TÒA ÁN N DÂN **HUYỆN QUỲNH LƯU** **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2024/DS-ST
Ngày: 19-7-2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

N DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN N DÂN HUYỆN QUỲNH LƯU – TỈNH NGHỆ AN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hà
Các Hội thẩm N dân: Bà Vũ Thị Thịnh và bà Hồ Thị Thúy Hằng
- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Hoàng PH – Thư ký TAND huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.
- Đại diện Viện kiểm sát N dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An tham gia phiên toà: Bùi Thị Thanh Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án N dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 2 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 93 /2024/QĐXXST-DS ngày 5 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Công B, sinh năm 1974; có mặt
Địa chỉ: Xóm 14, xã QT, huyện QL, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của anh B: Ông Đậu Huy Long, sinh năm 1956
Địa chỉ: Khối 12, phường QX, thị xã HM, tỉnh Nghệ An; có mặt

- Bị đơn: 1. Anh Phan Đình N, sinh năm 1965; vắng mặt
2. Anh Phan Đình H, sinh năm 1972; có mặt
3. Anh Phan Đình H, sinh năm 1980; vắng mặt
Cùng địa chỉ: Xóm 9, xã QT, huyện QL, tỉnh Nghệ An.
4. Chị Phan Thị H, sinh năm 1969; có mặt
Địa chỉ: Xóm 3, xã QT, huyện QL, tỉnh Nghệ An.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
1. Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam.

Địa chỉ: Số 02 LH, phường TC, quận BĐ, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V, chức vụ: Tổng giám đốc,

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Đình T, chức vụ: Giám đốc ngân hàng NNPTNT Việt Nam - chi nhánh huyện QL, tỉnh Nghệ An.

Đại diện theo ủy quyền lại: Ông Lê Trung T – Chức vụ : Phó giám đốc ngân hàng NNPTNT Việt Nam - chi nhánh huyện QL, tỉnh Nghệ An; vắng mặt

2. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1973; vắng mặt

Địa chỉ: Xóm 9, xã QT, huyện QL, tỉnh Nghệ An.

3. Chị Trần Thị H, sinh năm 1989; vắng mặt

Địa chỉ: Xóm 5, xã QT, huyện QL, tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 03/12/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, nguyên đơn anh Nguyễn Công B và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Năm 2011 anh Nguyễn Công B có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N một phần thửa đất có diện tích 390 m^2 thuộc thửa đất số 392 tờ bản đồ số 7 tại xóm 9, xã QT, huyện QL, tỉnh Nghệ An với giá 91.000.000 đồng. Ngày 30/8/2011, hai bên làm giấy chuyển nhượng tại nhà anh Phan Đình H, người viết giấy là xóm trưởng anh Nguyễn Đình T và có sự tham gia ký kết của ông Phan Đình N, ông Phan Đình H, ông Phan Đình H và bà Nguyễn Thị N. Theo giấy tờ chuyển nhượng, tứ cận phần đất bán cho anh Nguyễn Công B gồm phía bắc giáp nhà ông Hồ Sỹ H, phía tây giáp đất ông Hồ Duy H, phía tây giáp đất ông Phan Đình N, phía đông giáp đường liên thôn. Hai bên thỏa thuận giao tiền lần 1 là 40.000.000 đồng và lần 2 là 51.000.000 đồng, nên ông B có giao trước cho bà N 40.000.000 đồng và số tiền còn lại sẽ giao sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Sau khi thỏa thuận mua bán như vậy được khoảng vài ngày thì bà Nguyễn Thị N mất. Do cần tiền để lo ma chay cho bà N nên ông N, ông H, ông H có đến nhà ông B lấy thêm 12.000.000 đồng nữa. Tổng cộng bên ông B giao cho bà N và các con bà N là 52.000.000 đồng. Sau đó ông B yêu cầu bên bán làm các thủ tục để chuyển nhượng thửa đất, nhưng các con của bà N không đồng ý. Đến ngày 06/11/2020, ông B yêu cầu UBND xã Quỳnh Tân giải quyết và đã hòa giải nên ông B thống nhất mua với diện tích 6,5 m x 30m có giá là 52.000.000 đồng, bên ông B không phải giao thêm tiền mà bên ông N, ông H, ông H chỉ phải bán cho ông B với diện tích đất 6,5m x 30m, có tứ cận: có tứ cận Phía Bắc giáp đất ông

T bà N chưa chia dài 30m; Phía đông giáp đường thôn dài 6,5m, phía tây giáp đất ông T bà N chưa chia dài 6,5m; phía nam giáp đất ông T bà N chưa chia dài 30m.

