

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THÁI BÌNH
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 18/2022/DS-ST

Ngày: 24/6/2022

“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 THÀNH PHỐ THÁI BÌNH, TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thiện Lợi

Bà Lê Thị Sinh Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Quỳnh Anh - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Đặng Bích N, sinh năm 1976

Nơi cư trú: Số nhà 16, ngõ 55, đường N1, tổ 2, phường T, thành phố T1, tỉnh T1.

Bị đơn: Anh Phạm Đăng H, sinh năm 1972 và chị Nguyễn Thị X, sinh năm 1975

Đều cư trú tại: Số nhà 9, lô số 7, khu tái định cư Đ, tổ 3, phường K, thành phố T1, tỉnh T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng công chứng Đ1.

Người đại diện: Ông Đặng Ngọc T2 – Trưởng văn phòng công chứng.

Địa chỉ: Số 139, đường L, phường K, thành phố T1, tỉnh T1.

2. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T1, tỉnh T1.

Người đại diện: Ông Phan Ngọc L1 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường.

(Tại phiên tòa có mặt chị N, anh H, chị X. Ông Đặng Ngọc T2 và ông Phan Ngọc L1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/5/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày và có yêu cầu như sau:

Ngày 14/12/2020, chị và vợ chồng anh Phạm Đăng H, chị Nguyễn Thị X có ký “Hợp đồng mua bán về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Đối tượng chuyển nhượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất tại địa chỉ số nhà 16, ngõ 55, phố N1, tổ 2, phường T, thành phố T1, tỉnh T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K824868 do UBND thị xã T1 cấp ngày 28/11/2003 mang tên anh H và chị X, diện tích $64,8m^2$ với giá là 1.520.000.000 đồng (một tỷ năm trăm hai mươi triệu đồng), thực tế trên đất có nhà mái bằng hai tầng, có sân, có cổng. Đất có tứ cận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: Phía Đông dài 4,3m giáp đất ông T3, phía Tây dài 4,3m giáp đất ngõ xóm, phía Nam dài 13,5m giáp đất ông H1, phía Bắc dài 13,5m giáp đất ngõ ông T3. Anh H và chị X để lại cho chị tủ bếp + quạt hút mùi + quạt trần + bộ bàn ghế uống nước + bình nóng lạnh. Chị X nói phần cổng là do anh chị mua và san lấp lẫn thêm đất công nên không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh H, chị X không tính tiền với diện tích đất này và chị mua nhà thì phần đất coi nói thêm đó là của chị. Anh H, chị X có trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị. Chị đã thanh toán cho anh H, chị X số tiền 1.370.000.000 đồng (một tỷ ba trăm bảy mươi triệu đồng), còn nợ lại 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) sẽ trả đủ vào ngày nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mình. Đến ngày 08/01/2021 hai bên đã tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Đ1. Chị và các con cũng đã chuyển về sinh sống tại số nhà 16, ngõ 55, phố N1, tổ 2, phường T, thành phố T1. Tuy nhiên khi tiến hành đo đạc thì phát hiện diện tích đất thực tế không đủ $64,8m^2$ như diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hai bên đã chuyển nhượng. Do hai bên không thống nhất được phương án giải quyết nên chị khởi kiện yêu cầu Tòa án phạt lỗi vi phạm hợp đồng chuyển nhượng và buộc anh H, chị X thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết với chị ngày 14/12/2020, trả lại 01 bộ bàn ghế gỗ mà anh H, chị X đã cam kết để lại cho chị nhưng sau đó lại lấy mang đi, trừ tiền số mét vuông đất thiếu so với hợp đồng thỏa thuận là $6,75m^2$ theo tỷ lệ giá mua là 23.456.790 đồng/ m^2 ($1.520.000.000 : 64,8 \times 6,75 = 158.333.333$ đồng) và yêu cầu Tòa án giải quyết phần đất lưu không anh H, chị X lấn chiếm để mở rộng sân và làm cổng theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/11/2021 chị N có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu anh H, chị X trả lại 01 bộ bàn ghế gỗ.

