

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NGHĨA HƯNG
TỈNH NAM ĐỊNH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 25/2024/DS - ST

Ngày: 26 - 6 - 2024

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGHĨA HƯNG - TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hùng Phương.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Dương Thị Vui.

2. Ông Vũ Mạnh Toàn.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Công Trình – Thư ký Toà án nhân dân huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghĩa Hưng tham gia phiên tòa:**
Bà Hoàng Thị Hằng – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Nghĩa Hưng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2023/TLST-TCDS ngày 20 tháng 7 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2024/QĐXXST – TCDS ngày 29 tháng 3 năm 2024, quyết định hoãn phiên tòa số 12/2024/QĐST-TCDS ngày 29 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Anh Vũ Văn V, sinh năm 1988 và chị Bùi Thị C, sinh năm 1991;
Cùng địa chỉ: Xóm F, N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định;

Người đại diện theo uỷ quyền của anh V và chị C là ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1959, địa chỉ: Xóm A, N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

* Bị đơn: Bà Phạm Thị R, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Xóm A, N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Phạm Thị R là anh Trần Văn L, sinh năm 1974; Địa chỉ: Xóm A, N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Anh Trần Văn D, sinh năm 1970; Địa chỉ: Xóm A, N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Trần Văn D là anh Trần Văn L, sinh năm 1974, Địa chỉ: Xóm A, N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

- Chị Trần Thị N, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn L, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Anh Trần Văn L, sinh năm 1974; Địa chỉ: Xóm A, N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

- Chị Trần Thị B, sinh năm 1976; Địa chỉ: Xóm F, N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Trần Thị B là anh Trần Văn L, sinh năm 1974, Địa chỉ: Xóm A, N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

- Chị Trần Thị D1, sinh năm 1978; Địa chỉ: Khu G, thị trấn R, huyện N, tỉnh Nam Định.

- Chị Trần Thị T, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số nhà B, đường N, phường M, TX. B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Trần Thị T là anh Trần Văn L, sinh năm 1974, Địa chỉ: Xóm A, N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

- Anh Trần Văn L1, sinh năm 1982; Địa chỉ: Xóm A, N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Trần Văn L1 là anh Trần Văn L, sinh năm 1974, Địa chỉ: Xóm A, N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

- Anh Trần Văn L2, sinh năm 1985; Địa chỉ: Xóm A, N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Trần Văn L2 là anh Trần Văn L, sinh năm 1974; Địa chỉ: Xóm A, N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Tại phiên tòa có mặt ông Đ, anh L; vắng mặt chị N, chị D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tố tụng và tại phiên toà sơ thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn anh Vũ Văn V, chị Bùi Thị C là ông Bùi Văn Đ trình bày: Ngày 24/7/2016, gia đình anh Vũ Văn V, chị Bùi Thị C và gia đình ông Trần Văn V1, bà Phạm Thị R có kí hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất ở phía nam thửa đất số 17 tờ bản đồ số 15 xã N, huyện N, tỉnh Nam Định. Theo đó, gia đình ông Trần Văn V1 và bà Phạm Thị R đã đồng ý chuyển nhượng phần diện tích vị trí nằm ở phía Nam của thổ đất, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp nhà ông V1, bà R còn lại đang sử dụng; phía Nam giáp phần đất nhà ông D; phía Đông giáp đường làng xóm dài 12,5m; phía Tây giáp thổ ông Hà Văn Đ1 dài 12,5m; tại địa chỉ: Xóm A, N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định cho gia đình anh Vũ Văn V, chị Bùi Thị C với giá là 241.500.000 đồng (hai trăm bốn mươi một triệu năm trăm nghìn đồng). Anh

Vũ Văn V, chị Bùi Thị C đã thanh toán cho ông V1 bà R số tiền là 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng).

