

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CL
TỈNH BT

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

Bản án số: 176/2024/DS-ST

Ngày: 11/7/2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ và tranh chấp QSDĐ*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CL, TỈNH BT

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim H.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hà Công T.

Ông Nguyễn Văn T.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Văn T - Thư ký Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh BT.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CL, tỉnh BT tham gia phiên
tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc T - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh BT xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 07/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 89/2024/QĐXXST-DS, ngày 26 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kiều O - sinh năm 1984 và ông Phương Ngọc H - sinh năm 1986; địa chỉ: 151/29 ấp VH I, xã VT, huyện CL, tỉnh BT;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà O, ông Ngọc H) là bà Võ Thị Minh T, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp TA, xã TB, huyện MCB, tỉnh BT. Có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Thái H - sinh năm 1990; địa chỉ: ấp VH 2, xã VT, huyện CL, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông Nguyễn Thái H) là Sử Văn N, sinh năm 1954; địa chỉ: ấp TA, xã LT, huyện CL, tỉnh BT. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị N - sinh năm 1954 và ông Nguyễn Văn B (**đã mất**); địa chỉ: ấp VC, xã VT, huyện CL, tỉnh BT.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông B:

- Bà Phạm Thị N - sinh năm 1954; địa chỉ: ấp VC, xã VT, huyện CL, tỉnh BT. Có mặt.

- Nguyễn Minh Tr - sinh năm 1987; địa chỉ: ấp VC, xã VT, huyện CL, tỉnh BT. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Nguyễn Minh T - sinh năm 1989; địa chỉ: ấp VC, xã VT, huyện CL, tỉnh BT. Có mặt.

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn V - sinh năm 1964; địa chỉ: ấp VH II, xã VT, huyện CL, tỉnh BT. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Tài trình bày:

Vào năm 2011 bà Nguyễn Thị Kiều O và ông Phương Ngọc H có nhu cầu mua đất cất nhà ở thì ông Nguyễn Thái H đang kêu bán đất nên bà O, ông Ngọc H có gặp ông Thái H thương lượng giá cả, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 315.000.000đồng. Khi nhận chuyển nhượng đất thì phía ông Thái H tự ra chỉ ranh, chỉ đất bán từ trên lộ xuống tới phía sau, diện tích bằng với diện tích ông bà đang sử dụng theo hiện nay, phía bên ông H tự kêu đo đạc và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O, ông Ngọc H. Sau khi mua phần đất có cái mương phía bên ông Thái H nói có góc chéo bên tam giác khoảng 6m còn lại, nói bù thêm cho ông bà cái mương phía trên.

Việc giấy tờ hay đo đạc phía ông Thái H làm hết, khi xây dựng nhà có cặm ranh các bên đã thống nhất diện tích đã bán, diện tích đất ông H + bà O nhận chuyển nhượng và sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay theo kết quả đo đạc bao gồm phần đất thửa 21 còn lại diện tích $221,2m^2$ + thửa 21 tách 2 diện tích $35,2m^2$ + thửa 21 tách 1 diện tích $33,6m^2$, tổng diện tích là $290m^2$.

Bà O, ông Ngọc H đã xây dựng nhà ở và sử dụng nay đã hơn 10 năm mà không ai tranh chấp, nay khi ông bà làm lại giấy tờ đất thì phát hiện phần đất đo đạc bị thiếu diện tích như lúc đầu ông Thái H đã chuyển nhượng một phần đất diện tích $33,6m^2$. Bà O, ông Ngọc H có làm đơn yêu cầu xã giải quyết, qua hai lần hòa giải ở xã VT thì phía bên ông Nguyễn Thái H không chịu thừa nhận chỉ đo như lúc đầu.

Vì vậy, bà O, ông Ngọc H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện CL giải quyết:

Yêu cầu Toà xác định phần đất diện tích $33,6m^2$ là thuộc một phần thửa số 21 tách 1, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp VC, xã VT, huyện CL, tỉnh BT mà ông Thái H đã chuyển nhượng cho bà O, ông Ngọc H được đứng tên quyền sử dụng đất.

Theo văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông N trình bày:

