

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THÁI THỤY
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 08/2022/DS-ST

Ngày 24/11/2022

*V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THÁI THỤY, TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Vũ Việt Hưng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phan Văn Tiến

2. Ông Đỗ Hồng Tuyên.

- Thư ký phiên toà: Bà Bùi Thị Hào - Thư ký Toà án nhân dân huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thái Thụy tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 10 năm 2022 và ngày 24 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình xét xử công khai sơ thẩm vụ án tranh chấp dân sự thụ lý số: 06/2022/TLST - DS ngày 26 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2022/QĐST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 06/QĐ-NPT ngày 28 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Đình G, sinh năm 1963 (Ông G vắng mặt có mặt ủy quyền) và bà Đào Thị T, sinh năm 1965 (Có mặt); Điều cư trú tại: Tổ dân phố N, thị trấn D, huyện T, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của ông G và bà T: Ông Ngô Xuân P Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Phúc Hùng - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Thái Bình. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Đoàn Duy C, sinh năm 1958 (Ông C vắng mặt có ủy quyền) và bà Hà Thị H, sinh năm 1966 (Có mặt); Điều cư trú tại: Tổ dân phố số 6 thị trấn D, huyện T, tỉnh B.

2.1. Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Hà Thị H, sinh năm 1966; Nơi cư trú: Tổ dân phố số 6 thị trấn D, huyện T, tỉnh B. Có mặt.

2.2. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Chung: Bà Đỗ Thị D Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B. (Có mặt)

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

3.1. Văn Phòng công chứng Nguyễn Thị H do bà Nguyễn Thị H - Trưởng văn

phòng công chứng. Địa chỉ: Đường 3/2, thị trấn D, huyện T, tỉnh B. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân thị trấn D, huyện T, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Q - Chủ tịch UBND thị trấn. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng tài liệu chứng cứ đã xuất trình và tại phiên tòa, nguyên đơn - bà Đào Thị T trình bày: Bà và ông Vũ Đình G có tài sản chung là thửa đất số 752, tờ bản đồ số 71, diện tích 185,6m² tại tổ dân phố N, thị trấn D, huyện T, tỉnh B đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 114796 ngày 08 tháng 11 năm 2021. Ngày 09 tháng 11 năm 2021, vợ chồng bà Đào Thị T và vợ chồng bà H có ký giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền với tổng diện tích đất là 239m². Trong đó 185,6m² là đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 752 tờ bản đồ số 71 có 161,7 m² là đất ở, 23,9m² là đất trồng cây, 54m² còn lại thuộc đất gia đình ông G bà T mua của thôn N (cũ) vào năm 2004 thuộc thửa số 723. Tổng giá chuyển nhượng của hợp đồng là 1.300.000.000 đồng. Ngày 10 tháng 11 năm 2021, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị H và thỏa thuận trong hợp đồng công chứng thửa số 752 mua bán với giá 70.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất các bên có chỉ cụ thể mốc giới thửa đất, địa chính thị trấn đã đo 2 lần, vợ chồng bà H đã tự đánh dấu mốc giới bằng dấu sơn đỏ. Sau đó, thửa đất trên đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 583008 ngày 25 tháng 11 năm 2021 cho ông Đoàn Duy C và bà Hà Thị H.

Về việc chuyển nhượng diện tích 54m² đất trong giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng và giao nhận tiền ngày 09 tháng 11 năm 2021: Diện tích đất của gia đình bà nằm liền kề kênh thoát nước của thôn N. Năm 2004, do có sự thay đổi của thôn nên con kênh này không sử dụng nữa, bà đề nghị thôn bán đoạn kênh này cho gia đình bà, diện tích là 134m² với số tiền 800.000 đồng, bà đã trả đủ tiền cho thôn và được cấp biên lai thu tiền nhưng do thời gian đã lâu nên bà đã làm mất biên lai. Ngày 02 tháng 02 năm 2021, bà đã làm đơn xin xác nhận và được Ban chỉ đạo TDP N xác nhận việc mua bán đất là đúng. Diện tích 54 m² đất bà chuyển nhượng cho bà H là nằm trong diện tích bà đã mua tuy nhiên hiện nay bà không cung cấp được giấy tờ mua bán việc thôn bán đất cho bà là trái thẩm quyền nên nay bà đề nghị Tòa án xem xét hủy việc chuyển nhượng phần diện tích đất này do thời điểm chuyển nhượng vợ chồng bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đối với phần diện tích đất giáp ranh giữa thửa 752 và đất đình Ngoại bà xác định là rãnh thoát nước của thôn. Bà xác định không có việc thỏa thuận bà H trả tiền để bà nhượng lại một phần ngõ đi rộng 3,5m cho vợ chồng bà H và trên thực tế cũng không có việc thỏa thuận về phần ngõ đi này trên hợp đồng. Sau khi ký

hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng bà đã nhận của vợ chồng bà H số tiền 798.000.000 đồng. Sau đó, nhiều lần bà yêu cầu nhưng vợ chồng bà H không trả nốt tiền cho vợ chồng bà. Nay bà đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 752, tờ bản đồ số 71 tại tổ dân phố B, thị trấn D, huyện T, tỉnh B là vô hiệu vì:

Thứ nhất, vợ chồng bà H không thực hiện đúng theo hợp đồng.

Thứ hai, phần diện tích bán theo biên bản thỏa thuận có 54m² đất không được phép chuyển nhượng vì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ ba, giá trị đất trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn rất nhiều so với giá chuyển nhượng thực tế.

Bà đề nghị hủy hợp đồng, bà H và ông C làm thủ tục chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà và vợ chồng bà sẽ trả lại bà H và ông C số tiền 798.000.000 đồng và hỗ trợ thêm cho vợ chồng bà H 202.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng.

Ông Ngô Xuân P nhất trí với ý kiến của bà T và không bổ sung gì.

* Theo bản tự khai, cùng tài liệu chứng cứ đã xuất trình, bị đơn - bà Hà Thị H trình bày: Vợ chồng bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 752, tờ bản đồ số 71 tại tổ dân phố N, thị trấn D, huyện T, tỉnh B. Ngày 08/11/2021, sau khi bà T gửi cho bà xem hình ảnh giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên, hai bên đã thống nhất giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng bao gồm:

- Thửa đất số 752, tờ bản đồ số 71 trong đó đất ở diện tích 161,7m², đất vườn diện tích 23,9m²;

- Diện tích ngõ đi vào thửa đất khoảng 100m² (Hiện nay đã được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). (Phần diện tích ngõ đi không được thỏa thuận bằng văn bản mà bà T có nói bằng miệng với bà là sẽ để lại phần đất rộng khoảng 3,5m để làm ngõ đi).

- 54m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm ở phía bắc giáp thửa đất 752 tờ bản đồ số 71 (Diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy nhiên vợ chồng bà T có bổ sung thêm giấy xác nhận thu tiền của thôn với gia đình bà T có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã ngày 16/4/2021 nên bà mới đồng ý mua).

- Giá thỏa thuận: đất ở là 5.000.000 đồng/m², đất vườn, đất ngõ là 2.500.000 đồng/m² (Do bà T đề nghị bà T bỏ đất làm ngõ thì vợ chồng bà bù cho vợ chồng bà T tiền quật lập. Ban đầu bà T nói sẽ chuyển nhượng đất thửa đất 752 cắt thẳng ra mặt đường, bao gồm cả 54m² đất thuộc thửa 723 (lúc đó bà đã biết phần diện tích đất 54m² là bán trái thẩm quyền nên bà trả thửa đất 752 giá 1.000.000.000 đồng nhưng sau đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện có ngõ đi, bà nghĩ rằng phần ngõ đi đó là vợ chồng bà T đã cắt từ đất của nhà bà Thúy ra để làm ngõ đi chứ ngõ đi không phải là phần đất thủy lợi giáp ranh giữa đất nhà bà T và đình Ngoại nên bà mới trả thêm cho bà T 300.000.000 đồng. Tổng giá trị đất chuyển nhượng thực tế là 1.300.000.000 đồng tuy nhiên giá thỏa thuận trong Hợp đồng

chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thửa đất số 752 tờ bản đồ số 71 chỉ thỏa thuận ghi là 70.000.000 đồng do bà T nói để giá trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn thực tế để giảm các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà cũng đồng ý. Giá thỏa thuận này không được lập thành văn bản mà chỉ có trong tin nhắn bà gửi cho bà T. Bản thân bà trước đây đã biết phần diện tích đất giáp ranh giữa đất nhà bà T và Đình Ngoại từ xưa đến nay là đường thủy lợi chứ không phải ngõ đi vì trước đây bà làm giáo viên bà dự giờ lớp học tại đình Ngoại nên bà biết việc trước đây khi ông Vũ Đình G còn sử dụng thửa đất trên thì có bắc cầu qua máng nước và đi nhờ qua đất đình Ngoại. Về thuế, phí, lệ phí và các chi phí cho việc chuyển nhượng là 46.750.000 đồng (Tiền này do bà T chi trả vì đã nằm trong số tiền 1.300.000.000 đồng).

Ngày 09/11/2021, hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc và lập giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền. Ngày 10/11/2021, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị H.

Trước khi làm thủ tục chuyển nhượng bà có đến thăm đất và bà biết rất rõ về thửa đất mua bán, hai bên xác định mốc giới giáp danh 4 mặt của thửa đất còn việc giao đất cắm mốc thì bà T đề nghị bước đó sẽ thực hiện khi giao nhận tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do là chỗ bạn bè thân thiết nên bà cũng tin tưởng và đồng ý. Do bà T thỏa thuận sẽ để lại một phần diện tích đất của bà T để làm ngõ đi nên bà mới đồng ý mua. Vợ chồng bà đã thanh toán cho vợ chồng bà T 798.000.000 đồng gồm những lần sau: Ngày 10/11/2021, bà giao cho bà T 500.000.000 đồng là tiền đặt cọc theo đúng hợp đồng đặt cọc ngày 09/11/2021, đến ngày 26/11/2021, bà tiếp tục thanh toán nốt số tiền còn lại cho vợ chồng bà T tuy nhiên sau khi vợ chồng bà giao cho bà T 298.000.000 đồng thì bà T nói bà T có 150m² đất chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà không giao tiền nữa mà yêu cầu bà T phải giao đất thực tế cho bà thì bà mới thanh toán nốt tiền. Đến ngày 30/11/2021 khi tiến hành giao đất trên thực địa thì bà mới biết phần đất của bà không có ngõ đi giống như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất số 752 tờ bản đồ số 71.

Ngày 01/12/2021, bà T có gọi điện thông nhất với bà là sẽ trả lại tiền cho vợ chồng bà và sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng khi có khách mua tuy nhiên sau đó bà T không có tiền để trả cho bà và nói không có ngõ vào thửa đất 752 tờ bản đồ số 71 như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông G và bà T khởi kiện, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông G và bà T bởi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 752 tờ bản đồ số 71 giữa vợ chồng bà và vợ chồng bà T đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, vợ chồng bà cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất này vì vậy bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 752 tờ bản đồ số 71 giữa vợ chồng bà với ông G và bà T. Bà đề nghị Tòa án buộc ông G và bà T phải giao đủ đất và ngõ đi cho vợ chồng bà theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 583008. Vợ chồng bà chỉ đồng ý trả cho vợ chồng bà T

tổng số tiền thừa đất 752 là 868.250.000 đồng (Giá đất ở là 5.000.000 đ/m² và giá đất vườn là 2.500.000 đồng/m²). Nếu đất không có ngõ đi thì vợ chồng bà chỉ đồng ý trả cho vợ chồng bà T 464.000.000 đồng. Bà đề nghị vợ chồng bà T phải bàn giao trả cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 752 và trả lại tiền thừa cho bà để bà khắc phục hậu quả. Nếu vợ chồng bà Thúy muốn mua lại đất thì phải trả bà 2.000.000.000 đồng.

