

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HẢI HẬU
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 113/2023/DS-ST

Ngày: 18 - 7 - 2023

*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 HẢI HẬU, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trung Kiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lưu Văn Đê;

Ông Phạm Văn Lịch.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đính - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 118/2023/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2023, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Duy V, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1978; địa chỉ: Xóm 7, xã HX, huyện H, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T: Ông Phan Duy V, sinh năm 1977; địa chỉ: Xóm 7, xã HX, huyện H, tỉnh Nam Định. (Văn bản ủy quyền ngày 05/01/2023). Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Xuân T (tên gọi khác Trần Văn T), sinh năm 1962 và bà Trần Thị H, sinh năm 1973; địa chỉ: Xóm 6, xã HP, huyện H, tỉnh Nam Định. Ông T có mặt; bà H vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị S - Chi Cục trưởng. Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1948; địa chỉ: Xóm 5, xã HP, huyện H, tỉnh

Nam Định. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 03/10/2022 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Phan Duy V và bà Nguyễn Thị T thống nhất trình bày: Do có nhu cầu mua nhà đất để kinh doanh. Ngày 11/5/2018, vợ chồng ông Phan Duy V, bà Nguyễn Thị T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Xuân T và bà Trần Thị H thửa đất số 107, tờ bản đồ số 18, diện tích 645m² tại xóm 6, xã HP, huyện H, tỉnh Nam Định với giá 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng); có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng số 1 HH, huyện H nhưng chỉ ghi trên hợp đồng giá 150.000.000 đồng để giảm nộp thuế. Ông bà đã thanh toán xong tiền cho vợ chồng ông T và đã nhận bàn giao đất. Sau khi nhận đất, phát hiện thổ đất chưa có ngõ đi nên chưa làm thủ tục sang tên được, ông bà vẫn đi lại trông nom thường xuyên. Đến tháng 07/2022, ông bà nhận được thông báo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu về việc bà Trần Thị H đang phải thi hành quyết định của Tòa án về việc trả nợ cho bà Nguyễn Thị L tổng số tiền là 1.748.048.000 đồng nên Chi cục Thi hành án dân sự kê biên thửa đất ông bà đã nhận chuyển nhượng; yêu cầu ông bà nếu có tranh chấp về tài sản nhận chuyển nhượng thì làm đơn khởi kiện tại Tòa án, còn nếu không sẽ bị kê biên phát mại tài sản để trả nợ của bà H.

Đến nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/5/2018 với vợ chồng ông T, bà H. Ông bà khẳng định việc mua bán đất giữa hai bên là tự nguyện, có công chứng hợp pháp và được ký từ trước khi có Quyết định của Tòa án về việc buộc bà Trần Thị H phải trả nợ cho bà Nguyễn Thị L từ nhiều năm trước.

Đối với diện tích đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH A là 618m², bị thiếu 27m² so với giấy chứng nhận cấp cho hộ ông T (diện tích 645m²) có nguyên nhân là do sai sót khi đo đạc, ông bà nhất trí nhận diện tích đất theo đo đạc hiện trạng, không yêu cầu ông T, bà H phải bồi thường giá trị số diện tích đất còn thiếu. Thửa đất khi nhận chuyển nhượng không có lối đi ra đường công cộng nhưng sau này ông bà sẽ tự thỏa thuận với hộ liền kề để mở lối đi phù hợp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản tự khai ngày 09/02/2023 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Trần Xuân T trình bày: Năm 2018, vợ chồng ông có vay Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn - Phòng giao dịch Hải Phong, chi nhánh huyện Hải Hậu số tiền 100.000.000 đồng, do để nợ xấu nên Ngân hàng không cho vay lại nữa. Sau đó vợ ông là bà H có đến nhà ông V, bà T vay 150.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng, lãi suất vay thỏa thuận miệng là 1.500 đồng/01 triệu/01 ngày và đã trả lãi cho vợ chồng ông V từ tháng 06/2018 đến tháng 07/2020. Để đảm bảo cho việc vay nợ, vợ chồng ông V yêu cầu vợ chồng ông phải ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 18, diện tích 645m² tại xóm 6, xã Hải Phong của vợ chồng ông (đã cấp giấy chứng nhận mang tên ông là Trần Văn T) cho vợ chồng ông V tại Phòng Công chứng số 1 huyện H vào ngày 11/5/2018 nhưng đến nay chưa sang tên vợ chồng ông V. Đối với việc

