

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ K
TỈNH H

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

Bản án số: 08/2024/DS-ST

Ngày: 27-6-2024

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 THỊ XÃ K, TỈNH H

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Đức Huân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Chí Dũng.

2. Bà Đinh Thị Tin.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Trần Thăng Long - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh H.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã K, tỉnh H tham gia phiên tòa:*
Bà Nguyễn Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã K, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 08/2024/TLST-DS ngày 19/01/2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2024/QĐXXST-DS ngày 20/5/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2024/QĐST-DS ngày 12/6/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1970 và ông Trần Văn Đ1, sinh năm 1963. Đều có địa chỉ: Khu dân cư N2, phường H3, thị xã K, tỉnh H. Có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1, ông Đ1: Ông Phạm Bá T2, sinh năm 1991.

Địa chỉ: CH 1812, Tòa CT1A, Chung cư Hateco Apollo X, TDP Số 2 T3, phường P, quận N1, thành phố H1. Có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Ông Hoàng Văn H2, sinh năm 1969 và bà Mạc Thị C1, sinh năm 1973. Đều có địa chỉ: Khu dân cư Đ2, phường H3, thị xã K, tỉnh H. Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn-bà Nguyễn Thị T1 và ông Trần Văn Đ1 trình bày:

Trước đây vợ chồng ông H2, bà C1 có thửa đất số 351, diện tích khoảng 180m², địa chỉ: Khu dân cư N2, phường H3, thị xã K, tỉnh H, đã được cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng (Viết tắt: GCNQSD) đất vào năm 2002. Do có nhu cầu chuyển chỗ ở nên vào năm 2006 vợ chồng ông H2, bà C1 có bán thửa đất trên cho vợ chồng ông bà với giá 40.000.000đ rồi chuyển ra thửa đất mới ở ngoài mặt đường (*cùng khu dân cư*) sinh sống, còn vợ chồng ông bà chuyển về thửa đất này ở cho đến nay. Khi bán hai bên có viết tay giấy bán đất và đến UBND xã-Nay là phường H3, thị xã K để làm thủ tục chuyển nhượng. Do lâu ngày vợ chồng ông bà đã làm thất lạc, không còn lưu giữ giấy bán đất. Sau khi nộp thủ tục chuyển nhượng thửa đất ra UBND phường H3, ông bà đã rất nhiều lần đến hỏi nhưng cán bộ địa chính phường cứ khất nần. Sự việc kéo dài đến năm 2017, do hiện trạng thửa đất không đúng với hình thể thửa đất đã được cấp bìa vào năm 2002 nên cán bộ địa chính phường H3 hướng dẫn vợ chồng ông H2 làm thủ tục cấp đổi bìa đỏ mới thì hai bên mới làm thủ tục chuyển nhượng được. Ngày 05/4/2017, UBND huyện K đã cấp GCNQSD đất đổi với thửa đất số 351, tờ bản đồ số 02, diện tích 150m², địa chỉ: Khu dân cư N2, phường H3, thị xã K, tỉnh H (*Viết tắt là: Thửa đất số 351*). Sau khi thửa đất được cấp bìa đỏ, vợ chồng ông H2 đã bàn giao cho vợ chồng ông bà GCNQSD đất để đi làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do Chứng minh nhân dân của ông H2, bà C1 hết hạn phải làm lại nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Sau khi được cấp lại Căn cước công dân thì ông H2, bà C1 không hợp tác để làm thủ tục chuyển nhượng nên ông bà làm đơn khởi kiện đến Tòa án. Năm 2023, vợ chồng ông bà đã khởi kiện việc tranh chấp đến Tòa án, sau khi được Hòa giải viên phân tích, ông H2, bà C1 đồng ý hợp tác để làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà. Vợ chồng ông bà đã rút đơn yêu cầu, thuê cơ quan có thẩm quyền về đo đạc thì ông H2, bà C1 lại không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, ông bà tiếp tục làm đơn khởi kiện đến Tòa án để giải quyết.

Tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất có 01 ngôi nhà mái bằng và các công trình phụ xuống cấp. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông bà về đây sinh sống và xây dựng lại hệ thống công trình phụ vào năm 2007. Vừa qua, vợ chồng ông bà đã phá toàn bộ công trình trên đất với mục đích xây dựng ngôi nhà mới. Thửa đất của vợ chồng ông bà mua của ông H2, bà C1 có cạnh phía Bắc giáp đường thôn có kích thước là 7.5m. Trước đây gia đình ông H2 xây dựng bức tường nhà trên đường ranh giới này của thửa đất; cạnh phía Nam giáp lối đi của các hộ phía trong, kích thước 7,5m. Trên đường ranh giới này gia đình ông bà đã xây bức tường của công trình phụ vào năm 2007. Hiện bức tường này vẫn còn; cạnh phía Tây giáp đất của ông Hoàng Văn Hoàn-Là em trai của ông H2, kích thước là 21.4m. Trên đường ranh giới này ông Hoàn đã xây dựng bức tường ngăn cách từ năm 2002 (không có tranh chấp); cạnh phía Đông giáp đường xóm đi vào đất nhà ông Hoàng Văn Thụ và ông Hoàng Văn Hanh - Là các anh trai của ông H2, kích

thước 22.2m. Trên đường ranh giới, vợ chồng ông H2 trước đây xây dựng bức tường trình, vừa rồi vợ chồng ông bà phá một phần bức tường những vẫn còn chân móng. Như vậy, hiện trạng thửa đất không có gì thay đổi so với thời điểm vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H2. Khi mua vợ chồng ông bà mua cả thửa đất (có nhà) chứ không mua theo giá trị m² đất nên không nhờ cơ quan chức năng vào đo đạc lại thửa đất, không xác định được diện tích thửa đất thời điểm đó là bao nhiêu.

Nay vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Theo đó, vợ chồng ông H2 đã bán cho vợ chồng ông bà thửa đất số 351 đã được Cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất vào năm 2017.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 04/3/2024, bị đơn-ông Hoàng Văn H2 và bà Mạc Thị C1 do ông H2 đại diện trình bày:

Ông và ông Đ1 có quan hệ họ hàng (con cô, con cậu). Trước đây vợ chồng ông có thửa đất số 351. Thửa đất này có nguồn gốc là của bố mẹ đẻ ông là cụ Hoàng Văn Khả (chết năm 2006) và cụ Trần Thị Sinh (chết năm 2006). Hai cụ sinh được 05 người con gồm: Ông Hoàng Văn Thụ, sinh năm 1958, ông Hoàng Văn Hanh, sinh năm 1960, bà Hoàng Thị Nụ, sinh năm 1963, ông - Hoàng Văn H2, sinh năm 1969 và ông Hoàng Văn Hoàn, sinh năm 1976. Sau khi ông Thụ, ông Hanh và bà Nụ lập gia đình thì ra ở trên thửa đất riêng. Chỉ có ông và ông Hoàn sống cùng hai cụ. Năm 2002, hai cụ có nhờ địa chính xã vào làm thủ tục tách đất cho hai anh em ông. Ngay khi đó, ông Hoàn xây dựng bức tường bao ngăn cách giữa hai thửa đất (Hiện bức tường trình này vẫn còn). Quá trình sử dụng đất đến năm 2007, do có nhu cầu chuyển chỗ ở nên vợ chồng ông bà đã bán thửa đất này cho vợ chồng ông Đ1, bà T1 với giá 40.000.000đ rồi chuyển ra thửa đất mới ở ngoài mặt đường (cùng khu dân cư) sinh sống, còn vợ chồng ông Đ1, bà T1 chuyển về ở trên thửa đất của vợ chồng ông cho đến nay. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất chưa được cấp bìa đỏ. Khi bán thửa đất này hai bên có đến UBND xã-Nay là phường H3, thị xã K để làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó, ông Đ1 nhận sẽ tự làm các thủ tục chuyển nhượng liên quan đến thửa đất. Sau khi nhận làm các thủ tục, nhiều lần ông Đ1 đến đưa giấy tờ cho vợ chồng ông ký và vợ chồng ông đều ký cho ông Đ1 nhưng vẫn không làm được thủ tục. Vợ chồng ông có hỏi nhưng ông Đ1 không nói lý do vì sao không làm được. Năm 2017, do thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ1 chưa xong, cán bộ địa chính phường H3 hướng dẫn vợ chồng ông làm thủ tục cấp bìa đỏ để hai bên dễ làm thủ tục chuyển nhượng nên vợ chồng ông đã làm thủ tục và được UBND huyện K cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 351. Sau khi thửa đất được cấp bìa, vợ chồng ông đã đưa

cho ông Đ1 để đi làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông Đ1 cho rằng diện tích trước đây hai bên chuyển nhượng là 180m² nên xảy ra tranh chấp. Nhiều lần ông Đ1 đến yêu cầu vợ chồng ông ký thủ tục chuyển nhượng thửa đất với diện tích là 180m² nhưng thực tế thửa đất chỉ có 150m² nên vợ chồng ông không ký.

