

**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: 72 /2022/DS-ST

Ngày 19-8-2022

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 HUYỆN HẢI HẬU, TỈNH NAM ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hằng

*Q Hội thẩm nhân dân:*

Ông Đỗ Việt Hùng;

Ông Lưu Văn Đề.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Xuyên - Thư ký Toà án nhân dân huyện Hải Hậu.

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

Ngày 19 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hải Hậu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2022/TLST - DS, ngày 24 tháng 02 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2022/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2022 giữa Q đương sự:

**Nguyên đơn:** Vợ chồng bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970, ông Vũ Hồng P, sinh năm 1965; địa chỉ: Xóm 8, xã C, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định; ( có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Hồng P là Bà Nguyễn Thị T (theo văn bản ủy quyền ngày 25-02-2022); ( có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T là anh Vũ Văn M, sinh năm 1989; địa chỉ: Xóm 3, xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng (theo giấy ủy quyền tham gia tố tụng ngày 03-8-2022); ( có mặt).

**Bị đơn:** Vợ chồng ông Q, sinh năm 1951 và bà R, sinh năm 1953; địa chỉ: Xóm 9, xã C, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định; ( vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của ông Q là Bà R. (theo biên bản về việc ủy quyền ngày 17-3-2022);

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Vợ chồng ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1971 và bà Trần Thị M, sinh năm 1976; địa chỉ: Xóm 8, xã C, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định; ( vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện, lời khai quá trình tham gia tố tụng và lời khai tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, ông Vũ Hồng P trình bày:***

Năm 2003, vợ chồng ông Vũ Hồng P, bà Nguyễn Thị T có nhận chuyển nhượng 159m<sup>2</sup> đất tại thửa số 43, tờ bản đồ số 13 xã C đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên hộ ông Q. Với giá 15.000.000đ. Vợ chồng ông P, bà T đã thanh toán đủ tiền đất cho ông Q, bà R làm 3 lần và tháng 11/2003 hai bên đã lập và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng có ông Q ký, bên nhận chuyển nhượng có ông P ký, có biên bản thẩm tra đất ghi kích thước chiều cạnh thửa đất cụ thể như sau: Cạnh phía Bắc giáp thổ đất hộ ông P 12,4m; Cạnh phía Nam giáp thổ đất hộ ông B 12,4m; Cạnh phía Đông giáp đường trục xã 12,8 m; Cạnh phía Tây giáp thổ đất hộ ông Luật 12,8 m, hai bên thỏa thuận bên chuyển nhượng có trách nhiệm làm giấy tờ và nộp thuế, lệ phí nhưng sau đó ông Q, bà R không thực hiện việc nộp thuế. Do đó, việc làm thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không hoàn thiện được. Từ sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên của vợ chồng ông Q, bà R thì vợ chồng ông P, bà T đã được ông Q chỉ mốc giới giao diện tích đất nhận chuyển nhượng cho sử dụng ổn định cho đến nay và gia đình ông bà đã xây dựng Q công trình kiên cố trên đất này. Quá trình vợ chồng ông P, bà T sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay mô mốc hiện trạng sử dụng với hộ liền kề không có tranh chấp gì. Ông Q đã bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà T để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng khi đo đạc lại hiện trạng đất sử dụng thì gia đình ông và gia đình ông B có thổ đất liền kề phía Nam thửa đất mà vợ chồng ông P, bà T nhận chuyển nhượng của hộ ông Q không thống nhất được ranh giới với nhau, thêm việc gia đình ông bà và gia đình ông Q, bà R không thống nhất được người nộp thuế quyền sử dụng đất khi sang tên theo hợp đồng trên nên xảy ra tranh chấp.

