảnh trích đo ngày 30/8/2023, ở hướng Bắc thửa đất 399 có diện tích 37,1m² là phần đất của UBND xã A quản lý. Các bên đương sự không được quyền chuyển nhượng diện tích đất trên.

2. UBND xã A vắng mặt.

Tại biên bản xác minh ngày 23/11/2023 và đơn yêu cầu xin xét xử vắng mặt ngày 13/12/2023 UBND xã A cho biết: Qua kiểm tra hồ sơ địa chính và bản đồ đo đạc 2012 lưu tại UBND xã A cho thấy: Thửa đất 399, tờ 07, diện tích 200m² đất ở tọa lạc tại Phú H, An N, Tuy A, Phú Yên. Ngày 18/12/2017 UBND huyện T cấp giấy CNQSDĐ số: CH 427341 cho bà Phạm Thị B đứng tên. Về vị trí hiện trạng theo thửa đất 399, tờ 07, diện tích 200m² đất ở (đã cấp giấy CNQSDĐ cho bà B) theo tứ cận: Đông giáp đất ông Lê Thanh N; Tây giáp đất UBND xã A quản lý; Nam giáp đường ĐH 31; Bắc giáp đất UBND xã A quản lý. Về vị trí hiện trạng thửa 399, tờ 07, theo giấy chuyển nhượng đất nhà ở ngày 08/8/2012 giữa vợ chồng Phạm L, Phạm Thị B và vợ chồng Nguyễn Thành N, Phạm Thị H thể hiện diện tích chuyển nhượng ngang 07m, dài 25m theo tứ cận: Đông giáp đất Lê Thanh N; Tây giáp đất còn lại của Phạm Thị B; Nam giáp đường ĐH 31; Bắc giáp đất UBND xã A quản lý.

Ngoài ra tại diện tích đất chuyển nhượng ngang 7m, dài 25m, theo HĐ chuyển nhượng ngày 08/8/2012 nêu trên, xác định tứ cận ở hướng Bắc tiếp giáp đất Nguyễn C là chưa chính xác, có sự nhầm lẫn, việc nhầm lẫn là do các đương sự ghi. Về diện tích 200m² đất ở tại thửa 399, tờ 07, đã được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ cho chị Phạm Thị B ngang 10m, dài 20m là được Nhà nước công nhận hợp pháp. Việc vợ chồng chị B, anh L chuyển nhượng nằm ngoài diện tích đất trên ở hướng Bắc thửa đất dài 25m (trong đó phần diện tích 37,1m² ở sau hướng Bắc là đất của UBND xã quản lý là không được chuyển nhượng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy An kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự có ý kiến như sau:

-Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật. Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, thu thập chứng cứ đủ cơ sở để đưa vụ án ra xem xét giải quyết. Tuy nhiên, Tòa án còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử.

-Về nội dung: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2012 với diện tích ngang 07m, dài 25m (nằm trong thửa đất 399, tờ 07), giữa nguyên đơn và bị đơn thấy rằng giấy chuyển nhượng lập bằng giấy tay chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là chưa đảm bảo về mặt hình thức. Tuy nhiên, về nội dung của hợp đồng về nghĩa vụ cơ bản đã thực hiện xong, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và quản lý, sử dụng từ năm 2012 đến nay. Tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự đều yêu cầu tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng với diện tích ngang 5m, dài 20 = 100m², theo tứ cận: Đông giáp đất Lê Thanh N; Tây giáp đất còn lại của Phạm Thị B; Nam giáp đường ĐH 31; Bắc giáp đất UBND xã A quản lý là hợp pháp, phần còn lại theo mảnh trích đo ngày 30/8/2023 ngang 1,86m với diện tích **37,9m²**, vợ chồng nguyên đơn yêu cầu giao lại cho bị đơn chị B tiếp tục quản lý sử dụng (để đảm bảo điều kiện tách thửa cho hai bên).

Do đó đề nghị HĐXX căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQHĐTP- TANDTC và khoản 2 điều 129 BLDS. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2012 (giấy tay) với diện tích ngang 5m, dài 20 = 100m² theo tứ cận: Đông giáp đất Lê Thanh N; Tây giáp đất còn lại của Phạm Thị B; Nam giáp đường ĐH 31; Bắc giáp đất UBND xã A giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp. Phần diện tích còn lại 37,9m² nằm trong thửa đất 399, tờ 07 giao lại cho chị B quản lý, sử dụng. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không yêu cầu bị đơn chị B thanh toán giá trị đất nên đề nghị HĐXX không xem xét.

Đối với diện tích đất 37,1m² ở hướng Bắc thửa đất 399 là phần đất của UBND xã quản lý, các bên đương sự không yêu cầu gì nên đề nghị HĐXX không xem xét.