Bà đề nghị Tòa án không hủy việc chuyển nhượng 54m² đất của thửa 723 giữa vợ chồng bà và vợ chồng bà T. Bà sẽ nộp nghĩa vụ tài chính để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này. Nếu trường hợp hủy việc chuyển nhượng 54m² nghĩa là vợ chồng bà T đã vi phạm $\frac{1}{2}$ hợp đồng đặt cọc nên bà đề nghị vợ chồng bà T phải trả cho vợ chồng bà số tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng x 2 = 500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà H xác định khi nhận được hình ảnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 752 thì bà xác định phần ngõ đi thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nằm trong phần diện tích đất của nhà bà T chứ không phải là phần đất phía bên đình Ngoại, nếu bà biết được phần ngõ đi là phần đất phía bên đình Ngoại thì lúc đó bà sẽ không nhận chuyển nhượng thửa đất 752. Bà đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và vợ chồng bà T phải để đất của nhà bà T ra để làm ngõ như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nghĩa là ngõ đi sẽ nằm ở phần đất của nhà bà T sát với bờ tường ngăn giữa đất nhà bà T và đình Ngoại và kéo dài từ từ phía Nam của thửa đất qua phần đất của thửa 723 ra phía đường giao thông của thôn, bà không yêu cầu mở ngõ đi nào khác.

Phần trình bày của bà Đỗ Thị D: Bà nhất trí với phần trình bày và quan điểm của bà , không bổ sung thêm gì.

Tại công văn số 07/VPCC ngày 27/9/2022, văn phòng Công chứng Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 10/11/2021, VPCC Nguyễn Thị H nhận được yêu cầu công chứng của ông Vũ Đình G, yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 752, tờ bản đồ số 71, địa chỉ: Tổ dân phố N, thị trấn D, huyện T, tỉnh B. Thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DC 114796; sổ vào sổ cấp GCN: CS 06059 ngày 08/11/2021 mang tên ông Vũ Đình G và bà Đào Thị T. Sau khi kiểm tra và nghiên cứu các tài liệu mà người công chứng yêu cầu cung cấp, xuất trình, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Chứng minh nhân dân, căn cước công dân và sổ hộ khẩu của hai bên, Văn phòng công chứng thấy đủ tài liệu theo quy định của pháp luật nên đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1704, Quyền số 03/2021 TP/CC-HSCC/HĐGD. Căn cứ vào bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hành DC 114796; sổ vào sổ cấp GCN CS 06059 ngày 08/11/2021; Giấy tờ các bên giao dịch xuất trình còn trong hạn luật định. Các bên giao dịch hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, tinh táo và có đầy

đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Các bên tự nguyện thỏa thuận về giá cả, phương thức thanh toán về giá đất, giấy tờ về đất, không ai bị lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép nên Văn phòng công chứng Nguyễn Thị H tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật. Do đó, văn phòng công chứng Nguyễn Thị H khẳng định việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Đình G - bà Đào Thị Thúy và ông Đoàn Văn C - bà Hà Thị H nói trên là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Tại công văn số 01/CV ngày 14/9/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, UBND thị trấn D trình bày như sau: Về nguồn gốc diện tích 54 m² đất thuộc thửa đất 723, tờ bản đồ 71 tại Tổ dân phố B, thị trấn D, huyện T, tỉnh B: Trước đây diện tích đất này là phần kênh thoát nước của thôn N thuộc quản lý của UBND xã H cũ (nay là thị trấn D), sau đó do có sự thay đổi của thôn nên con kênh này không sử dụng nữa. Sau đó, thôn đã tự ý bán trái thẩm quyền 134m² đất cho bà T và ông G (nay là thửa 723), sau đó bà T và ông G chuyển nhượng 54m² thuộc thửa đất số 723 cho bà H và ông C. Theo Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013 quy định: "Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất". Khi UBND thị trấn nắm bắt được việc thôn N bán đất trái thẩm quyền cho vợ chồng bà T thì UBND thị trấn cũng đã yêu cầu vợ chồng bà T giao nộp các tài liệu liên quan đến việc mua bán đất và đề nghị vợ chồng bà T phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì mới được công nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, bà T và G không giao nộp được các tài liệu liên quan đến việc mua bán đất và không thực hiện nghĩa vụ tài chính nên phần diện tích đất này vẫn thuộc quản lý của UBND thị trấn. Do đó, UBND thị trấn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thái Thụy xem xét hủy việc chuyển nhượng 54 m² đất thuộc thửa đất 723, tờ bản đồ 71 tại Tổ dân phố B, thị trấn D, huyện T, tỉnh B giữa ông G, bà T với ông C, bà H và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa 143 và thửa 752 tờ bản đồ số 71 (bản đồ năm 2020) đều thể hiện các thửa đất này có ngõ đi là phát đất tiếp giáp giữa các thửa đất này và đình Ngoại nhưng trên thực tế từ trước đến nay phần đất này là máng nước rộng khoảng hơn 3m và được sử dụng là đường thoát nước của Đình Ngoại và các hộ dân xung quanh. Hiện tại, phần đất này nằm trong phần tường vây của Đình Ngoại và một phần nằm bên phía đất của nhà bà Thúy. Sau khi gia đình bà Thúy xây tường vây quanh đất thì Đình Ngoại đã san lấp dần máng nước và đến khoảng năm 2012 thì Đình Ngoại xây dựng công bê tông rộng khoảng gần 1m để thoát nước và xây cách bờ tường của nhà bà T khoảng 10 cm, phần diện tích máng nước còn lại đã được đình Ngoại san lấp làm vườn của Đình, phía đầu