Vì vậy ông P, bà T đề nghị Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông P, bà T và gia đình ông Q, bà R là hợp pháp và xác định ranh giới đất giữa hộ ông P, bà T đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông Q, bà R và đất hộ ông B theo quy định pháp luật. Về tiền nộp thuế sau khi thổ đất được công nhận gia đình ông bà Rm thủ tục chuyển nhượng ông bà yêu cầu gia đình ông Q, bà R phải nộp một nửa tiền thuế chuyển quyền theo quy định pháp luật.

***Bị đơn ông Q, bà R tại biên bản lấy lời khai ngày 17- 3-2022 và lời khai quá trình tố tụng tại Tòa án, trình bày:***

Vợ chồng ông được thừa kế từ cha mẹ một phần đất tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 13 diện tích 159 m<sup>2</sup> được UBND huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất ngày 08/6/1998 mang tên hộ ông Q liền kề thổ đất hộ ông P, bà T, do không có nhu cầu sử dụng nên năm 2003 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà T. Ngày 04-11-2003 vợ chồng ông P, bà T và ông Q có ký kết một Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 159 m<sup>2</sup> đất trên cơ sở sổ đỏ được cấp. Sau khi lập hợp đồng vợ chồng ông P, bà T đã nhận đủ tiền và cũng đã bàn giao đất thực địa cho vợ chồng ông P, bà T sử dụng đến nay và không có tranh chấp gì. Ông Q đã chỉ mốc giới đất giữa Q hộ liền kề cho ông P, bà T nhận và sử dụng, khi giao đất hai bên không đo đạc cụ thể chiều cạnh và ông P, bà T đã sử dụng đúng hiện trạng và xây công trình kiên cố sử dụng ổn định từ năm 2003 đến nay, từ khi ông giao đất cho ông P, bà T sử dụng ông không quan tâm đến biến động của thổ đất nữa. Trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi bên chuyển nhượng có trách nhiệm làm giấy tờ và nộp thuế, lệ phí là để phù hợp với quy định của pháp luật chứ hai bên có thỏa thuận ngoài với nhau là bên phía ông P, bà T phải có trách nhiệm làm giấy tờ và nộp thuế, lệ phí, nhưng đến khâu nộp thuế ông Q có bảo ông P, bà T đi nộp thuế thì ông P, bà T không đi nộp luôn nên thủ tục sang tên mới bị dừng lại. Nay ông P, bà T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, mặc dù giấy chuyển nhượng đất bên chuyển nhượng là bà R là vợ ông không ký kết gì nhưng gia đình ông vẫn nhất trí công nhận đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện trạng cho ông P, bà T là đúng. Về việc nộp thuế, lệ phí cho Nhà nước khi làm thủ tục sang tên thì ông Q, bà R nhất trí mỗi bên nộp một nửa và ông Q, bà R sẽ trả cho ông P, bà T khi có hóa đơn nộp thuế ở khâu làm thủ tục sang tên đất sau này. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc số seri M779008 cấp ngày 08- 6-1998 tên hộ ông Q, hiện nay ông Q, bà R đã giao lại cho hộ ông P giữ để làm thủ tục chuyển nhượng ông Q đề nghị ông P, bà T phải trả lại cho ông Q, bà R vì bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn cấp cho nhiều thửa đất và loại đất khác của hộ gia đình nhà ông Q.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B và Trần Thị M tại lời khai ngày 10-6-2022 và quá trình tố tụng tại Tòa án, trình bày:***