Năm 2002, bố mẹ ông có làm thủ tục tách đất cho vợ chồng ông bà và nhờ cán bộ địa chính vào đo. Thời điểm đó cán bộ địa chính đo xác định thửa đất có diện tích là 180m² nên trong sổ sách địa chính ghi thửa đất có diện tích ban đầu là 180m². Sau này, khi đo đạc để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Đ1, bà T1 và cấp bìa đồ thì thửa đất chỉ có 150m² nên ông Đ1 đòi vợ chồng ông phải trả đủ số diện tích 180m² đã bán. Khi bán trên đất của vợ chồng ông bà có ngôi nhà mái bằng và các công trình phụ. Sau khi mua, gia đình ông Đ1 về đây sinh sống. Vừa qua, ông Đ1 đã phá ngôi nhà này đi để xây dựng ngôi nhà mới. Thửa đất của vợ chồng ông bà có cạnh phía Bắc giáp đường thôn. Năm 2007 địa phương tiến hành mở rộng lối đi của thôn nên có lấn vào phần đất của vợ chồng ông bà; cạnh phía Nam giáp lối đi của các hộ phía trong. Trên đường ranh giới này trước đây gia đình ông bà có xây bức tường. Vừa rồi vợ chồng ông Đ1 phá bỏ bức tường này; cạnh phía Tây giáp đất của ông Hoàng Văn Hoàn-Là em trai của ông bà. Trên đường ranh giới này ông Hoàn đã xây dựng bức tường ngăn cách từ năm 2002 (không có tranh chấp); cạnh phía Đông giáp đường xóm đi vào đất nhà ông Hoàng Văn Thụ và ông Hoàng Văn Hanh - Là các anh trai ông H2. Trên đường ranh giới, vợ chồng ông bà trước đây xây dựng bức tường của ngôi nhà. Như vậy, hiện trạng thửa đất hiện nay có biến động về phía Bắc (giáp đường thôn) và cạnh phía Nam giáp lối đi 2.0m vì ông Đ1 đã phá bỏ tường ngăn cách ranh giới.

Khi bán ông bà bán cả thửa đất (có nhà) cho vợ chồng ông Đ1, bà T1 chứ không bán theo giá trị m² nên không nhờ cơ quan chức năng vào đo đạc lại thửa đất. Không xác định được diện tích thửa đất thời điểm đó là bao nhiêu.

Nay vợ chồng ông xác nhận có bán cho ông Đ1, bà T1 thửa đất số 351 đã được Cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất vào năm 2017. Vợ chồng ông sẵn sàng cùng vợ chồng ông Đ1 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nhưng chỉ đồng ý với diện tích đất là 150m².

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 19/4/2024, người làm chứng-ông Hoàng Văn Hoàn trình bày: Ông là em ruột của ông Hoàng Văn H2. Hiện nay ông đang quản lý, sử dụng thửa đất giáp ranh với thửa đất nhà bà T1, ông Đ1. Thửa đất này bà T1, ông Đ1 nhận chuyển nhượng của ông H2, bà C1 vào khoảng năm 2007. Nguồn gốc thửa đất của ông và của ông H2 là do bố mẹ tách cho hai anh em vào năm 2002. Sau khi tách đất, ông và ông H2 đã trình bức tường làm ranh giới giữa hai thửa đất. Quá trình quản lý, sử dụng đất, vào năm 2016 gia đình

ông đã xây dựng các công trình tiếp giáp đường ranh giới của hai thửa đất gồm: Bức tường ngôi nhà mái bằng; bức tường gạch đỏ nhà vệ sinh; tường bếp gạch pavanh...và sử dụng ổn định cho đến nay không có tranh chấp; phía cuối thửa đất của gia đình bà T1, ông Đ1 là con đường rộng 2m. Nguồn gốc đường 2m này trước đây là đất thổ cư của bố mẹ ông, sau đó hai cụ tự nguyện mở đường để thuận lợi việc đi lại. Sau này con đường 2m được thể hiện trong bản đồ địa chính. Trước đây gia đình ông sử dụng đường này nhưng do không có nhu cầu sử dụng nên ông đã xây bức tường gạch pavanh chặn con đường này lại để sử dụng vào mục đích chăn nuôi. Quá trình sử dụng đất ở và con đường 2m, gia đình ông và gia đình ông Đ1 không xảy ra tranh chấp.