Tuy nhiên sau khi thỏa thuận lại, bên ông N, ông H, ông H cũng không có thiện chí để hoàn tất thủ tục cho ông B làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2022 ông B đã khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do hai bên có ý định tự thỏa thuận nên ông B tạm thời rút đơn. Nay ông B khởi kiện yêu cầu tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 194,9 m^2 tại thửa 392 tờ bản đồ số 7, xóm 9, xã QT, huyện QL có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông T bà N chưa chia dài 30m; Phía đông giáp đường thôn dài 6,5m, phía tây giáp đất ông T bà N chưa chia dài 6,5m; phía nam giáp đất ông T bà N chưa chia dài 30m.

Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn ông Phan Đình N, Phan Đình H, Phan Đình H cùng thống nhất trình bày:

Bố ông N, ông H, ông H là cụ Phan Đình T và mẹ là cụ Nguyễn Thị N. Cụ T mất năm 2011 và cụ N mất năm 2012. Cụ T và cụ N có 6 người con gồm: Phan Thị Từ (hiện đã mất) có một người con gái là Trần Thị H; Phan Đình K đã mất năm 1979 chưa có vợ con; Phan Thị H; Phan Đình N; Phan Đình H; Phan Đình H. Trước khi cụ T mất thì gia đình có bàn bạc bán một phần thửa đất 392 tờ bản đồ số 7 tại xóm 9, xã QT, huyện QL, tỉnh Nghệ An nhưng chưa kịp bán thì cụ T mất. Cụ T mất được 50 ngày thì cụ N và các con là Phan Đình N, Phan Đình H, Phan Đình H có bán cho ông Nguyễn Công B một phần diện tích đất là 390 m^2 tại thửa 392 tờ bản đồ số 7 tại xóm 9, xã QT, huyện QL, tỉnh Nghệ An, có kích thước phía bắc giáp nhà ông Hồ Sỹ H dài 30m, phía nam giáp đất ông Hồ Duy H dài 30m, phía tây giáp đất ông Phan Đình N dài 13m, phía đông giáp đường liên thôn dài 13m với giá 91.000.000 đồng. Ông B đã giao được 40.000.000 đồng nhưng sau đó đưa dần dần tổng cộng là 52.000.000 đồng. Sau khi cụ N mất thì các bên không có ý kiến gì về làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông B cũng không trả được đầy đủ một lần nên anh em ông N, ông H, ông H và ông B có thỏa thuận lại với nhau nên và lập biên bản thỏa thuận là bên bán sẽ bán cho ông B lại số diện tích đất là có chiều bám đường là 6,5 m và chiều sâu là 30 m; ông B không phải trả thêm tiền nữa. Nay ông B khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N, ông H, ông H nhất trí công nhận chuyển nhượng cho ông B phần diện tích đất 194,9 m^2 tại thửa 392 tờ bản đồ số 7, xóm 9, xã QT, huyện QL, tỉnh Nghệ An, có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông T bà N chưa chia dài 30m; Phía đông giáp đường thôn dài 6,5m, phía tây giáp đất ông T bà N chưa chia dài 6,5m; phía nam giáp đất ông T bà N chưa chia dài 30m.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H trình bày:

Về quan hệ huyết thống bà thống nhất như trình bày của ông N, ông H, ông H. Về quá trình chuyển nhượng và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà không được biết cụ thể, chỉ nghe kể lại là bà N, ông N, ông H, ông H có bán đất cho ông Nguyễn Công B. Số tiền và diện tích bán bà cũng không biết cụ thể. Nhưng nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang nằm trong ngân hàng, bà N thì mất nên chưa làm được thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông B. Nay ông B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ngân hàng NNPTNT Việt Nam, chi nhánh huyện QL trình bày: Khoản vay của gia đình ông Phan Đình H bà Nguyễn Thị T thuộc đối tượng vay vốn theo Nghị định 55/2015/NĐ-CP (cho vay không có tài sản bảo đảm). Ngân hàng chỉ giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 512932 thửa đất số 392 tờ bản đồ số 7 diện tích 2160 m^2; Số vào sổ cấp giấy X9-71 QSDĐ/ 15 do UBND huyện Quỳnh Lưu cấp ngày 01/01/1996 mang tên Phan Văn T, sinh năm 1939. Ngân hàng không làm thủ tục thế chấp tài sản mà chỉ làm thủ tục nhập kho tài sản theo quy định và hạch toán trên hệ thống nội bộ của Agribank. Việc ông Nguyễn Công B yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng một phần đất tại thửa 392 tờ bản đồ số 7 thì tùy thuộc vào quyết định của tòa án. Trong trường hợp tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp, tuy tài sản không thực hiện thủ tục thế chấp nhưng đã nhập kho và hạch toán trên hệ thống. Vì vậy ông H bà Thỉnh phải có nghĩa vụ trả hết nợ thì ngân hàng mới có thể làm thủ tục xuất toán trên hệ thống được.