của phần máng nước giáp với đường đi đã được đình Ngoại xây dựng 01 nhà vệ sinh nên không có lối đi ra phía ngoài đường. Hiện tại, theo sổ sách quản lý của địa phương thì không có văn bản nào thể hiện phần diện tích máng nước đã được quy hoạch làm ngõ đi nên không có căn cứ để xác định phần diện tích đất này đã được quy hoạch làm ngõ đi, từ trước đến nay cũng chưa có ai sử dụng phần diện tích đất này làm ngõ đi và không thể mở ngõ đi qua phần diện tích đất này.

Hiện tại, không có quy hoạch gì đối với thửa đất 723. Thửa đất này hiện đã được nhà bà T gộp vào phần đất của nhà bà T và xây tường vây bao quanh. Nếu sau này, bà T tự nguyện trả phần đất này cho UBND thị trấn thì khi đó các cấp có thẩm quyền có thể xem xét quy hoạch để mở ngõ đi cho các thửa 752, 723, 754 còn ở thời điểm hiện tại không thể mở ngõ đi qua thửa đất 723 vì gia đình bà T chưa trả phần đất này. Trên thực tế, thửa đất 752, 723 và 754 (bản đồ 2020) đều không có lối đi, ngoài lối đi thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các thửa đất này không có lối đi nào khác và đến thời điểm hiện tại cũng không thể mở lối đi nào khác cho thửa đất 752.

Tại biên bản làm việc ngày 26/10/2022, ông Nguyễn Đồng T là cán bộ chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T là người trực tiếp đo đạc khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 143 và 752 xác định tại thời điểm đo đạc đất thì chưa hình thành ngõ đi, tuy nhiên cán bộ địa chính dẫn đạc đất nói rằng đã được quy hoạch làm ngõ đi nên chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thể hiện trên bản đồ là ngõ đi và việc xác định này đã được UBND xã L ký xác nhận trong biên bản xác định ranh giới, mốc giới đất ngày 15 tháng 12 năm 2019. Sau khi bà T bán thửa 752 cho bà H thì ông là người trực tiếp đo đạc thửa 752 thì phần diện tích thửa 752 nằm hoàn toàn bên trong phần bờ tường vây nhà bà T còn phần ngõ đi nằm bên trong phần khuôn viên của đình Ngoại và hiện trạng không có ngõ đi. Phần ngõ và thửa 752 được phân tách bằng tường vây mà nhà bà T đã xây.

** Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 12/7/2022 xác định:* Thửa đất số 752, tờ bản đồ số 71 tại tổ dân phố N, huyện T, tỉnh B có diện tích 185,6m² trong đó 161,7m² là đất ở và 23,9m² là đất trồng cây lâu năm. Đất ở có giá 8.022.000 đ/m² và đất trồng cây lâu năm có giá 121.500đ/m². Tổng giá trị đất là 1.300.000.000 đồng, tài sản trên đất gồm 02 cây mít có giá 250.000 đồng/cây x 2 = 500.000 đồng, 01 cây roi có giá 270.000 đồng. Ngoài ra, trên đất còn có một số cây tạp và cây giá trị nhỏ, các đương sự không yêu cầu định giá; tường vây xây dựng năm 2005, đã hết khấu hao. Tổng giá trị tài sản là 1.300.770.000 đồng. Đối với phần đất 54m² thuộc quản lý của UBND thị trấn D đây là đất mua bán trái thẩm quyền nên Hội đồng định giá không định giá đối với phần diện tích đất giao thông được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay nằm trong khuôn viên của đình Ngoại được ngăn cách với thửa 752 bằng bờ tường của nhà bà T đã xây. Hiện tại trên thực tế phần đất này là công