Ngày 01/3/2022, chị và anh Phạm Đăng H, chị Nguyễn Thị X đã thỏa thuận giải quyết tranh chấp với nội dung: Anh H, chị X trừ cho chị 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) cho phần diện tích đất còn thiếu và có trách nhiệm làm đầy đủ thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị. Chị trả cho anh H, chị X 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) trong số tiền 150.000.000 đồng tiền chuyển nhượng mà chị còn cầm với yêu cầu không được đòi phần sân công đã hứa cho chị. Anh H và chị X đã viết rõ trong giấy thỏa thuận là “phần sân công chúng tôi không có ý kiến gì”, tuy nhiên sau đó anh chị ấy lại tự ý viết cam kết với Ủy ban nhân dân phường T, theo cam kết đó thì khi chị làm lại nhà hay sân công phải trả ra phần đất không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh H, chị X có giấy mua bán phần đất sân công này và đã hứa cho chị thì không thể cam kết như thế với ủy ban phường, do đó chị không đồng ý trả 30.000.000 đồng như thỏa thuận ngày 01/3/2022.

Chị Đặng Bích N yêu cầu Tòa án:

- Buộc anh H, chị X trả cho chị giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp vào ngày 08/4/2022 mang tên Đặng Bích N.

- Phạt anh H, chị X lỗi vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể gồm những khoản sau:

- + Bồi thường về ngày công bị mất do phải làm việc với công an phường T, UBND phường T, Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình khi giải quyết tranh chấp là: 32 công x 450.000 đồng = 14.400.000 đồng.

- + Tiền lãi của tiền tạm ứng án phí đã nộp: 28.800.000 đồng x 1,5%/tháng x 10 tháng = 4.320.000 đồng.

- + Tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, định giá và lãi suất của tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, định giá : 5.000.000 đồng + (5.000.000 đồng x 1,5%/tháng x 6 tháng) = 5.450.000 đồng.

- + Tiền xăng, điện thoại, đi lại, đơn từ và tìm hiểu pháp luật : 2.000.000 đồng.

- + Tiền hao mòn bàn ghế trong thời gian 11 tháng do anh H, chị X tự ý lấy đi là 200.000 đồng/tháng x 11 tháng = 2.200.000 đồng.

Tổng số tiền là : 28.370.000 đồng.

- Bồi thường tiền khám chữa bệnh do sức khỏe bị ảnh hưởng do việc tranh chấp gây nên khiến chị bị trầm cảm, bị Covid: 1.591.400 đồng.

- Buộc anh H, chị X trừ tiền số m² đất thiếu so với diện tích thỏa thuận trong hợp đồng theo tỉ lệ giá mua là 23.456.790 đồng/m².

Anh H, chị X phải thực hiện đúng cam kết tặng cho chị 7,2 m² đất sân công không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng văn bản. Nếu anh H chị X tặng cho chị phần đất này bằng văn bản thì chị sẽ trả đủ cho anh H chị X 30.000.000 đồng. Nếu anh H chị X không viết giấy tặng cho chị phần đất này thì chị yêu cầu anh H chị X phải trừ tiền diện tích đất còn thiếu là 5,7 m² (số liệu

có được sau khi lấy $64,8\text{m}^2$ trừ đi diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) $\times 23.456.790 \text{ đồng/m}^2 = 133.703.703 \text{ đồng}$.

- Buộc anh H, chị X phải trả cho chị 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định và định giá mà chị đã nộp.

Tại phiên tòa, chị N rút yêu cầu phạt anh H, chị X lỗi vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không có yêu cầu gì liên quan đến $7,2 \text{ m}^2$ đất sân công không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn là anh Phạm Đăng H và chị Nguyễn Thị X trình bày:

Ngày 14/12/2020, anh chị đã ký “Hợp đồng mua bán về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với chị Đặng Bích N. Đối tượng chuyển nhượng của hợp đồng là nhà và đất tại thửa số 505, tờ bản đồ số 1, thuộc xóm T4, phường T, thị xã T1, tỉnh T1 (nay là số nhà 16, ngõ 55, đường N1, tổ 02, phường T, thành phố T1, tỉnh T1), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phạm Đăng H và Nguyễn Thị X có diện tích $64,8\text{m}^2$ với giá là 1.520.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm hai mươi triệu đồng). Đến ngày 08/01/2021 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Đ1. Anh chị có trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N. Chị N đã thanh toán số tiền 1.370.000.000 đồng (một tỷ ba trăm bảy mươi triệu đồng), còn nợ lại 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) sẽ trả đủ vào ngày nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị N. Anh chị cũng đã bàn giao nhà đất cho chị N quản lý và sử dụng. Sau khi ký hợp đồng, anh chị rất tích cực làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi sai kích thước và do chị N gây khó khăn nên việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị chậm trễ.