vợ ông là bà Trần Thị H vay nợ của bà Nguyễn Thị L từ khi nào, vay bao nhiêu thì ông không được biết, chỉ đến khi bà L kiện ra Tòa đòi nợ bà H thì ông mới biết và Tòa giải quyết chỉ buộc bà H chịu trách nhiệm trả nợ riêng cho bà L.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, ông T có yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2018 giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông V, bà T; đồng ý trả lại số tiền vay gốc và trả lãi theo lãi suất Ngân hàng cho vợ chồng ông V; còn nếu ông V, bà T muốn tiếp tục nhận chuyển quyền sử dụng đất thì phải trả lại vợ chồng ông tổng số tiền gốc và lãi đã trả là 262.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông Trần Xuân T thay đổi ý kiến, khẳng định do vợ chồng ông có khoản nợ xấu Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn - Phòng giao dịch Hải Phong, chi nhánh huyện Hải Hậu khoảng gần 300.000.000 đồng nên đã bán đất cho ông V, bà T với giá 500.000.000 đồng. ông V đã trả nợ Ngân hàng thay vợ chồng ông và rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đang thế chấp về làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng chỉ ghi trên hợp đồng giá 150.000.000 đồng, số tiền còn lại đã đưa cho vợ chồng ông chi tiêu cho gia đình; thực tế không phải vợ chồng ông vay tiền của ông V, bà T. Đến nay vợ chồng ông nhất trí tiếp tục chuyển nhượng thửa đất cho ông V, bà T; không yêu cầu ông V, bà T phải thanh toán thêm tiền nữa. Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị L đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông V thì ông không nhất trí vì vợ chồng ông đã chuyển nhượng đất cho ông V, bà T trước khi bà L khởi kiện ra Tòa đòi nợ bà H.

Tại bản tự khai ngày 09/02/2023 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Trần Thị H trình bày: Bà nhất trí với lời trình bày của ông Trần Xuân T.

Tại Văn bản số 204/CV-CCTHADS ngày 15/5/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu trình bày: Thực hiện Quyết định thi hành án số 72/QĐ-THA ngày 04/4/2022 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu đã quyết định: Bà Trần Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L (tên gọi khác Đỗ Thị M) số tiền 1.748.048.000 đồng (gồm nợ gốc là 885.000.000 đồng và tiền lãi là 863.048.000 đồng). Sau khi xác minh điều kiện thi hành án của bà Trần Thị H tại xã HP và tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu thì thấy bà Trần Thị H và chồng là ông Trần Xuân T có tài sản chung là Thửa đất số 107, tờ bản đồ số 18, diện tích 645m² tại xóm 6, xã HP. Thửa đất này, vợ chồng bà H, ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phan Duy V, bà Nguyễn Thị T có địa chỉ ở xóm 7 (tức xóm X cũ), xã HX và hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng ngày 11/5/2018 nhưng chưa hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sở hữu, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà T, hiện nay thửa đất trên vẫn mang tên hộ ông Trần Xuân T.

Căn cứ kết quả xác minh, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu căn cứ Điều 24 Nghị định số 62 ngày 18/7/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Thi hành án dân sự, Nghị định số 33/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62 có quy định

“ Trường hợp có giao dịch về tài sản nhưng chưa hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quy định. Khi kê biên tài sản, nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, trường hợp cần tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự” nên đã ra Quyết định kê biên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 18 xã Hải Phong, đồng thời thông báo cho người được thi hành án, người phải thi hành án và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết để thực hiện quyền khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Đến nay, vợ chồng ông Phan Duy V và bà Nguyễn Thị T đã có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và việc xử lý tài sản sau này sẽ được thực hiện theo Quyết định của Tòa án.