Vào khoảng tháng 10 năm 2011 phía bị đơn là ông Nguyễn Thái H có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng QSD đất là bà Nguyễn Thị Kiều O và ông Phương Ngọc H trọn thửa đất số 3968, tờ bản đồ số 02 xã VT có diện tích 246m² (175m² đất trồng cây lâu năm, 71m² đất ở tại nông thôn). Kích thước thửa đất chuyển nhượng cụ thể có chiều ngang 5mét, chiều dài hết đất căn cứ theo Giấy chứng nhận QSD đất đã được cấp có số vào sổ cấp GCN: CH000463 được Ủy ban nhân dân huyện CL cấp ngày 04 tháng 11 năm 2011. Ông Thái H đã thực hiện giao đất đúng kích thước, diện tích theo hợp đồng đã được cấp có thẩm quyền chứng thực! Đồng thời phía nguyên đơn: Bà O, ông Ngọc H đã sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng ổn định từ ngày phía bị đơn giao đất, tính đến ngày nguyên đơn tranh chấp (18/04/2013) là 12 năm. Như vậy, ông Thái H không vi phạm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, đã thực hiện giao đất đúng vị trí (thửa 3968, tờ bản đồ số 2 xã VT), đúng ranh, đúng diện tích (246m²), phù hợp với nội dung hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã ký kết và nguyên đơn đã nhận Giấy chứng nhận QSD đất sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất biến động theo quy định pháp luật. Nay bị đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện CL xem xét:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Kiều O và Phương Ngọc H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn Nguyễn Thái H do không có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà N và con bà N) trình bày:

Trước đây, bà N + ông B có cho ông V (cha ông Thái H) phần đất là cái mương cho xuống bơi vô, sau đó ông Thái H chuyển nhượng đất lại cho bà O + ông Ngọc H và có chỉ phần đất đó hay không thì không biết. Sau khi nhận đất, bà O rào phần đất, còn việc xây dựng nhà thì bà O xây dựng theo từng đoạn nên bà không nhớ chính xác là bao lâu.

Theo đơn yêu cầu độc lập, bà N và anh Tr, anh T (con bà N, ông B đã mất) có yêu cầu độc lập như sau: Trong trường hợp bà O + ông Ngọc H xây nhà thì bà N và con của bà N cùng yêu cầu bà O + ông Ngọc H trả giá trị đất là 2.000.000đồng/m². Nếu bà O + ông H không đồng ý theo thỏa thuận thì bà N và các con của bà N là anh Tr, anh T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà O và ông Ngọc H trả lại cho các ông bà phần đất có diện tích 33,6m² và không đồng ý bồi thường.

Các đương sự thống nhất theo kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không có ý kiến gì.

*** Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà N, anh Tr, anh T cụ thể: buộc nguyên đơn bà O, ông H trả cho bà N, anh Tr, anh T số tiền 10.000.000đồng; bà O, ông H được sử dụng phần đất thửa 21 tách 2 diện tích 35,2m² + thửa 21 tách 1 diện tích 33,6m² (theo kết quả đo đạc của Tòa án), tọa lạc xã VT, huyện CL, tỉnh BT.

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 (HĐXX) nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn bà O, ông Ngọc H yêu cầu xác định phần đất tranh chấp diện tích 33,6m² là thuộc một phần thửa số 21 tách 1, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp VC, xã VT, huyện CL, tỉnh BT mà ông Thái H đã chuyển nhượng cho bà O, ông Ngọc H được đứng tên quyền sử dụng đất. Do đó, đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CL theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 693 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà N, anh Tr, anh T yêu cầu độc lập, yêu cầu bà O và ông Ngọc H trả lại cho các ông bà phần đất có diện tích 33,6m² và không đồng ý bồi thường nên được xác định là quan hệ “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CL theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Về tố tụng: Anh Nguyễn Minh Tr có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 227, 228 của BLTTDS năm 2015, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt anh Tr là phù hợp.

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có yêu cầu đưa ông Nguyễn Văn V vào tham gia tố tụng. Tuy nhiên, trong thời gian chuẩn bị xét xử, Thẩm phán đã lấy lời khai của ông V và đã làm rõ nội dung vụ án, ông Việt cũng có yêu cầu đề nghị không đưa ông vào tham gia tố tụng hoặc giải quyết vắng mặt nên chỉ đưa ông V với tư cách là người làm chứng và Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông Việt là phù hợp với quy định tại Điều 229 của BLTTDS năm 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn bà O, ông Ngọc H cho rằng ông bà nhận chuyển nhượng phần đất của ông Thái H phần đất bao gồm thửa 21 còn lại, diện tích 221,2m² + 21 tách 2, diện tích 35,2m² + 21 tách 1, diện tích 33,6m², tổng diện tích 290m². Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà O, ông Ngọc H đã quản lý phần đất, xây dựng nhà ở đối với toàn bộ phần đất nêu trên.