Tòa án đã tống đạt hợp lệ cho bà Nguyễn Thị T và chị Trần Thị H nhiều lần nhiều lần nhưng bà T và chị H không hợp tác, không có bản tự khai gửi tòa án.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Một phần thửa đất đang tranh chấp có diện tích 194,9 m^2 tại thửa 392 tờ bản đồ số 7, tại xóm 9, xã QT, huyện QL, tỉnh Nghệ An , có tứ cận Phía Bắc giáp đất ông T bà N chưa chia dài 30m; Phía đông giáp đường thôn dài 6,5m, phía tây giáp đất ông T bà N chưa chia dài 6,5m; phía nam giáp đất ông T bà N chưa chia dài 30m. Định giá : Đất ở 4.000.000đồng/m^2, Đất vườn: 2.000.000 đồng/m^2. Tài sản trên đất gồm có 01 cây dâu da trị giá 100.000đồng ; 01 cây tràm trị giá 50.000 đồng; 01 cây ổi trị giá 25.000 đồng.

Kết quả xác minh tại Ủy ban N dân xã Quỳnh Tân:

Theo bản đồ 299 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phan Văn T là thửa 392 tờ bản đồ số 7 tại xóm 9, xã QT, huyện QL, có diện tích 2.162 m^2 (trong

đó 200 m^2 đất ở và 1962 m^2 đất vườn). Theo sổ mục kê thì thửa này là thửa 392.1 tờ bản đồ số 7 tại xóm 9, xã QT, huyện QL. Theo bản đồ địa chính đo năm 1997 là thửa 1140, 1141 tờ bản đồ số 19, diện tích 2896 m^2. Theo bản đồ số năm 2018 là thửa số 4 tờ bản đồ số 50, diện tích 2863,4 m^2 tại xóm 9, xã QT, huyện QL. Diện tích thay đổi qua các bản đồ là do sai số đo đạc, hình thể thửa đất không thay đổi, ranh giới sử dụng ổn định đối với các hộ liền kề. Đối với phần diện tích đo thực tế hiện nay cũng giống như bản đồ đo số.

Về phần diện tích hiến đường đối với thửa đất này của gia đình ông T bà N như thế nào, không có hồ sơ lưu tại xã, nên chính quyền địa phương không biết về mục này. Nhưng qua thông tin xóm cung cấp thì do trong quá trình mở rộng đường nông thôn mới, gia đình đã tự nguyện hiến đất theo sự vận động của thôn có một phần diện tích mà hộ nhà ông T đã hiến làm đường nông thôn mới, số đo diện tích cụ thể thì không nắm được. Tuy nhiên, vẫn không ảnh hưởng đến diện tích đất của hộ ông T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quỳnh Lưu phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn thực hiện đúng đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên có một số lần không thực hiện đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công B. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng đất ở đất vườn ngày 30/8/2011 được điều chỉnh lại bằng Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng đất ở đất vườn ngày 06/11/2020, giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Đình N, ông Phan Đình H, ông Phan Đình H, bà Phan Thị H, chị Trần Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Công B, đối với quyền sử dụng đất diện tích 194,9 m^2 tại thửa 392 tờ bản đồ số 7 (bản đồ 299), nay là thửa số 4 tờ bản đồ số 50 (bản đồ số đo năm 2018) tại xóm 9, xã QT, huyện QL, tỉnh Nghệ An.

Ông Phan Đình N, Phan Đình H, Phan Đình H, bà Phan Thị H và chị Trần Thị H cùng phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Anh Nguyễn Công B khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2011, được điều chỉnh lại ngày 06/11/2020, các bên không có thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 , điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xác định quan hệ tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: hợp đồng chuyển nhượng thể hiện bằng Giấy chuyển nhượng đất ở đất vườn được lập ngày 30/8/2011. Đến ngày 6/11/2020 các bên có điều chỉnh lại hợp đồng nhưng sau đó bên bán vẫn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bên mua nên ông Nguyễn Công B có đơn khởi kiện, do được tòa án hòa giải nên tháng 08/2023, nguyên đơn đã rút đơn để các bên tự thực hiện nhưng sau đó do các bên không thể thực hiện được nên ngày 22/01/2024 ông Nguyễn Công B nộp đơn khởi kiện lại nên thời hiệu khởi kiện vụ án đang còn theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự.