Trong hợp đồng cũng đã nêu rõ: "...tiền chuyển mục đích sử dụng đất từ đất ao sang đất ở, tiền chuyển nhượng sử dụng đất lệ phí trước bạ bên chuyển nhượng hoàn toàn chịu trách nhiệm nộp cho nhà nước". Tuy nhiên, đến nay ông V1 đã chết anh Vũ Văn V, chị Bùi Thị C đã yêu cầu bà Phạm Thị R cùng các con hoàn thiện thủ tục tách sổ cho vợ chồng anh V chị C nhưng trong số các con ông V1 bà R có người không nhất trí nên đến nay anh V chị C không tách được sổ và không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng nói trên. Do đó, nay anh V, chị C khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn V1 và bà Phạm Thị R với anh V chị C và công nhận quyền sử dụng hợp pháp của anh V chị C với phần diện tích đất đã mua. Đối với quan điểm của phía bị đơn: Về số tiền chuyển nhượng anh V chị C chưa thanh toán là 51.500.000đồng nhưng do gia đình phía bị đơn chưa làm thủ tục chuyển mục đích và giấy tờ chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký kết. Do vậy, bị đơn có quan điểm số tiền còn thiếu nói trên bị đơn không yêu cầu anh V chị C phải trả mà để hỗ trợ anh V chị C làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã mua, phía anh V chị C cũng nhất trí. Trong hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên ký kết xác định phía Đông giáp đường dong xóm dài 12,5m; phía Tây giáp thổ ông Hà Văn Đ1 dài 12,5m. Nhưng nay anh V chị C chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cụ thể là: Phía Bắc giáp nhà ông V1, bà R còn lại đang sử dụng; phía Nam giáp phần đất nhà ông D; phía Đông giáp đường dong xóm dài 10,5m; phía Tây giáp thổ ông Hà Văn Đ1 dài 10,5m. Và anh V chị C cũng nhất trí sẽ chịu mọi chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Phạm Thị R là anh Trần Văn L trình bày: Năm 2016 bố mẹ anh là ông Trần Văn V1, bà Phạm Thị R có kí hợp đồng với gia đình anh Vũ Văn V, chị Bùi Thị C chuyển nhượng một phần diện tích đất phía nam quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 17 tờ bản đồ số 15 như phía nguyên đơn trình bày là đúng, cụ thể: Phía Bắc giáp nhà ông V1, bà R còn lại đang sử dụng; phía Nam giáp phần đất nhà ông D; phía Đông giáp đường dong xóm dài 12,5m; phía Tây giáp thổ ông Hà Văn Đ1 dài 12,5m; tại địa chỉ: Xóm A, N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định. Giá trị chuyển nhượng là 241.500.000 đồng (hai trăm bốn mươi một triệu năm trăm nghìn đồng). Anh Vũ Văn V, chị Bùi Thị C đã thanh toán 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng) cho ông V1, bà R. Gia đình anh đã mang hồ sơ chuyển nhượng làm sang tên tại xã N nhưng chưa hoàn thành, nay ông V1 đã mất, bà R và các anh em trong gia đình đều nhất trí chuyển nhượng phần đất đã bán cho anh V chị C tuy nhiên riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

là chị Trần Thị D1 (Con gái ông V1 bà R) không đồng ý và không ký vào các giấy tờ. Nay gia đình bị đơn đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/7/2016 để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cho gia đình anh V chị C. Đối với số tiền mà anh V chị C còn chưa thanh toán cho ông V1, bà R phía gia đình bị đơn có quan điểm không yêu cầu anh V chị C phải trả nữa mà bị đơn hỗ trợ cho anh V chị C làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và nộp các khoản thuế, lệ phí cho Nhà nước. Nay phía nguyên đơn có quan điểm đề nghị Toà án công nhận hợp đồng đối với phần diện tích đất đã thanh toán tiền, cụ thể: Phía Bắc giáp nhà bà R còn lại đang sử dụng; phía Nam giáp phần đất nhà ông D; phía Đông giáp đường dong xóm dài 10,5m; phía Tây giáp thổ ông Hà Văn Đ1 dài 10,5m và phía anh V chị C phải chịu mọi chi phí làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật thì bị đơn cũng nhất trí và không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn D, chị Trần Thị B, chị Trần Thị T, anh Trần Văn L1, anh Trần Văn L2 cũng như người đại diện theo uỷ quyền là anh Trần Văn L có quan điểm: Thống nhất với lời trình bày của bị đơn và đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/7/2016 để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cho gia đình anh V chị C. Số tiền mà anh V chị C còn chưa thanh toán cho ông V1, bà R là 51.500.000 đồng quan điểm của các anh chị không yêu cầu anh V chị C phải trả lại cho bị đơn nữa mà để hỗ trợ anh V chị C làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và nộp các khoản thuế, lệ phí cho Nhà nước. Nay phía nguyên đơn có quan điểm đề nghị Toà án công nhận hợp đồng đối với phần diện tích đất đã thanh toán tiền, cụ thể: Phía Bắc giáp nhà bà R còn lại đang sử dụng; phía Nam giáp phần đất nhà ông D; phía Đông giáp đường dong xóm dài 10,5m; phía Tây giáp thổ ông Hà Văn Đ1 dài 10,5m và phía anh V chị C phải chịu mọi chi phí làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật thì anh, chị cũng nhất trí và không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị D1 trình bày: Chị có biết việc mua bán giữa bố mẹ chị là ông V1 bà R với anh V chị C tuy nhiên chị không nắm được cụ thể về diện tích và giá cả mua bán. Nay anh V chị C khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/7/2016 thì quan điểm của chị D1 do anh V chị C chưa thanh toán hết tiền mua bán cho bố mẹ chị nên chị yêu cầu anh V chị C phải trả lại 2 mét chiều bắc nam và anh V chị C phải chịu toàn bộ số tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất và thuế chuyển nhượng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị N trình bày: Chị có biết việc mua bán giữa bố mẹ chị là ông V1 bà R với anh V chị C. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì chị tôn trọng ý nguyện của cha mẹ về việc chuyển nhượng đất cho anh V, chị C. Đối với diện tích cụ thể thì chị không được nắm rõ.