Tại bản tự khai ngày 08/3/2023 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Trong các năm 2007 và 2008, bà có cho bà Trần Thị H vay tiền nhiều lần, tổng số tiền là 885.000.000 đồng. Bà đã đòi nợ nhiều lần nhưng bà H đều khất nợ, thi thoảng mới trả cho bà một ít tiền nên bà tin tưởng cho trả nợ dần. Đến năm 2021, bà nghe tin vợ chồng bà H có ý định bán đất nên đã khởi kiện bà H ra Tòa án đòi nợ. Tại Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành số 43/2021/QĐCNHGT-DS ngày 05/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu đã buộc bà Trần Thị H phải trả nợ tiền gốc và lãi cho bà tổng số tiền là 1.748.048.000 đồng. Do bà H không tự nguyện thi hành án nên bà đã đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu phát mại tài sản của bà Trần Thị H. Đến nay ông Phan Duy V và bà Nguyễn Thị T đã khởi kiện ông Trần Xuân T, bà Trần Thị H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại xóm 6, xã Hải Phong, bà cho rằng việc chuyển nhượng đất trên là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của bà H vì bà H đã vay nợ của bà từ trước. Nay bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2018 giữa vợ chồng ông V, bà T và vợ chồng ông T, bà H để Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu tiếp tục kê biên, phát mại thửa đất của vợ chồng bà H để trả nợ cho bà.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu tại phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 129, 500, 501, 502, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Duy V, bà Nguyễn Thị T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2018 giữa vợ chồng ông Phan Duy V và vợ chồng ông Trần Xuân T đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 18 xã Hải Phong.

Về án phí, bị đơn phải nộp án phí dân sự theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ông Phan Duy V và bà Nguyễn Thị T khởi kiện ông Trần Xuân T, bà Trần Thị H về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn đều có địa chỉ cư trú tại Xóm 6, xã HP, huyện H, tỉnh Nam Định. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

[2] Về tố tụng: Bị đơn bà Trần Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt; người đại diện hợp pháp của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu có ý kiến xin giải quyết vắng mặt. Do đó Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án chỉ áp dụng thời hiệu khởi kiện nếu có một trong các đương sự có yêu cầu. Do không có đương sự nào yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét.

[4] Về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn:

[4.1] Theo lời trình bày của nguyên đơn ông Phan Duy V và bà Nguyễn Thị T, năm 2018 ông bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 18, diện tích 645m² tại xóm 6, xã HP, huyện H của vợ chồng ông Trần Xuân T, bà Trần Thị H với giá 500.000.000 đồng. Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của hai bên được Văn phòng Công chứng số 1 HH, huyện H, tỉnh Nam Định công chứng ngày 11/5/2018 (bản gốc) và 01 đơn đề nghị viết tay ngày 11/5/2018 có chữ ký của ông T, bà H và ông V, bà T có nội dung xác nhận đã giao nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng và bàn giao đất (bản phô tô). Bị đơn ông Trần Xuân T và bà Trần Thị H đều công nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông V, bà T như trên là đúng nhưng có lời khai cho rằng việc lập hợp đồng chỉ để mục đích làm tin cho việc vợ chồng ông T, bà H vay tiền của vợ chồng ông V, bà T số tiền gốc là 150.000.000 đồng với lãi suất 1500đồng/01 triệu/01 ngày (tức 4,5%/tháng). Sau đó tại phiên tòa, ông T đã thay đổi lời khai, khẳng định vợ chồng ông đã chuyển nhượng thửa đất số 107 cho vợ chồng ông V để lấy tiền trả nợ Ngân hàng, không phải vay tiền của vợ chồng ông V.