[1.3] Về người tham gia tố tụng: Theo lời khai của ông Phan Đình N, ông Phan Đình H, ông Phan Đình H và bà Phan Thị H thì ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị N có 06 người con chung, trong đó có bà Phan Thị Từ hiện nay đã mất nhưng còn một người con là chị Trần Thị H, nên chị H là hàng thừa kế thứ nhất của bà Từ. Do đó Tòa án đưa chị Trần Thị H vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Chị H có đầy đủ quyền và nghĩa vụ như hàng thừa kế thứ nhất của bà Nguyễn Thị N.

[1.4] Về việc xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng: Bị đơn ông Phan Đình N, Phan Đình H; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H chị Trần Thị Hiền, Ngân hàng NNPTNT Việt Nam đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét giấy chuyển nhượng đất ở đất vườn ngày 30/08/2011, có chữ ký của bên mua là ông Nguyễn Công B và bên bán là Phan Đình N, Phan Đình H, có sự chứng kiến của anh Nguyễn Công M và người viết giấy là anh Nguyễn Đình T, xóm trưởng xóm 9, xã QT, huyện QL. Việc chuyển nhượng này không có chữ ký hoặc điểm chỉ của bà Nguyễn Thị N và được lập văn bản, không có chứng thực hoặc xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, nên vi phạm về hình thức. Nhưng xét thấy việc thỏa thuận chuyển nhượng mua bán là hoàn toàn tự nguyện, đồng thời ngày 05/9/2011,

UBND xã Quỳnh Tân đã xác nhận "Nội dung trong đơn chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N – công dân thôn 9, xã QT cho anh Nguyễn Công B công dân thôn 14 với diện tích 390 m^2 đất vườn là đúng thực tế". Đồng thời các bên đương sự cũng thừa nhận có việc bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công B 390m^2 đất tại thửa 392 tờ bản đồ số 7 tại xóm 9, xã QT, huyện QL với giá 91.000.000 đồng nên đây là sự thật khách quan không phải chứng minh.

Về nội dung hợp đồng: Tại giấy chuyển nhượng đất ở đất vườn ngày 30/8/2011, thể hiện bên bà N bán cho ông B 390 m^2 đất tại thửa 392 tờ bản đồ số 7, có chiều dài 30m rộng 13m, phía bắc giáp nhà ông Hồ Sỹ Hòe, phía nam giáp đất ông Nguyễn Duy T , phía tây giáp đất ông Phan Đình N, phía đông giáp đường liên thôn với số tiền 91.000.000 đồng. Bên mua giao trước cho bên bán 40.000.000 đồng, số tiền còn lại 51.000.000 đồng khi nào làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B mới giao tiếp. Tuy nhiên sau đó ông B đã trả tiếp cho bên bán số tiền 12.000.000 đồng, tổng cộng là 52.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, do không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng được nên phát sinh tranh chấp. Các bên đương sự đều thừa nhận, khi ông B làm đơn ra xã yêu cầu ông N, ông H, ông H, bà H thực hiện nghĩa vụ hợp đồng, thì được sự hòa giải của xã, ông N, ông H, ông H đều thống nhất chỉ bán cho ông B diện tích đất có chiều bám đường là 6,5 m và chiều sâu là 30m, tổng diện tích là 194,9m^2 và ông B không phải trả thêm tiền. Do đó biên bản thỏa thuận giải quyết việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đất vườn ngày 06/11/2020 là hợp đồng điều chỉnh lại giấy chuyển nhượng đất ở đất vườn đề ngày 30/8/2011. Căn cứ vào biên bản thỏa thuận ngày 06/11/2020 thì ông B đã đã bàn giao đủ tiền nên mặc dù hình thức của hợp đồng chuyển nhượng không đúng quy định. Do đó căn cứ vào Điều 129 BLDS mặc dù hợp đồng vi phạm về hình thức nhưng bên có nghĩa vụ đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng nên hợp đồng có hiệu lực. Quá trình giải quyết vụ án, ông N, ông H, ông H cũng thống nhất bán cho ông B diện tích đất 194,9m^2 có tứ cận Phía Bắc giáp đất ông T bà N chưa chia dài 30m; Phía đông giáp đường thôn dài 6,5m, phía tây giáp đất ông T bà N chưa chia dài 6,5m; phía nam giáp đất ông T bà N chưa chia dài 30m như biên bản thỏa thuận ngày 06/11/2020. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo biên bản thỏa thuận ngày 06/11/2020 là có căn cứ. Do đó cần buộc những người thừa kế của bà N phải thực hiện các thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công B là phù hợp với quy định pháp luật.