Tại Biên bản xác minh ngày 02/5/2024, UBND phường H3 cung cấp: Ông Hoàng Văn H2 và bà Mạc Thị C1 có thửa đất số 351 đã được UBND huyện K cấp GCNQSD đất lần đầu vào năm 2002 và được cấp đổi vào ngày 05/4/2017, diện tích công nhận là 150m². UBND phường H3 chưa tiếp nhận thủ tục chuyển nhượng liên quan đến thửa đất; Thửa đất 351 có cạnh phía đông giáp ngõ đi của xóm, cạnh phía Tây giáp đất của gia đình ông Hoàn, cạnh phía nam giáp ngõ đi rộng 2m, cạnh phía Bắc giáp đường thôn. Quá trình quản lý đất tại địa phương thì thửa đất 351 được sử dụng ổn định, không có tranh chấp hoặc lấn chiếm. Kết quả Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ xác định thửa đất có diện tích là 184,1m², địa phương xác định nguyên nhân có thể là do trước đây đo đạc thủ công nên dẫn tới sự biến động về diện tích thửa đất. Chủ sử dụng đất có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đo đạc, cấp đổi lại GCNQSD đất để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho mình.

Tại phiên tòa:

- *Nguyên đơn thông qua người đại diện trình bày:* Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 351 giữa nguyên đơn và bị đơn. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích thực tế của thửa đất là 184,1m², phía nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét theo thẩm quyền để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn; nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm.

- *Bị đơn do ông Hoàng Văn H2 đại diện trình bày:* Ông xác định vào năm 2006, vợ chồng ông có chuyển nhượng thửa đất số 351 cho vợ chồng ông Đ1 với giá 40.000.000đ. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ thỏa thuận miệng và giao tiền cho nhau, sau này ông Đ1 mới mang giấy viết tay đến nhờ vợ chồng ông ký, hai bên không làm thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật; căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, ông xác định quá trình quản lý, sử dụng đất, ranh giới thửa đất 351 không có sự thay đổi so với ranh giới thửa đất tại

thời điểm cấp GCNQSD đất, không có tranh chấp với những người sử dụng liền kề hoặc lấn chiếm. Trước đây ông khai thửa đất hiện nay có biến động về phía Bắc (giáp đường thôn) và cạnh phía Nam giáp lối đi 2.0m là không đúng. Nay vợ chồng ông và nguyên đơn không thể hòa giải được với nhau nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đại diện VKSND thị xã K phát biểu ý kiến, xác định Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về đường lối giải quyết vụ án: căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147; các điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các điều: 116, 117, 500, 501, 502; Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 95, khoản 5 Điều 98, khoản 3 Điều 100, Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1 và ông Trần Văn Đ1.

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hoàng Văn H2, bà Mạc Thị C1 (*bên chuyển nhượng*) và vợ chồng bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Văn Đ1 (*bên nhận chuyển nhượng*) vào năm 2006 đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ số 02, diện tích 150m² (thực tế 184,1m²); về chi phí tố tụng và án phí: Chấp nhận sự tự nguyện nguyên đơn về việc tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tranh chấp này được Bộ luật Dân sự điều chỉnh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự (Viết tắt: BLTTDS).

[2]. *Về nội dung tranh chấp.*

[2.1]. Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận: Ông H2, bà C1 có thửa đất số 351, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (Viết tắt: GCNQSD) đất lần đầu vào năm 2002. Do có nhu cầu chuyển chỗ ở nên vào năm 2006 vợ chồng ông H2, bà C1 đã chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng bà T1, ông Đ1 với giá 40.000.000đ rồi chuyển ra thửa đất mới ở ngoài mặt đường (*cùng khu dân cư*) sinh sống, còn vợ chồng bà T1, ông Đ1 chuyển về ở trên thửa đất này cho đến nay. Sau khi bán hai bên có viết tay giấy bán đất. Căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự

thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Như vậy, mặc dù nguyên đơn không cung cấp được giấy tờ chứng minh việc mua bán đất nhưng HĐXX có căn cứ để xác định vào năm 2006 vợ chồng ông H2, bà C1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 351 cho vợ chồng bà T1, ông Đ1.