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà O, ông Ngọc H, nhận thấy:

Vào năm 2011, bà Nguyễn Thị Kiều O, ông Phương Ngọc H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thái H phần đất thửa 2910 tách, tờ bản đồ số 02, diện tích 246m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 20/11/2011, trong đó chủ sử dụng đất chuyển nhượng là ông Nguyễn Thái H cùng các chủ sử dụng đất của các thửa đất giáp ranh ký xác nhận bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất xác nhận diện tích chuyển nhượng có chiều ngang hướng Đông và hướng Tây là 5m, chiều dài hướng Bắc 5,22m, chiều dài hướng Nam 51,35m, diện tích là 246m^2 . Sau đó, bà Nguyễn Thị Kiều O, ông Phương Ngọc H được UBND huyện CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 27/10/2011, thửa đất 3968, tờ bản đồ số 2, phần đất tại địa chỉ ấp VC, xã VT, huyện CL, tỉnh BT, diện tích 246m^2 , trong đó có 175m^2 đất trồng cây lâu năm và 71m^2 đất ở nông thôn. Sau khi nhận GCNQSDĐ thì nguyên đơn sử dụng đến nay không có tranh chấp hay khiếu nại gì.

Xét hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của Điều 689 của Bộ luật dân sự 2004. Xét về nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thái H đã thực hiện chuyển nhượng đất cho bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Kiều O, ông Phương Ngọc H phần đất có hình thể và diện tích theo đúng thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ họa đồ đo đạc thửa đất thì phần đất tranh chấp gồm có 3 phần bao gồm thửa 21 còn lại, diện tích $221,2\text{m}^2 + 21$ tách 2, diện tích $35,2\text{m}^2 + 21$ tách 1, diện tích $33,6\text{m}^2$. Trong đó, thửa 21 còn lại, diện tích $221,2\text{m}^2 + 21$ tách 2, diện tích $35,2\text{m}^2$ thuộc thửa gốc 3968, tờ bản đồ số 2 đã được UBND huyện CL cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH00712, cấp ngày 27/10/2011 cho người sử dụng đất là ông Phương Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kiều O và phía ông Thái H đã giao đất theo đúng hợp đồng đã thỏa thuận cho bà O, ông Ngọc H canh tác, quản lý từ năm 2011 đến nay mà không có khiếu nại gì. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thái H với bà Nguyễn Thị Kiều O, ông Phương Ngọc H đã hoàn tất.

Còn đối với phần đất thửa 21 tách 1, bà O, ông Ngọc H cũng đang quản lý sử dụng mà ông Thái H không có ngăn cản gì. Tuy nhiên, trên cơ sở pháp lý thì phần đất này thuộc thửa đất của ông Nguyễn Văn B.

Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng của bị đơn. Cụ thể:

Nguyên đơn được sử dụng phần đất thửa 21 còn lại, diện tích $221,2\text{m}^2 + 21$ tách 2, diện tích $35,2\text{m}^2$ thuộc thửa gốc 3968, tờ bản đồ số 2 đã được UBND huyện CL cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH00712, cấp ngày 27/10/2011 cho người sử dụng đất là ông Phương Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kiều O là phù hợp theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông Nguyễn Thái H.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà N, anh Tr, anh T nhận thấy:

Phần đất có diện tích 33,6m² thửa 21 tách 1, tờ bản đồ số 20, theo hồ sơ gốc thuộc một phần thửa 2911, tờ bản đồ số 2, tên người sử dụng đất hộ ông Nguyễn Văn B.

Phần đất có nguồn gốc từ thửa đất số 2910, tờ bản đồ số 2 xã VT, huyện CL, tỉnh BT được hợp từ thửa 2910 và thửa 3786, thửa 3786 được tách từ thửa 2911, tờ bản đồ gốc số 2.

Thửa đất số 2910, 2911 tờ bản đồ số 2 được UBND huyện CL cấp lần đầu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 550308-002670 ngày 23/10/2000, tên người sử dụng đất hộ ông Nguyễn Văn B.

Ngày 07/01/2008, thửa đất gốc số 2911 tách thành thửa 3606 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn L và thửa 2911 của ông Nguyễn Văn B.

Ngày 04/10/2010, thửa đất 2911 tách thành thửa 2911, 3786. Trong đó, thửa 3786 và thửa 2910 của ông B được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thái H. Ngày 12/8/2011, thửa 3786 và thửa 2910 của ông Nguyễn Thái H hợp thành thửa 2910.

Ngày 20/10/2011, thửa 2910 của ông Nguyễn Thái H được tách thành thửa đất số 2910 và thửa 3968, trong đó thửa 3968 được chuyển nhượng cho ông Phương Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kiều O.

Bà O, ông Ngọc H cho rằng phần đất tranh chấp có diện tích 33,6m² nêu trên trong quá trình chuyển nhượng đất thì ông V là ba ông Thái H có chỉ xác định ranh nói cho ông bà phần này. Theo biên bản lấy lời khai ông V cũng thừa nhận bà N có cho ông V phần đất là con mương có diện tích theo kết quả đo đạc là 33,6m² thửa 21 tách 1. Khi ông Thái H chuyển nhượng đất cho bà O, ông Ngọc H xong thì ông V cho luôn bà O, ông Ngọc H phần đất này nhưng chưa có làm thủ tục đứng tên sổ đỏ. Bà O, ông Ngọc H đã quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất, xây dựng công trình là nhà ở từ năm 2011 đến nay gồm:

Nhà chính: kết cấu móng đơn, bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic, trần nhựa, tường xây gạch dày 100mm, mái lợp tole tráng kẽm, sóng vuông, diện tích xây dựng là 91,2m².