Vợ chồng ông B, bà M có nhận chuyển nhượng thửa đất số 147, tờ bản đồ số 13 diện tích 64m<sup>2</sup> của hộ bà Đoàn Thị Nguyệt là chị gái ông Q. Năm 2013, bà Nguyệt đã chết nên ông Q đại diện được Q anh chị em khác của gia đình ủy quyền đứng lên bán đất hộ bà Nguyệt cho vợ chồng ông B, bà M. Thửa đất này của vợ chồng ông B, bà M giáp cạnh về phía Nam thửa đất của ông P, bà T đang sử dụng (đất hộ ông P nhận chuyển nhượng của hộ ông Q). Khi mua đất của hộ bà Nguyệt, ông Q là người chỉ mốc giới đất cho vợ chồng ông B, bà M nhận đất đến sát mép công trình xưởng sát gạo của hộ ông P, khi đó hộ ông P đã xây công trình xưởng sát từ trước. Sau đó khi mua đất của hộ bà Nguyệt thì vợ chồng ông B, bà M có xây một nhà kho để đồ dùng, xây theo móng nhà cũ của bà Nguyệt đã có từ trước, và xây thêm tường nối phía trước và phía sau nhà kho. Tuy nhiên móng nhà cũ của bà Nguyệt chưa xây hết đất, vẫn còn một khoảng trống lưu không sát đất hộ ông P đã mua của ông Q. Do đó, vợ chồng ông B, bà M xác định ranh giới giữa thửa đất

số 147, tờ bản đồ số 13 của vợ chồng ông B, bà M và thửa đất số 43, tờ bản đồ số 13 của hộ ông P đã mua của hộ ông Q là đến sát mép công trình xưởng xay gạo của hộ ông P. Sau khi có kết quả đo đạc vợ chồng ông B, bà M có ý kiến công nhận ranh giới với thửa đất vợ chồng ông P, bà T đã nhận chuyển nhượng của hộ ông Q là điểm mốc (11,4) là mốc giới sử dụng hiện trạng mà gia đình ông bà đã xây dựng công trình sử dụng hiện nay theo số đo đạc của công ty Ân Khánh đo đạc theo yêu cầu của ông P, bà T và ông B, bà M không có tranh chấp đất đai gì với vợ chồng ông P, bà T nên không đồng ý với bất kỳ yêu cầu nào khác của ông P, bà T.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu phát biểu ý kiến:* Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 21; Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, thông qua việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng Q quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Hồng P, bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu công nhận cho vợ chồng ông P, bà T được quyền sử dụng 155,4m<sup>2</sup> đất CLN tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 13 xã C, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên hộ ông Q. Xác định ranh giới giữa phần đất hộ ông P, bà T với hộ ông B, bà M và phần đất của hộ ông P, bà T mua trước đây là điểm (3,4,11,12,3). Về việc nộp thuế, lệ phí khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất: Vợ chồng ông P, bà T và vợ chồng ông Q, bà R mỗi bên phải nộp một nửa. Q vấn đề khác đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Bị đơn ông Q, bà R và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B và Trần Thị M vắng mặt tại phiên tòa đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Q, bà R, ông B, bà M là phù hợp với Q quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Xét đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị T và ông Vũ Hồng P thuộc lĩnh vực tranh chấp về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; phần đất Q đương sự tranh chấp tại xóm 8 xã C, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung*: Phần đất Q đương sự đang tranh chấp tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 13, diện tích 159m<sup>2</sup> tại xóm 13, xã C, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên hộ ông Q. Q đương sự vợ chồng ông Q, bà R công nhận năm 2003 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà T, vợ chồng ông Q đã nhận tiền đầy đủ và giao giấy tờ liên quan đến thổ đất, bàn giao mô mốc thực địa đất cho vợ chồng ông P, bà T sử dụng. Vợ chồng ông P, bà T đã xây dựng Q công trình kiên cố sử dụng cho đến nay không có tranh chấp gì. Nay bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát sinh tranh chấp với hộ liên kế và nghĩa vụ nộp thuế với bên chuyển nhượng đất.