thoát nước và đình Ngoại đã xây 01 nhà vệ sinh nằm ngay phần đầu diện tích đất này vào năm 2012 và sửa chữa xây dựng thêm vào năm 2022.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thái Thụy phát biểu quan điểm tại phiên tòa:

* Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của các đương sự đều tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

* Về nội dung vụ án: Đề nghị căn cứ vào các Điều 123; Điều 408 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 1704, quyển số 03/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 752, tờ bản đồ số 71 và hủy việc chuyển nhượng 54m² đất thuộc thửa đất số 723, tờ bản đồ số 71 tại tổ dân phố N, thị trấn D, huyện T, tỉnh B tại tổ dân phố N, thị trấn D, huyện T, tỉnh B. Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hoàn trả số tiền 798.000.000 đồng và hỗ trợ bị đơn số tiền 202.000.000 đồng. Tổng là 1.000.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phạt cọc của bị đơn được đưa ra sau khi Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử nên không đặt ra xem xét. Các đương sự phải chịu án phí và có quyền kháng cáo theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại tổ dân phố số 6, thị trấn D, huyện T nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T theo quy định tại khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 752, tờ bản đồ số 71 tại tổ dân phố N, huyện T, tỉnh B.

Về hiện trạng của thửa đất 752: Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và quá trình xác minh tại UBND thị trấn Diêm Điền thì hiện trạng thửa đất 752 không có ngõ đi như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về đường giao thông (thể hiện trong GCNQSDĐ số CT 959340 do UBND huyện T cấp ngày 27/02/2020 và GCNQSDĐ số DC 114796 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 08/11/2021): Theo xác minh tại địa phương, phần ngõ đi này trước đây là máng nước. Theo bản đồ đo đạc hiện trạng năm 2005 vẫn thể hiện đây là đường máng nước của thôn sau đó được đình Ngoại san lấp 1 phần làm vườn và 1 phần làm đường thoát nước. Theo UBND thị trấn D thì trong hồ sơ lưu trữ không có văn bản nào của UBND xã L về việc đã quy hoạch phần diện tích

máng nước này làm ngõ đi của thôn nên không có căn cứ để khẳng định phần diện tích máng nước này đã được quy hoạch làm ngõ đi. Các đương sự và địa phương cũng đều xác định phần diện tích máng nước từ trước đến nay không phải là ngõ đi. Do đó, mặc dù trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều thể hiện thửa 143 và thửa 752 có ngõ đi nhưng thực tế các thửa đất này không có ngõ đi. Theo Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 23/8/2018 của UBND tỉnh B quy định: "*Các thửa đất ở được hình thành sau quá trình tách, hợp thửa phải có lối vào thửa đất*" tuy nhiên hiện trạng thửa đất sau khi tách thửa không có ngõ đi là đã vi phạm quy định trên. **Hiện nay, cũng không thể mở ngõ đi qua phần diện tích đất này do một phần diện tích đất này vẫn được sử dụng làm máng nước và một phần còn lại đình Ngoại đã xây dựng công trình vệ sinh và làm vườn trồng cây.**