Kết quả xem xét thẩm định của Toà án thể hiện: Phần đất ông V1 bà R chuyển nhượng cho anh V chị C có chiều dài các cạnh như sau: Phía Bắc giáp nhà bà R còn

lại đang sử dụng dài 34m; phía Nam giáp phần đất nhà ông D dài 34m; phía Đông giáp đường dong xóm dài 10,5m; phía Tây giáp thổ ông Hà Văn Đ1 dài 10,5m. Kể từ khi chuyển nhượng cho đến nay trên đất hai bên không xây dựng công trình gì. Kết quả định giá: Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 85.000.000 đồng (tám mươi lăm triệu đồng) trên một mét mặt đường kéo dài hết thổ.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên toà. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự; Điều 26, Điều 35; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn V, chị Bùi Thị C công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2016 giữa anh V chị C với ông Trần Văn V1 và bà Phạm Thị R với diện tích cụ thể như sau: Phía Bắc giáp nhà bà R còn lại đang sử dụng dài 34m; phía Nam giáp phần đất nhà ông D dài 34m; phía Đông giáp đường dong xóm dài 10,5m; phía Tây giáp thổ ông Hà Văn Đ1 dài 10,5m. Tổng diện tích là 357m². Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc không yêu cầu anh V chị C phải trả số tiền 51.500.000 đồng còn lại mà bị đơn hỗ trợ cho anh V chị C để nộp các khoản phí, lệ phí để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Nguyên đơn có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Về án phí: Bà R được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Toà án nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên toà vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị N và chị Trần Thị D1. Chị N đã có đơn xin xét xử vắng mặt, chị D1 vắng mặt không có lý do nhưng đã được triệu tập hợp lệ và vắng mặt lần thứ hai nên Toà án xét xử vắng mặt chị N và chị D1 là phù hợp với quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về thời hiệu: Trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng Dân sự

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng của các bên: Thửa đất số 17 tờ bản đồ số 15; tại địa chỉ: Xóm A, N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định có nguồn gốc thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Trần Văn V1 và bà Phạm Thị R nên ông V1 bà R có toàn quyền định đoạt đối với tài sản trên. Ngày 24/7/2016,

gia đình anh Vũ Văn V, chị Bùi Thị C và gia đình ông Trần Văn V1, bà Phạm Thị R có kí hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất ở phía nam thửa đất, cụ thể: Phía Bắc giáp nhà ông V1, bà R còn lại đang sử dụng; phía Nam giáp phần đất nhà ông D; phía Đông giáp đường đông xóm dài 12,5m; phía Tây giáp thổ ông Hà Văn Đ1 dài 12,5m; tại địa chỉ: Xóm A, N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định. Hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng là 241.500.000 đồng (hai trăm bốn mươi một triệu năm trăm nghìn đồng). Anh Vũ Văn V, chị Bùi Thị C đã thanh toán cho ông V1 bà R được 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng). Đến ngày 21/02/2019 ông V1 chết nên chưa thực hiện được việc sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên bà R và các con của ông V1 đều xác nhận việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/7/2016 giữa anh Vũ Văn V, chị Bùi Thị C với ông Trần Văn V1, bà Phạm Thị R. Hợp đồng nói trên của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử nhận định hợp đồng này là có thật và thể hiện ý chí của các bên về việc giao dịch chuyển nhượng thửa đất.