[2.2] Về phần diện tích đất, trong giấy chuyển nhượng đất ở đất vườn ngày 30/8/2011 có thể hiện chuyển nhượng đất ở đất vườn nhưng không ghi rõ cụ thể

chuyển nhượng bao nhiêu đất ở, bao nhiêu đất vườn. Tại giấy xác nhận của UBND xã Quỳnh Tân thể hiện phần diện tích bà N chuyển nhượng cho ông B là 390m^2 đất vườn. Quá trình giải quyết vụ án, ông N, ông H, ông H cũng cho rằng chỉ chuyển nhượng đất vườn. Qua xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy trên thửa đất 392 tờ bản đồ số 7 tại xóm 9 QT hiện nay có 02 ngôi nhà đã xây dựng là nhà của con ông Phan Đình N và nhà của ông Phan Đình H. Nguyên đơn cũng thống nhất số diện tích chuyển nhượng là đất vườn. Do đó, có cơ sở để xác định phần diện tích chuyển nhượng cho ông B 194,9m^2 là đất vườn.

[2.3] Về việc ông Phan Đình H, bà Nguyễn Thị T dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 512932 của ông Phan Văn T để vay tiền tại Ngân hàng NNPTNT Việt Nam- chi nhánh huyện QL. Theo phần trình bày của Ngân hàng, việc vay tiền của ông H bà T là vay không cần giao dịch bảo đảm, đồng thời không thực hiện thủ tục thế chấp hay đăng ký giao dịch bảo đảm đối với thửa đất 392 tờ bản đồ số 7 tại xóm 9, xã QT, huyện QL. Do đó việc dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này để vay tiền của ông H bà T không ảnh hưởng đến việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Công B. Việc ông H bà C sau này không trả được nợ cho ngân hàng thì ngân hàng có thể yêu cầu xử lý ở vụ án dân sự khác.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu cả chi phí tố tụng nên cần chấp nhận nguyện vọng này của nguyên đơn.

[5] Về án phí: Ông Phan Đình N, Phan Đình H, Phan Đình H, bà Phan Thị H và chị Trần Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1.Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; Các Điều 35, 39, 40, 147, 227, 271; Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Các Điều 129, 385, 398, 407, 408, 421, 429, 500, 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công B.

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng đất ở đất vườn ngày 30/8/2011 được điều chỉnh lại bằng Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng đất ở đất vườn ngày 06/11/2020, giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Đình N, ông Phan Đình H, ông Phan Đình H, bà Phan Thị H, chị Trần Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Công B, đối với quyền sử dụng đất diện tích 194,9 m^2 tại thửa 392 tờ bản đồ số 7 (bản đồ 299), nay là thửa số 4 tờ bản đồ số 50

(bản đồ số đo năm 2018) tại xóm 9, xã Quỳnh Tân, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 512932; Số vào sổ cấp giấy X9-71 QSDĐ/15 do UBND huyện Quỳnh Lưu cấp ngày 01/01/1996 mang tên Phan Văn T, có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông T bà N chưa chia dài 30m; Phía đông giáp đường thôn dài 6,5m, phía tây giáp đất ông T bà N chưa chia dài 6,5m; phía nam giáp đất ông T bà N chưa chia dài 30m.

2.2. Ông Phan Đình N, ông Phan Đình H, ông Phan Đình H, bà Phan Thị H, chị Trần Thị H có nghĩa vụ giao diện tích đất 194,9 m^2 cho ông Nguyễn Công B.

2.3. Ông Nguyễn Công B có quyền và nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng theo quy định pháp luật đối với phần đất chuyển nhượng 194,9 m^2 tại thửa đất số 392 tờ bản đố số 7 diện tích 2162 m^2 (theo bản đồ 299), nay theo bản đồ đo số là thửa 4 tờ bản đồ số 50 tại xóm 9, xã QT, huyện QL, tỉnh Nghệ An.

3. Về án phí: Ông Phan Đình N, ông Phan Đình H, ông Phan Đình H, bà Phan Thị H và chị Trần Thị Hiền cùng phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (Kỷ phần của mỗi người là 60.000đ).

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Công B số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005419 ngày 31 tháng 01 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.

4. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự; người được thi hành án, người phải thi hành án 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 6,7a, 7b 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.

5. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Quỳnh Lưu;
- CCTHADS huyện Quỳnh Lưu;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Ngọc Hà