*Về yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*: Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nguyên đơn bà Nguyễn Thị T nộp bản sao thể hiện bên chuyển nhượng ông Q, bên nhận chuyển nhượng ông Vũ Văn P (tức Vũ Hồng P), ký kết ngày 04-11-2003, thửa đất chuyển nhượng số 43, tờ bản đồ số 13, diện tích 159 m<sup>2</sup> đất vườn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sori M779008, do UBND huyện Hải Hậu cấp ngày 08 - 6-1998. Tuy hợp đồng chỉ có đại diện chủ hộ là ông Q, ông P ký kết nhưng đến nay hai bên vợ chồng ông Q, bà R và ông P, bà T đều thừa nhận hợp đồng là đúng ý chí của hai bên vợ chồng, Q bên tham gia giao dịch đều tự nguyện, có đủ năng lực hành vi dân sự, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng đã được của Ủy ban nhân dân xã C xác nhận ngày 06-11-2003, được cơ quan địa chính cấp huyện xác nhận ngày 19-11-2003. Tuy nhiên, theo biên bản thẩm tra hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất (bản phô tô do bà T nộp) chưa có chữ ký của cán bộ thẩm tra hồ sơ và không có ngày tháng thể hiện việc đã thẩm tra thực địa, không có chữ ký hộ liên kế xác định ranh giới nên hợp đồng trên chưa tuân thủ về hình thức của hợp đồng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên chuyển nhượng đất đã bàn giao phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà T sử dụng, vợ chồng ông P, bà T đã xây dựng công trình kiên cố trên đất từ 2003 đến nay, Q đương sự không có tranh chấp phản đối gì và công nhận đã nhận đủ tiền theo thỏa thuận mua bán. Xét thấy do thời điểm Q bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thời kỳ thi hành bộ luật dân sự 2005 nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 bộ luật dân sự 2015 và những quy định liên quan đến giao dịch dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bộ luật dân sự 2005 để xem xét giải quyết. Do đó căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 Hội đồng xét xử xét thấy cần công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Q và hộ ông P, bà T là có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

[4.2] *Về yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất theo hợp đồng*.

Căn cứ vào biên bản thẩm định tại chỗ vị trí so với hồ sơ địa chính được cấp quyền sử dụng và trích đo hiện trạng của công ty đo đạc Ân khánh thể hiện phần đất Q bên tranh chấp có kích thước: chiều ngang mặt tiền giáp đường liên xã là 12,65m (cạnh phía Đông); chiều ngang mặt hậu giáp đất hộ ông Luật (cạnh phía Tây) là 11,46m; cạnh phía giáp phần đất hộ ông P, bà T nhận chuyển nhượng trước đó là 13,13m(cạnh phía Bắc); cạnh phía giáp phần đất hộ ông B, bà M dài 12,78m (cạnh phía Nam); tổng diện tích là 155,4m<sup>2</sup> (trong đó có 145m<sup>2</sup> Q bên đương sự thống nhất công nhận, 2m<sup>2</sup> đất nằm ở vị trí xây ngôi nhà hai tầng hộ ông P đang sử dụng và 8,4m<sup>2</sup> phần đất phía Nam đất chưa thống nhất hộ ông B).

Quá trình tố tụng, ông P, bà T có lời khai cho rằng khi đo đất phát hiện ra đất hộ gia đình ông P nhận chuyển nhượng sử dụng thực tế còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng của hộ ông Q được nhà nước cấp nên yêu cầu hộ ông B cắt trả đủ số đất còn thiếu là không có cơ sở chấp nhận bởi Q lý do sau:

Mặc dù ông Q, bà R chuyển nhượng cho ông P, bà T thửa đất có diện tích 159 m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên hộ ông Q, tuy nhiên, do Q bên công nhận đã bàn giao thực địa và chỉ mốc giới cho nhau sử dụng từ khi mua đến nay không có tranh chấp.

Về ranh giới phía Nam với hộ ông B , quá trình sử dụng đất ông P, bà T đã nhận mốc giới đất từ bên chuyển nhượng (ông Q, bà R) từ điểm mốc ( 4, 11) ranh giới đường thẳng sát tường xây công trình hộ ông B đã xây từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay không tranh chấp, Q bên đã xây công trình kiên cố, sử dụng ổn định. Về ranh giới phía Bắc điểm mốc (3,12) hiện nay gia đình ông P đang sử dụng xây công trình 66m<sup>2</sup> (thừa 2m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận được cấp).