[4.2] Xét thấy, về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/5/2018 giữa vợ chồng ông V và vợ chồng ông T đã được lập thành văn bản, được Văn phòng Công chứng số 1 HH, huyện H công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung, tại thời điểm ký hợp đồng thì đất chuyển nhượng

đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/1996 đứng tên hộ ông Trần Xuân T là bên chuyển nhượng, đã được xác nhận xóa đăng ký thế chấp ngày 11/5/2018, không có tranh chấp với ai và không bị cơ quan có thẩm quyền nào ngăn chặn giao dịch chuyển quyền nên ông T, bà H được quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét về ý chí của các bên trong giao dịch, mặc dù ông T, bà H có lời khai cho rằng ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/5/2018 chỉ nhằm mục đích đảm bảo làm tin cho việc vay tiền và đã trả cho ông V, bà T tổng số tiền gốc và lãi vay là 262.000.000 đồng nhưng ngoài lời khai của mình thì ông T, bà H không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã vay tiền và trả số tiền như trên cho ông V, bà T. Mặt khác tại phiên tòa ông T đã thay đổi lời khai, khẳng định vợ chồng ông không vay tiền của ông V, bà T mà đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông V để lấy tiền trả nợ Ngân hàng, đến nay không có yêu cầu nào khác đối với vợ chồng ông V, bà T; lời trình bày của ông T cũng phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn. Do đó có cơ sở khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2018 giữa vợ chồng ông V, bà T và vợ chồng ông T, bà H đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 18, diện tích 645m² tại xóm 6, xã HP, huyện H với giá 500.000.000 đồng là có thật. Hợp đồng chuyển nhượng đất trên có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật.

[4.3] Đối với yêu cầu của bà Phạm Thị L đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/8/2018 giữa ông T, bà H và ông V, bà T là vô hiệu, xét thấy việc tranh chấp vay nợ giữa bà Phạm Thị L và bà Trần Thị H được xác nhận theo Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành số 43/2021/ QĐCNHGT-DS ngày 05/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu đã buộc bà Trần Thị H phải trả cho bà Phạm Thị L tổng số tiền là 1.748.048.000 đồng. Đến ngày 04/4/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu mới có Quyết định thi hành án số 72/QĐ-THA buộc bà Trần Thị H phải trả cho bà Phạm Thị L số tiền trên. Như vậy tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông V và vợ chồng ông T ngày 11/5/2018 thì chưa có Bản án, Quyết định nào của Tòa án có hiệu lực pháp luật xác định nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng ông Trần Xuân T và bà Trần Thị H, cũng không có quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền yêu cầu ngăn chặn việc giao dịch chuyển quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T, bà H. Do đó bà Phạm Thị L cho rằng vợ chồng ông T, bà H đã cố tình tẩu tán tài sản để trốn tránh việc trả nợ cho bà nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/8/2018 giữa ông V, bà T và ông T, bà H bị vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

Từ các phân tích trên có đủ cơ sở khẳng định, Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/8/2018 giữa vợ chồng ông T và vợ ông ông V là hợp pháp. Do đó có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phan Văn V, bà Nguyễn Thị T.

[4.4] Về diện tích đất chuyển nhượng: Theo hồ sơ địa chính thửa đất số 107, tờ bản đồ số 18, diện tích 645m² (trong đó đất ONT.210m², đất CLN.235m², đất NTS 200m²) có vị trí tại xóm 6, xã HP, huyện H, tỉnh Nam Định; đã được UBND huyện Hải Hậu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 995753 ngày 25/12/1996 đứng tên hộ ông Trần Văn T. Kết quả đo đạc hiện trạng của Công ty

TNHH Ân Khánh ngày 06/4/2023, thì hiện trạng sử dụng là 618m², giảm 27m² loại đất NTS so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xác minh lời khai của các hộ liền kề với thửa đất tranh chấp và lời khai của ông T, bà H đều khẳng định không có tranh chấp về ranh giới đất với ai. Do đó, có thể khẳng định các Cơ quan nhà nước khi đo đạc có sự sai sót trong tính toán. Trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa ông Phan Duy V nhất trí nhận sử dụng đất theo hiện trạng, không yêu cầu vợ chồng ông T, bà H phải bồi thường diện tích đất bị thiếu nên không xem xét điều chỉnh.