Ngày 01/3/2022, anh H, chị X và chị N đã thỏa thuận những nội dung như chị N đã trình bày. Việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, được lập thành văn bản có chữ ký của hai bên. Anh chị đã hoàn thành xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N. Tuy nhiên, khi anh chị gặp chị N để giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 384237 mang tên Đặng Bích N do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T1 cấp ngày 08/4/2022 và nhận lại số tiền 30.000.000 đồng của mình, thì chị N lại yêu cầu phải viết giấy tặng cho phần đất sân công không có trong sổ đỏ thì mới trả hết 30.000.000 đồng, nếu không tiếp tục trừ diện tích đất còn thiếu là $5,7\text{m}^2 \times 23.456.790 \text{ đồng} = 133.703.703 \text{ đồng}$. Anh H và chị X không đồng ý nên vẫn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa trao cho chị N. Đối với yêu cầu khởi kiện của chị N, anh chị có ý kiến như sau:

- Khi nào chị N trả cho anh chị 30.000.000 đồng như đã cam kết thì anh chị giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N.

- Anh chị tự nguyện trả cho chị N 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định và định giá mà chị N đã nộp đúng như trong văn bản thỏa thuận ngày 01/3/2022.

- Anh chị không đồng ý với việc chị N yêu cầu bồi thường số tiền 1.591.400 đồng khám chữa bệnh vì sức khỏe bị ảnh hưởng do việc tranh chấp gây nên do không có căn cứ.

- Anh chị không đồng ý với yêu cầu trừ tiền số m² đất thiếu so với diện tích thỏa thuận trong hợp đồng theo tỉ lệ giá mua là 23.456.790 đồng/1m² (5,7 m² x 23.456.790 đồng = 133.703.703 đồng). Vì hai bên chuyển nhượng cả nhà và đất, ngôi nhà vẫn còn giá trị sử dụng nên không thể tính mỗi giá trị quyền sử dụng đất như cách tính của chị N được.

Đối với phần đất không có trong sổ đỏ, anh chị không chuyển nhượng cũng không tặng cho chị N, thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân phường T nên anh chị không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Đ1 trình bày:

Ngày 08/01/2021, chị Đặng Bích N và anh Phạm Đăng H, chị Nguyễn Thị X đã đến Văn phòng công chứng Đ1 để yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 1, diện tích 64,8m², thuộc xóm T4, phường T, thị xã T1, tỉnh T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã T1 cấp ngày 28/11/2003 mang tên Phạm Đăng H và Nguyễn Thị X. Việc lập, ký kết hợp đồng của các bên tại Văn phòng công chứng Đ1 diễn ra trên tinh thần thiện chí và tự nguyện, không bị đe dọa, cưỡng ép. Công chứng viên đã cho tiến hành soạn thảo và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận của các bên và đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường T có quan điểm:

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 17/12/2021 thì nhà và đất hiện nay chị N đang sử dụng tại địa chỉ số 16, ngõ 55, phố N1, tổ 2, phường T, thành phố T1, tỉnh T1 có 7,2m² đất không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có một phần sân và cổng. Qua kiểm tra bản đồ lưu trữ tại Ủy ban nhân dân phường T thì 7,2m² đất nói trên có nguồn gốc là đất giao thông do Ủy ban nhân dân phường quản lý. Quan điểm của Ủy ban nhân dân phường T đối với 7,2m² đất nói trên như sau: Do công T3 xây dựng trên đất giao thông đã lâu nên trường hợp chị N giữ nguyên hiện trạng sử dụng nhà và đất như hiện nay thì ủy ban nhân dân phường tiếp tục để cho chị N sử dụng diện tích đất này. Trong trường hợp chị N chuyển nhượng hoặc thay đổi hiện trạng sử dụng đất (xây, sửa lại công T3) thì chị N có trách nhiệm xây dựng công T3 đúng theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và trả lại cho Ủy ban nhân dân phường T 7,2m² đất nói trên.

Kết quả định giá tài sản thể hiện: Đất tại thửa số 505, tờ bản đồ số 1, thuộc xóm T4, phường T, thị xã T1, tỉnh T1 (nay là số nhà 16, ngõ 55, đường N1, tổ 02, phường T, thành phố T1, tỉnh T1) có giá trị 17.000.000 đồng/1m².

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Bình phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân theo các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung vụ án:

- Buộc anh H, chị X trả cho chị N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp mang tên chị N. Chị N có nghĩa vụ thanh toán 30.000.000 đồng còn nợ lại theo thỏa thuận cho anh H, chị X.