Khi tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên chỉ ranh giới, mốc giới thửa đất không rõ ràng dẫn đến việc vợ chồng bà H nhầm lẫn rằng ngõ đi của thửa đất 752 thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phần đất nằm phía bên trong phần diện tích đất của nhà bà T, bà H xác định nếu lúc đó biết ngõ đi ở phía bên phần đất của đình Ngoại thì bà cũng không nhận chuyển nhượng đất. Đối với đề nghị của bà H vợ chồng bà T phải để đất làm ngõ đi như bà H cho rằng hai bên đã thỏa thuận, HĐXX thấy rằng việc thỏa thuận để đất làm ngõ đi không có văn bản thỏa thuận, mặt khác hiện tại cũng không thể mở lối đi này theo yêu cầu của bà H vì thửa 723 đã được thôn bán trái thẩm quyền cho gia đình bà T và hiện tại gia đình bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này và cũng chưa trả lại thửa 723 cho UBND thị trấn D nên UBND D xác định không thể mở lối đi qua thửa 723. Do đó, đến thời điểm hiện tại, không thể thực hiện việc mở ngõ đi cho thửa 752 theo yêu cầu của bà H và cũng không thể mở lối đi nào khác cho thửa 752.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 752 giữa vợ chồng bà H và vợ chồng bà T là hoàn toàn tự nguyện, mục đích không trái quy định của pháp luật, các bên đều đủ điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo quy định của pháp luật. Hiện thửa đất 752 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 114796 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 08/11/2021 mang tên bà H và ông C. Theo hợp đồng công chứng hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 1.300.000.000 đồng nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế với nhà nước. Mặt khác thửa đất này không có ngõ đi và không thể mở lối đi cho thửa 752 theo đề nghị của bà H hoặc lối đi nào khác. Hiện trạng của thửa đất 752 không đúng với tứ cận của thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất không có ngõ đi nên vợ chồng bà T không thể bàn giao được đất cho vợ chồng bà H theo đúng tứ cận như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được nên hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1704, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD; ngày 10/11/2021 của Văn phòng

công chứng Nguyễn Thị đối với quyền sử dụng thửa đất số 752 giữa Ông G - bà T với Ông C- bà H vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự.

Xác định lỗi: Tại thời điểm hai bên thực hiện việc chuyển nhượng, mặc dù thửa đất 752 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện có ngõ đi tuy nhiên hai bên đã thực hiện đo đạc và đã biết phần diện tích đất tiếp giáp giữa thửa 752 và đình Ngoại không phải là ngõ đi nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng nên cả hai bên đều có lỗi, vợ chồng bà T có lỗi nhiều hơn khi biết rõ thửa 752 không có ngõ đi nhưng vẫn làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng đất nên tính lỗi của bà T - ông G là 70%, lỗi của bà H - ông C là 30%.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 70.000.000 đồng nhưng hai bên đều xác định trên thực tế, giá chuyển nhượng thửa đất là 5.000.000 đồng/m² đất ở và 2.500.000 đồng/m² đất vườn, tổng giá trị thửa đất 752 (bao gồm 161,7m² đất ở và 23,9m² đất vườn) là 868.250.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H và ông C đã thanh toán cho bà T và ông G số tiền 798.000.000 đồng. Hiện nay, giá trị thửa đất là 1.300.000.000 đồng, phần giá trị thửa đất tăng lên là 431.750.000 đồng. Do hợp đồng vô hiệu, bà H và ông C phải trả lại đất cho ông G và bà T, ông G và bà T phải trả lại cho ông C và bà H số tiền 798.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất là 431.750.000 đồng x 70% = 302.225.000 đồng, tổng số tiền ông G và bà T phải thanh toán cho ông C và bà H là 1.100.225.000 đồng.

Hiện nay, thửa đất số 752 đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 583008 ngày 25/11/2021 mang tên ông Đoàn Duy C và bà Hà Thị H. Do hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà T và vợ chồng bà H vô hiệu nên Tòa án nhân dân huyện T kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B căn cứ vào bản án của Tòa án để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 752, tờ bản đồ số 71 tại tổ dân phố N, thị trấn D, huyện T, tỉnh B để phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[2.2] Về hợp đồng chuyển nhượng 54m² đất thuộc thửa đất số 723, tờ bản đồ số 71 tại tổ dân phố Ngoại Trình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình:

Về nguồn gốc diện tích 54m² đất thuộc thửa đất số 723: Các đương sự đều xác định phần diện tích đất này trước đây là phần đất kênh thuộc quản lý của UBND thị trấn D, năm 2004 cơ sở thôn N (nay là tổ dân phố Ngoại Trình) bán trái thẩm quyền cho ông G và bà T. Khoản 3, 4 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai quy định:

“3. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 20 của Nghị định này.

Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở hoặc công trình xây dựng khác thì diện tích còn lại không có nhà ở, công trình xây dựng được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng đang sử dụng, nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật”.

Cơ sở thôn Ngoại Trinh (nay là tổ dân phố Ngoại Trinh) xác nhận có việc bán thửa đất số 723 cho gia đình bà T. Tuy nhiên, từ đó đến nay gia đình bà T không cung cấp được phiếu thu tiền đất tại thời điểm mua đất và cũng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định nên không có đủ cơ sở để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 723.

Về hợp đồng chuyển nhượng: Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất: *“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; ...”

Tại thời điểm ông G và bà T chuyển nhượng 54m² đất thuộc thửa đất 723 cho ông C và bà H, ông G và bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên nên chưa được phép chuyển nhượng. Điều 123 Bộ luật dân sự quy định *“Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu”*. Như vậy, việc ông G - bà T và ông C - bà H chuyển nhượng đất khi chưa được phép chuyển nhượng vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu.

Xác định lỗi: Tại thời điểm hai bên thực hiện việc chuyển nhượng, cả hai bên đều biết thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông G - bà T chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ lập giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền ngày 09/11/2021 mà không lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng theo quy định của pháp luật. Mặc dù cả hai bên đều biết việc chuyển nhượng đất vi phạm cả về hình thức của hợp đồng, quyền xác lập hợp đồng và điều kiện để được chuyển nhượng nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng nên lỗi của hai bên là như nhau.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Sau khi nhận chuyển nhượng, ông C và bà H chưa thanh toán tiền chuyển nhượng đất 54 m² chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G và bà T, ông G và bà T vẫn đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này. Hậu quả của hợp đồng chưa xảy ra nên HĐXX không đặt ra giải quyết.

[2.3] Đối với yêu cầu của bà H và ông C về việc bồi thường hợp đồng đặt cọc được đưa ra sau khi Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử nên HĐXX không đặt ra giải quyết. Bà H và ông C có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

[3] Về lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông G và bà T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng, không yêu cầu ông C và bà H phải trả ông G và bà T chi phí này nên HĐXX không đặt ra giải quyết.

[4] Về án phí: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 752 và chuyển nhượng 54m² của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng 54m² được chấp nhận nên ông C và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu do lỗi của ông Giáp, bà Thúy 70% bồi thường cho bà H, ông C nên phải chịu án phí DSST.

[5] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tại điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 123, Điều 408 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 35; Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 228, Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/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.

1. Xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 1704, quyền số 03/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 752, tờ bản đồ số 71. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy việc chuyển nhượng 54m² đất thuộc thửa đất số 723, tờ bản đồ số 71 tại tổ dân phố N, thị trấn D, huyện T, tỉnh B tại tổ dân phố N, thị trấn D, huyện T, tỉnh B.

1.2 Buộc ông Vũ Đình G và bà Đào Thị T phải thanh toán cho ông C và bà H số tiền 1.100.225.000 đồng.

Kể từ ngày người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3. Không đặt ra giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với 54m² đất thuộc thửa đất số 723, tờ bản đồ số 71 tại tổ dân phố N, thị trấn D, huyện T, tỉnh B.

2. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B căn cứ vào bản án của Tòa án để đính chính lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 752, tờ bản

đồ số 71 tại tổ dân phố N, thị trấn D, huyện T, tỉnh B để phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. *Về án phí:* Bà Hà Thị H và ông Đoàn Duy C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Đào Thị T và ông Vũ Đình G phải chịu 15.111.250 đồng đối trừ vào số tiền số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí thu tại biên lai số 0004129 ngày 26/4/2022 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí thu tại biên lai số 0004176 ngày 09/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, bà T và ông G còn phải nộp 14.511.250 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. *Về quyền kháng cáo:* Bà H, bà T có mặt, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông C, ông G vắng mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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, 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:

- Các đương sự
- VKSND huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình
- Chi cục THADS huyện Thái Thụy;
- Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Bình;
- UBND thị trấn Diêm Điền.
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Vũ Việt Hưng