[4.5] Theo hồ sơ địa chính và kết quả xem xét hiện trạng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 18 xã HP thì hiện trạng thửa đất bị vây bọc bởi các bất động sản khác, không có lối đi ra đường công cộng. Tuy nhiên ông Phan Văn V, bà Nguyễn Thị T không yêu cầu Tòa án giải quyết về việc mở lối đi mà để các đương sự tự thương lượng giải quyết với các chủ hộ liền kề nên không xem xét, điều chỉnh.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc đất và định giá tài sản là 5.420.000 đồng, ông Phan Duy V tự nguyện nộp toàn bộ chi phí tố tụng, không yêu cầu bị đơn hoàn trả nên được ghi nhận. Xác nhận ông Phan Duy V đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng và chi xong.

[6] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Trần Xuân T và bà Trần Thị H phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Trần Xuân T là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm 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, còn bà Trần Thị H phải nộp án phí theo quy định.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 170, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 5 Luật Công chứng năm 2014.

Khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Duy V và bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Trần Xuân T (tên gọi khác Trần Văn T) và bà Trần Thị H.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2018 giữa ông Phan Duy V, bà Nguyễn Thị T và ông Trần Xuân T (tên gọi khác Trần Văn T), bà Trần Thị H có hiệu lực pháp luật.

Công nhận ông Phan Duy V và bà Nguyễn Thị T có quyền sử dụng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 18, diện tích 645m² (trong đó đất ONT.210m², đất CLN.235m², đất NTS.200m²) nhưng đo thực tế chỉ còn 618m² (giảm 27m² loại đất NTS so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do sai sót trong tính toán khi đo đạc) có vị trí tại xóm 6, xã HP, huyện H, tỉnh Nam Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 995753 do UBND huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định cấp ngày 25/12/1996 đứng tên hộ ông Trần Văn T.

Ranh giới quyền sử dụng đất được giới hạn bởi các điểm mốc 1,2,3,4,5,6,1 theo sơ đồ kèm theo bản án. Cụ thể, đoạn 1-2 dài 19,6m; đoạn 2-3 dài 26,4m; đoạn 3-4 dài 28,1m; đoạn 4-5 dài 10,8m; đoạn 5-6 dài 4,5m; đoạn 6-1 dài 15,2m. (Có sơ đồ kèm theo bản án).

Ông Phan Duy V và bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án; sau khi hoàn thành thủ tục đăng ký sang tên phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 995753 ngày 25/12/1996 cho Trần Xuân T và bà Trần Thị H.

3. Về nghĩa vụ bàn giao: Buộc ông Trần Xuân T và bà Trần Thị H phải có nghĩa vụ di dời cây cối trên đất để bàn giao lại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 18 xã Hải Phong cho ông Phan Duy V và bà Nguyễn Thị T.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Duy V và bà Nguyễn Thị T nhận nộp toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 5.420.000 đồng; xác nhận ông V, bà T đã nộp tiền tạm ứng tại Tòa án và chi xong.

5. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Ông Phan Duy V và bà Nguyễn Thị T không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Phan Duy V và bà Nguyễn Thị T số tiền tạm án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0006533 ngày 05/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Xuân T do là người cao tuổi.

Buộc bà Trần Thị H phải nộp 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được 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 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:

- TAND + VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- UBND xã HP;
- Đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

(Đã ký)

Phạm Trung Kiên