Nhà phụ 1: kết cấu nền đất, cột bê tông cốt thép, vách xây gạch chưa tô, mái lợp tole tráng kẽm sóng vuông, diện tích xây dựng là 120m².

Nhà phụ 2: kết cấu nền đất, cột bê tông cốt thép, vách tole, mái lợp tole tráng kẽm sóng vuông, diện tích xây dựng là 39,2m².

Theo họa đồ thửa đất thì phần đất thửa 21 tách 1 diện tích 33,6m² tương ứng với một phần công trình nhà phụ 2 thuộc quyền sở hữu của hộ ông Nguyễn Văn B.

Toàn bộ công trình do bà O, ông Ngọc H xây dựng từ năm 2011 và hiện tại do bà O đang quản lý sử dụng. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng phần đất, bà O, ông Ngọc H có bơm cát lấp con mương ngay vị trí phần đất thửa 21 tách 1 và thửa 21 tách 2. Sự việc này cũng được người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà N, anh Tr, anh T thừa nhận.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và gia đình ông B (bà N và con ông B) thống nhất thỏa thuận: gia đình ông B đồng ý giao phần đất 33,6m² thửa 21 tách 1 cho bà O, ông Ngọc H tiếp tục sử dụng và bà O, ông Ngọc H đồng ý trả cho gia đình ông B (bà N, anh Tr, anh T) số tiền 10.000.000đồng. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng sự thỏa thuận giữa bà O, ông Ngọc H với gia đình ông B không có ảnh hưởng gì đối với bị đơn và bị đơn cũng không có yêu cầu gì. Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và phù hợp theo quy định pháp luật nên ghi nhận.

Cụ thể: giao phần đất có diện tích 33,6m² thửa 21 tách 1 cho bà O, ông Ngọc H được quản lý, sử dụng.

Bà O, ông Ngọc H có trách nhiệm liên đới trả cho bà N, anh Tr, anh T số tiền 10.000.000đồng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp theo quy định.

[5] Về phát biểu và đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp và có căn cứ nên được chấp nhận, tuy nhiên đối với ý kiến về việc đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì chưa phù hợp.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 12, 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng và chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho bà N, anh Tr, anh T là 500.000đồng (= 10.000.000đồng x 5%). Tổng cộng là 1.100.000đồng.

[5] Về chi phí tố tụng tổng cộng là 6.640.100 đồng. Nguyên đơn bà O, ông Ngọc H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 689, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ các Điều 203 của Luật đất đai 2013;

- Căn cứ các Điều 12, 26, 27 của Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu **khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kiều O, ông Phương Ngọc H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Thái H và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị N, anh Nguyễn Minh Tr, anh Nguyễn Minh T với bà Nguyễn thị Kiều O, ông Phương Ngọc H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.**

Cụ thể tuyên:

Bà Nguyễn Thị Kiều O, ông Phương Ngọc H được toàn quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 290m² thuộc thửa 21, tờ bản đồ số 20, xã VT, huyện CL, tỉnh BT (bao gồm thửa 21 còn lại, diện tích 221,2m² + thửa 21 tách 2, diện tích 35,2m² + thửa 21 tách 1, diện tích 33,6m²). Phần đất có tứ cận:

Bắc giáp Quốc lộ 57.

Đông, Nam giáp thửa 29 của ông Nguyễn Văn B.

Tây giáp thửa 30 của ông Nguyễn Thái H và thửa 616 của ông Nguyễn Văn B.

(Có họa đồ thửa đất kèm theo).

Buộc bà Nguyễn Thị Kiều O, ông Phương Ngọc H có trách nhiệm liên đới trả cho bà Phạm Thị N, anh Nguyễn Minh Tr, anh Nguyễn Minh T số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện theo bản án này.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị Kiều O, ông Phương Ngọc H có trách nhiệm liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là 1.100.000đ (Một triệu một trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001321 ngày 03/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL, tỉnh BT. Như vậy, bà O, ông H còn phải nộp thêm số tiền là 800.000đ (Tám trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho anh Nguyễn Minh Tr, Nguyễn Minh T số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000975 ngày 26/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL, tỉnh BT.

4. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận bà Nguyễn Thị Kiều O, ông Phương Ngọc H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 6.640.100đ, đã nộp đủ.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày được thông đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của

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:

- VKSND huyện CL;
- Chi cục T.H.A DS CL;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA+VP.

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

Phạm Thị Kim Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN -CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

PHẠM THỊ KIM HÀ