- Chấp nhận sự tự nguyện của anh H, chị X hoàn trả cho chị N chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

- Không chấp nhận yêu cầu bồi thường số tiền 1.591.400 đồng khám chữa bệnh do sức khỏe bị ảnh hưởng do việc tranh chấp gây nên.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đòi bộ bàn ghế, yêu cầu bồi thường lỗi vi phạm hợp đồng và yêu cầu về 7,2m² diện tích đất sân công không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Đặng Bích N.

- Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Tranh chấp phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường T, thành phố T1, tỉnh T1, bị đơn có nơi cư trú tại thành phố T1, tỉnh T1 nên Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vụ án có mặt nguyên đơn và bị đơn, vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:

[2.1] Ngày 14/12/2020, chị Đặng Bích N và anh Phạm Đăng H, chị Nguyễn Thị X ký “Hợp đồng mua bán về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, đối tượng chuyển nhượng là nhà và đất tại thửa số 505, tờ bản đồ số 1, thuộc xóm T4, phường T, thị xã T1, tỉnh T1 (nay là số nhà 16, ngõ 55, đường N1, tổ 02, phường T, thành phố T1, tỉnh T1) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K824868 do Ủy ban nhân dân thị xã T1 cấp ngày 28/11/2003 cho ông Phạm Đăng H và bà Nguyễn Thị X, diện tích 64,8m² với giá là

1.520.000.000 đồng (một tỷ năm trăm hai mươi triệu đồng). Đến ngày 08/01/2021 các bên thống nhất làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Đ1. Xét về thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng viết tay và thời điểm giao kết hợp đồng ngày 08/01/2021 tại Văn phòng công chứng Đ1, chị Đặng Bích N và anh Phạm Đăng H, chị Nguyễn Thị X đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội vì vậy hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Ngay sau khi giao kết hợp đồng, chị N và các con đã chuyển về sinh sống tại địa chỉ số nhà 16, ngõ 55, phố N1, tổ 2, phường T, thành phố T1, tỉnh T1 từ đó cho đến nay. Anh Phạm Đăng H và chị Nguyễn Thị X đã làm hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N, tuy nhiên do diện tích đất thực tế không đủ $64,8m^2$ như diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N bị dừng lại. Ngày 01/3/2022, hai bên thỏa thuận anh H, chị X trừ cho chị N 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) cho phần diện tích đất còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có trách nhiệm làm đầy đủ thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N. Chị N có trách nhiệm trả cho anh H, chị X 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) trong số tiền 150.000.000 đồng tiền chuyển nhượng nhà đất mà chị N còn chưa thanh toán hết. Việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, được lập thành văn bản có chữ ký của hai bên. Ngày 08/4/2022, chị Đặng Bích N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 106, tờ bản đồ số 15, thuộc tổ 02, phường T, thành phố T1, tỉnh T1 (số nhà 16, ngõ 55, đường N1, tổ 02, phường T, thành phố T1, tỉnh T1) có diện tích $59,1m^2$. Như vậy cả hai bên đều có mong muốn được tiếp tục thực hiện hợp đồng. Yêu cầu của chị N về việc buộc anh H, chị X trả cho chị giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho chị là có căn cứ pháp luật cần được chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu anh H, chị X phải trừ tiền diện tích đất còn thiếu là $5,7 m^2 \times 23.456.790 \text{ đồng}/m^2 = 133.703.703 \text{ đồng}$ thì thấy chị N yêu cầu tính $23.456.790 \text{ đồng}/m^2$ bằng cách tính diện tích đất chuyển nhượng $64,8m^2$ có giá là 1.520.000.000 đồng, với cách tính này chị N không xem xét đến giá trị tài sản gắn liền với đất là căn nhà hai tầng được xây dựng trên diện tích đất nói trên. Vì vậy, mức giá $23.456.790 \text{ đồng}/m^2$ chị N đưa ra để yêu cầu anh H, chị X trả cho chị là không có căn cứ. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 17/12/2021, giá trị quyền sử dụng đất là $17.000.000 \text{ đồng}/m^2$, số m^2 đất thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là $5,7m^2$, giá trị của $5,7m^2$ đất là 96.900.000 đồng, tuy nhiên bị đơn đề nghị Tòa án thực hiện theo biên bản thỏa thuận các bên đã ký ngày 01/3/2022. Anh H, chị X đã làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đã thực hiện xong thỏa thuận. Do đó buộc chị Đặng Bích N phải trả cho anh Phạm Đăng H, chị Nguyễn Thị X số tiền 30.000.000

đồng theo biên bản thỏa thuận ngày 01/3/2022.