Tòa án nhân dân huyện Tuy An đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Vợ chồng ông N, bà H khởi kiện chị B, anh L, cư trú tại: Thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên về việc: “ Tranh chấp HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ”. Đây là tranh chấp dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T theo quy định tại Điều 26 và Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn anh Lượm và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Tuy An và UBND xã An Ninh Đông đều vắng mặt và đều có đơn yêu cầu xin xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ khoản 1 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2]. Về nội dung tranh chấp: Ngày 08/8/2012 vợ chồng ông N, bà H có nhận chuyển nhượng của anh L, chị H diện tích đất ngang 7m x dài 25m = 175m², theo tứ cận: Đông giáp đất Lê Thanh N, Tây giáp tiểu lộ đường đi, Nam giáp đất ông Phạm Tấn C, Bắc giáp đất ông Nguyễn C1, tọa lạc tại: Phú H, An N, Tuy A, Phú Yên, giá trị nhận chuyển nhượng thực tế là 50.000.000 đồng (có lập giấy tay kèm theo, sau đó các bên lập HĐ chuyển nhượng bằng văn bản kèm theo ngày 08/8/2012 ghi hợp thức giá trị nhận chuyển nhượng 200.000.000 đồng), vợ chồng ông N, bà H đã giao đủ số tiền 50.000.000 đồng cho anh L, chị B. Theo bản đồ đo đạc 2012 thì diện tích nhận chuyển nhượng là tại thửa đất 399, tờ 07, 200m² đất ở đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Phạm Thị B vào ngày 18/12/2017. Tại quyết định số: 01/2020/QĐST- HNGĐ ngày 30/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định giao thửa đất 399, tờ 07, diện tích 200m² đất ở theo giấy CNQSDĐ số CH 427341 cấp ngày 18/12/2017 cho chị B quản lý, sử dụng. Do chị B không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho nguyên đơn để làm thủ tục tách thửa nên phát sinh tranh chấp. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 08/8/2012 (giấy tay) với diện tích ngang 5m, dài 20 = 100m² theo tứ cận: Đông giáp đất Lê Thanh N; Tây giáp đất còn lại của Phạm Thị B; Nam giáp đường ĐH 31; Bắc giáp đất UBND xã A là một phần nằm trong thửa 399, tờ 07 là hợp pháp. Phần còn lại theo mảnh trích đo ngày 30/8/2023 ngang 1,86m với diện tích **37,9m²** yêu cầu giao lại cho chị B quản lý, sử dụng (để đảm bảo điều kiện tách thửa cho hai bên), nguyên đơn không yêu cầu chị B thanh toán giá trị đất; Tại phiên tòa, bị đơn chị B đồng ý tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 08/8/2012 ngang 5m, dài 20 = 100m² nêu trên là hợp pháp và xin nhận lại phần diện tích 37,9m² nằm trong thửa 399, tờ 07 để quản lý, sử dụng, nhưng không có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất cho nguyên đơn.

[3]. HĐXX xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2012 (bằng giấy tay) giữa bên chuyển nhượng chị Phạm Thị B, anh Phạm L

và bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Thành N, bà Phạm Thị H được các bên xác nhận, nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền công chứng hoặc chứng thực, là chưa đảm bảo về hình thức. Xét các nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng đã thực hiện xong, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền; Bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2012 đến nay. Căn cứ khoản 2 điều 129 BLDS, vợ chồng bà H, ông N có quyền yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng.

[4]. Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất, một phần diện tích nằm trong thửa đất 399, tờ 07, 200m² đất ở (đo đạc 2012). Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 30/8/2023 của Hội đồng định giá tài sản huyện T định giá thửa đất như sau:

- Diện tích đo thực tế thửa 399, tờ 07, 200m² đất ở x 1.400.000 đồng/m² = 280.000.000 đồng.

- Diện tích đo vẽ theo hợp đồng chuyển nhượng ngang 6,86m x dài 25m = 171,5m² (trong đó có 37,1m² ở hướng Bắc thửa đất là phần đất do UBND xã A quản lý), còn lại 134,4m² x 1.400.000 đồng/m² = 188.160.000 đồng.

- Diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng ngang 5m x dài 20m = 100m² x 1.400.000 đồng/m² = 140.000.000 đồng. Theo tứ cận: Đông giáp đất Lê Thanh N; Tây giáp đất còn lại của Phạm Thị B; Nam giáp đường ĐH 31; Bắc giáp đất UBND xã A quản lý.

- Phần diện tích còn lại theo hợp đồng phía nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn 37,9m² x 1.400.000 đồng/m² = 53.060.000 đồng. theo tứ cận: Đông giáp đất của chị B đã chuyển nhượng cho ông N, bà H; Tây giáp đất UBND xã A quản lý; Nam giáp đường ĐH 31; Bắc giáp đất UBND xã A quản lý.