[2.2]. Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn, bị đơn, HĐXX thấy: Các bên đương sự tham gia giao kết hợp đồng đều có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự. Đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 351. Thửa đất này là tài sản hợp pháp của ông H2, bà C1, đã được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh H cấp GCNQSD đất mang tên ông H2, bà C1 vào ngày năm 2002, được cấp đổi năm 2017. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã đủ điều kiện theo quy định tại các điều 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; việc tham gia giao kết hợp đồng của các bên là hoàn toàn tự nguyện, thể hiện bằng việc sau khi nhận đủ số tiền 40.000.000đ (*Bốn mươi triệu đồng*) chuyển nhượng đất, vợ chồng ông H2, bà C1 chuyển ra thửa đất mới và bàn giao lại thửa đất này cho vợ chồng bà T1, ông Đ1. Vợ chồng bà T1, ông Đ1 quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay không có tranh chấp; việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được lập thành văn bản nhưng chưa thực hiện công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Xét bà T1, ông Đ1 đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả tiền, sử dụng ổn định thửa đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay và có yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch. Căn cứ Điều 129 BLDS năm 2015, HĐXX thấy chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn, bị đơn vào năm 2006.

[3]. Thửa đất hai bên chuyển nhượng cho nhau có diện tích theo GCNQSD đất là 150m² nhưng kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định thửa đất có diện tích là 184,1m², được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 10, 9. Quá trình quản lý, sử dụng đất, ranh giới thửa đất 351 không có sự thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm cấp GCNQSD đất, không có tranh chấp với những người sử dụng liền kề hoặc lấn chiếm. Căn cứ khoản 5 Điều 98, khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013, bà Nguyễn Thị T1 và ông Trần Văn Đ1 có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động về đất đai và cấp đổi GCNQSD đất với diện tích thực tế là 184,1m².

[4]. *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản*: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ đã chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, số tiền 5.200.000đ (*Năm triệu hai trăm nghìn đồng*).

[5]. *Về án phí*: Nguyên đơn chịu toàn bộ 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.
Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147; các điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các điều: 116, 117, 500, 501, 502; Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 95, khoản 5 Điều 98, khoản 3 Điều 100, Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/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.

Xử:

1. Về quan hệ tranh chấp: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1 và ông Trần Văn Đ1.

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hoàng Văn H2, bà Mạc Thị C1 (*bên chuyển nhượng*) và vợ chồng bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Văn Đ1 (*bên nhận chuyển nhượng*) vào năm 2006 đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ số 02, diện tích thực tế 184,1m² (*diện tích theo GCNQSD đất: 150m²*) được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 10 và 9 trong sơ đồ kèm theo. Địa chỉ: Khu dân cư N2, phường H3, thị xã K, tỉnh H, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 110257 mang tên ông Hoàng Văn H2, bà Mạc Thị C1 vào ngày 05/4/2017.

Bà Nguyễn Thị T1 và ông Trần Văn Đ1 có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký biến động về đất đai và cấp đổi GCNQSD đất.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T1 và ông Trần Văn Đ1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, số tiền 5.200.000đ (*Năm triệu hai trăm nghìn đồng*), được trừ vào số tiền 5.200.000đ (*Năm triệu hai trăm nghìn đồng*) bà T1, ông Đ1 đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng. Bà T1, ông Đ1 đã thực hiện xong nghĩa vụ về chi phí tố tụng.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị T1 và ông Trần Văn Đ1 tự nguyện chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0002470 ngày 12/01/2024. Bà T1, ông Đ1 đã thực hiện xong nghĩa vụ về án phí.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (*Mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án, ngày 27/6/2024.

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 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thị xã K;
- Chi cục THADS thị xã K;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Đức Huân

SƠ ĐỒ HIỆN TRẠNG
THỬA ĐẤT 351, TỜ BẢN ĐỒ SỐ 02, ĐỊA CHỈ: KHU DÂN CƯ N2,
PHƯỜNG H3, THỊ XÃ K, TỈNH H KÈM THEO BẢN ÁN

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

Đặng Đức Huấn