[2.3] Đối với yêu cầu bồi thường số tiền 1.591.400 đồng khám chữa bệnh do sức khỏe bị ảnh hưởng do việc tranh chấp gây nên khiến chị N bị trầm cảm, bị Covid. Khi ký hợp đồng hai bên đều tự nguyện, anh H và chị X cũng thể hiện thiện chí trong việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị chậm trễ do nhiều nguyên nhân khách quan khác nhau, mặt khác chị N cũng không chứng minh được việc mình bị nhiễm Covid, bị trầm cảm, bị mất chi phí khám chữa bệnh là do anh H, chị X. Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của chị N.

[2.4] Chị N rút yêu cầu anh H, chị X phải trả cho chị 01 bộ bàn ghế gỗ và rút yêu cầu phạt anh H, chị X lỗi vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Bồi thường về ngày công bị mất; tiền lãi của tiền tạm ứng án phí đã nộp; tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, định giá và lãi suất của tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, định giá; tiền xăng, điện thoại, đi lại, đơn từ và tìm hiểu pháp luật; tiền hao mòn bàn ghế nên đình chỉ giải quyết đối với những yêu cầu này.

[2.5] Đối với diện tích đất 7,2m² không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có một phần sân và cổng, tại phiên tòa anh Phạm Đăng H và chị Nguyễn Thị X khai không chuyển nhượng, tặng cho chị N. Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường T thể hiện diện tích đất nói trên có nguồn gốc là đất giao thông thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T1, tỉnh T1. Chị N không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với 7,2m² đất này nên đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của chị N.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 2.000.000 đồng. Bị đơn là anh Phạm Đăng H và chị Nguyễn Thị X tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí, do đó anh H, chị X có trách nhiệm hoàn trả cho chị N số tiền 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

[4] Về án phí:

- Do yêu cầu của chị N về việc anh H, chị X trả cho chị giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chấp nhận nên anh H, chị X phải chịu án phí dân sự.

- Do yêu cầu của anh H, chị X về việc chị Đặng Bích N phải trả cho anh chị số tiền 30.000.000 đồng được chấp nhận và do yêu cầu bồi thường số tiền 1.591.400 đồng khám chữa bệnh của chị N không được chấp nhận nên chị N phải chịu án phí dân sự.

[5] Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 156; Điều 157; Điều 164; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 117; Điều 129; Điều 279; Điều 280; Điều 401 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167; Điều 168; Điều 188; Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Điều 24; Điều 26; Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Buộc anh Phạm Đăng H và chị Nguyễn Thị X phải trả cho chị Đặng Bích N 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ384237 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T1 cấp ngày 08/4/2022 mang tên Đặng Bích N.

2. Buộc chị Đặng Bích N phải trả cho anh Phạm Đăng H và chị Nguyễn Thị X 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu của chị Đặng Bích N về việc yêu cầu anh Phạm Đăng H và chị Nguyễn Thị X phải bồi thường số tiền 1.591.400 đồng (một triệu năm trăm chín mươi một nghìn bốn trăm đồng) khám chữa bệnh trầm cảm và Covid.

4. Đình chỉ giải quyết đối với những yêu cầu sau của chị Đặng Bích N:

- Yêu cầu anh H, chị X trả lại 01 bộ bàn ghế gỗ.

- Yêu cầu phạt anh H, chị X lỗi vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Bồi thường về ngày công bị mất; tiền lãi của tiền tạm ứng án phí đã nộp; tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, định giá và lãi suất của tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, định giá; tiền xăng, điện thoại, đi lại, đơn từ và tìm hiểu pháp luật; tiền hao mòn bàn ghế.

- Yêu cầu về 7,2m² diện tích đất sân cổng không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Về chi phí tố tụng: Anh Phạm Đăng H và chị Nguyễn Thị X có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Đặng Bích N chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được 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 án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí:

Chị Đặng Bích N phải chịu 1.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 28.800.000 đồng (hai mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng)

tạm ứng án phí chị N đã nộp tại biên lai thu số 0000264 ngày 22/7/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Bình. Trả lại chị Đặng Bích N số tiền 27.000.000 đồng (hai mươi bảy triệu đồng).

Anh Phạm Đăng H và chị Nguyễn Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về quyền kháng cáo: Chị Đặng Bích N, anh Phạm Đăng H, chị Nguyễn Thị X có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Thái Bình;
- Chi cục THADS TP Thái Bình;
- Lưu: hồ sơ, vp.

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

Nguyễn Thị Lý