[2.2] Về việc hình thức hợp đồng, theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 định: “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013. Theo tài liệu các đương sự xuất trình cho Tòa án, hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/7/2016 giữa anh Vũ Văn V, chị Bùi Thị C với ông Trần Văn V1, bà Phạm Thị R chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của Luật đất đai hiện hành nhưng anh V chị C đã trả số tiền là 190.000.000 đồng/241.500.000 đồng giá trị hai bên thỏa thuận. Số tiền đã thanh toán của bên nhận chuyển nhượng cho bên chuyển nhượng đã hơn 2/3 nghĩa vụ phải thực hiện trong hợp đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực 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. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”. Trong vụ án này hai bên tham gia giao dịch là anh V chị C và bà R đều yêu cầu công nhận giao dịch ngày 24/7/2016. Hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Áp dụng án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn V, chị Bùi Thị C về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một

phần thửa đất số 17 tờ bản đồ số 15; tại địa chỉ: Xóm A, N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định, cụ thể: Phía Bắc giáp nhà ông V1, bà R còn lại đang sử dụng; phía Nam giáp phần đất nhà ông D; phía Đông giáp đường dọc xóm dài 12,5m; phía Tây giáp thổ ông Hà Văn Đ1 dài 12,5m.

[2.3] Đối với số tiền 51.500.000 đồng mà anh V, chị C chưa thanh toán cho vợ chồng ông V1 bà R, nay các bên đương sự đều có quan điểm: Trong hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V1 bà R và anh V chị C đã thống nhất thỏa thuận "...tiền chuyển mục đích sử dụng đất từ đất ao sang đất ở, tiền chuyển nhượng sử dụng đất lệ phí trước bạ bên chuyển nhượng hoàn toàn chịu trách nhiệm nộp cho nhà nước". Do bị đơn chưa làm giấy tờ chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký kết nên trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có quan điểm bị đơn không yêu cầu anh V, chị C phải trả số tiền 51.500.000 đồng còn lại mà số tiền này gia đình bị đơn hỗ trợ cho anh V, chị C để nộp các khoản phí, lệ phí để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và các bên thống nhất đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích đất ông V1 bà R chuyển nhượng cho anh V chị C cụ thể như sau: Phía Bắc giáp đất nhà bà R còn lại đang sử dụng dài 34m; phía Nam giáp phần đất nhà ông D dài 34m; phía Đông giáp đường dọc xóm dài 10,5m; phía Tây giáp thổ ông Hà Văn Đ1 dài 10,5m. Anh V chị C phải chịu toàn bộ chi phí chuyển nhượng theo quy định của Nhà nước. Quan điểm này cũng phù hợp với quan điểm trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị D1 tại biên bản lấy lời khai ngày 28/11/2023. Việc các đương sự có quan điểm như trên là hoàn toàn tự nguyện không trái quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Đối với các tài sản trên đất theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án cho thấy từ khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay trên đất không có công trình xây dựng mới nào và phía bà R cũng không yêu cầu bồi hoàn giá trị các công trình trên đất cũng như công san lấp từ trước khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng cho anh V chị C do đó anh V chị C không phải bồi thường các tài sản này cho bà R.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn bà Phạm Thị R phải chịu án phí theo quy định nhưng bà R là người cao tuổi điều kiện gia đình khó khăn được chính quyền địa phương xác nhận nên được miễn án phí theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[4] Xét quan điểm đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghĩa Hưng là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 129; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng án lệ số 55/2022/AL;

Căn cứ vào Điều 147; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 6; Điều 27; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn V, chị Bùi Thị C, cụ thể:

- Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Vũ Văn V chị Bùi Thị C với ông Trần Văn V1 và bà Phạm Thị R đối với một phần diện tích đất phía nam thửa đất số 17 tờ bản đồ số 15; tại địa chỉ: Xóm A, N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định, cụ thể như sau: Phía Bắc giáp đất nhà ông V1, bà R còn lại đang sử dụng dài 34m; phía Nam giáp phần đất nhà ông D dài 34m; phía Đông giáp đường đông xóm dài 10,5m; phía Tây giáp thổ ông Hà Văn Đ1 dài 10,5m; tại địa chỉ: Xóm A, N, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc không yêu cầu anh V chị C phải trả số tiền 51.500.000 đồng còn lại mà bị đơn hỗ trợ cho anh V chị C để nộp các khoản phí, lệ phí để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Nguyên đơn có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và phải nộp các nghĩa vụ đối với Nhà nước khi làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

- Trả lại cho anh Vũ Văn V và chị Bùi Thị C số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0000998 ngày 20/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Nghĩa Hưng.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Thị R.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, anh L; vắng mặt chị N, chị D1. Báo cho người có mặt biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi liên quan có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền 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.

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- UBND xã N;
- Lưu văn phòng; HSVA.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)**

Phạm Hùng Phương