Quá trình chuyển nhượng đất từ năm 2012 đến nay giữa các bên đương sự đều thừa nhận và đều yêu cầu tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 08/8/2012. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2012 cơ bản đảm bảo về hình thức và nội dung.

[5]. Từ những phân tích trên, HĐXX công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2012 (bằng giấy tay) giữa bên chuyển nhượng là chị B, anh L và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông N, bà H đối với một phần thửa đất 399, tờ 07 (đo đạc 2012), diện tích 100m² đất ở, theo tứ cận: Đông giáp đất Lê Thanh N; Tây giáp đất còn lại của Phạm Thị B; Nam giáp đường ĐH 31; Bắc giáp đất UBND xã A quản lý. Tọa lạc tại: thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên có hiệu lực pháp luật.

- Vợ chồng ông N, bà H có nghĩa vụ giao trả lại cho chị B quản lý, sử dụng diện tích đất 37,9m² là một phần nằm trong thửa 399, tờ 07, theo tứ cận: Đông giáp đất của chị B, anh L đã chuyển nhượng cho ông N, bà H; Tây giáp đất UBND xã A quản lý; Nam giáp đường ĐH 31; Bắc giáp đất UBND xã A quản lý.

- Chị Phạm Thị B được nhận quản lý, sử dụng diện tích đất 37,9m² là một phần nằm trong thửa 399, tờ 07, theo tứ cận: Đông giáp đất của chị B, anh L đã chuyển nhượng cho ông N, bà H; Tây giáp đất UBND xã A quản lý; Nam giáp đường ĐH 31; Bắc giáp đất UBND xã A quản lý.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không yêu cầu bị đơn chị B thanh toán giá đất diện tích 37,9m² nên HĐXX không xem xét.

Vợ chồng ông N, bà H được quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định tại điều 95 Luật đất đai 2013.

[6]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn chị B phải chịu theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng nên cần buộc chị B có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn 2.000.000 đồng.

[7]. Về chi phí định giá tài sản: Bị đơn chị B phải chịu theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng nên cần buộc chị B có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn 5.000.000 đồng.

[8]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- + Khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39; các điều 157, 165, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- + Các Điều 117, khoản 2 điều 129 Bộ luật dân sự 2015;
- + Các điều 166, 167 của Luật đất đai 2013.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Thành N, bà Phạm Thị H

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2012 (giấy viết tay) giữa bên chuyển nhượng là anh Phạm L, chị Phạm Thị B với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Thành N, bà Phạm Thị H đối với một phần thửa đất 399, tờ 07, diện tích 100m² đất ở, theo tứ cận: Đông giáp đất Lê Thanh N; Tây giáp đất còn lại của Phạm Thị B; Nam giáp đường ĐH 31; Bắc giáp đất UBND xã A quản lý. Tọa lạc tại: thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên có hiệu lực pháp luật.

- Vợ chồng ông N, bà H có nghĩa vụ giao trả lại cho chị Phạm Thị B quản lý, sử dụng diện tích đất 37,9m² là một phần nằm trong thửa 399, tờ 07, theo tứ cận:

Đông giáp đất của chị B, anh L đã chuyển nhượng cho ông N, bà H; Tây giáp đất UBND xã A quản lý; Nam giáp đường ĐH 31; Bắc giáp đất UBND xã A quản lý.

- Bà Phạm Thị B được nhận diện tích đất 37,9m² là một phần nằm trong thửa 399, tờ 07, theo tứ cận: Đông giáp đất của chị B, anh L đã chuyển nhượng cho ông N, bà H; Tây giáp đất UBND xã A quản lý; Nam giáp đường ĐH 31; Bắc giáp đất UBND xã A quản lý.

Vợ chồng ông N, bà H được quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định tại điều 95 Luật đất đai 2013.

(Kèm theo mảnh trích đo bản đồ địa chính)

[2]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn chị B phải chịu theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng nên cần buộc chị B có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn 2.000.000 đồng.

[3]. Về chi phí định giá tài sản: Bị đơn chị B phải chịu theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng nên cần buộc bị đơn chị B có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn 5.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

[4]. Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bị đơn chị Phạm Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí DSST.

Hoàn lại cho nguyên đơn vợ chồng ông N, bà H 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền số: 05579 ngày 01/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

***Về quyền kháng cáo:** Nguyên đơn, bị đơn chị B được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn anh L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày niêm yết công khai bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND huyện T;
- THADS huyện T;
- Những người tham gia tố tụng;

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

(Đã ký)

- Lưu hồ sơ.

Trần Văn Bình