Ranh giới phía Đông giáp đường liên xã chính ông P, bà T công nhận đường liên xã có biến động mở rộng nhiều lần từ khi gia đình ông P, bà T sử dụng.

Ông P, bà T trình bày trong đơn khởi kiện căn cứ vào biên bản thẩm tra đất đã có chiều cạnh: Cạnh phía Bắc giáp thổ đất hộ gia đình ông bà 12,4m; Cạnh phía Nam giáp thổ đất hộ ông B 12,4m; Cạnh phía Đông giáp đường trục xã 12,8 m; Cạnh phía Tây giáp thổ đất hộ ông Luật 12,8 m là không đúng với hiện trạng đất ông P, bà T đang sử dụng là không phù hợp pháp luật.

Q lời khai tại tòa hai bên nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận khi bàn giao đất cho nhau hai bên chỉ mốc giới sử dụng chứ không đo đạc chiều cạnh cụ thể và hiện nay không tranh chấp gì về việc mua bán đất và ông Q khai nhận trước kia được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích như vậy thì bán vậy và khẳng định thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất việc đo đạc bằng thước dây thủ công nên số liệu có thể sai sót nhỏ, khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là chỉ thực địa thực tế quyền sử dụng đất, nên yêu cầu công nhận đủ 159m<sup>2</sup> đất của ông P, bà T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Q,

bà R đề nghị Tòa án chấp nhận số liệu đất có trên thực địa thực tế cho vợ chồng ông P, bà T được quyền sử dụng.

Về số liệu giảm trừ ( $3,6m^2$ ) so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng thừa nhận do đo đạc thời điểm được cấp giấy chứng nhận là thủ công nên có sai sót số liệu nhỏ và bên nhận chuyển nhượng công nhận từ khi sử dụng đến nay đường giao thông thủy lợi có biến động do mở rộng, hiện trạng quản lý sử dụng đất từ khi mua đến nay không có tranh chấp với ai, ranh giới sử dụng ổn định nên xác định là nguyên nhân có số liệu giảm trừ so với sổ đỏ được cấp là có cơ sở.

Từ những căn cứ, nhận định nêu trên có thể khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên đương sự là ngay tình, diện tích đất sử dụng thực tế bên nhận chuyển nhượng biết và thừa nhận không có tranh chấp gì với bên chuyển nhượng. Vì vậy cần chấp nhận cho ông P, bà T được quyền sử dụng diện tích  $155,4m^2$  đất là phù hợp với thực tế và phù hợp pháp luật và xác định được ranh giới phần diện tích hộ ông P, bà T được quyền sử dụng là điểm mốc ( 3,4,11,12,3) với Q chiều cạnh như sau: chiều ngang mặt tiền giáp đường liên xã là 12,65m (cạnh phía Đông); chiều ngang mặt hậu giáp đất hộ ông Luật (cạnh phía Tây) là 11,46m; cạnh phía giáp phần đất hộ ông P, bà T nhận chuyển nhượng trước đó là 13,13m (cạnh phía Bắc); cạnh phía giáp phần đất hộ ông B, bà M dài 12,78m (cạnh phía Nam).

[5] *Về yêu cầu nộp lệ phí, thuế cho Nhà nước khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất của nguyên đơn:*

Theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-11-2003 giữa ông Q và vợ chồng ông P, bà T có thể hiện nội dung: Bên chuyển nhượng có trách nhiệm làm giấy tờ và nộp thuế, lệ phí. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn vợ chồng ông P, bà T và bị đơn ông Q, bà R đều có ý kiến thống nhất khi ông P, bà T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì mỗi bên chịu một nửa thuế, lệ phí nộp cho Nhà nước. Xét thấy ý kiến của Q bên đều là tự nguyện, không vi phạm quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[6] *Về chi phí tố tụng:* Chi phí đo đạc, thẩm định định giá lần một do vợ chồng ông P, bà T nộp; lần hai do vợ chồng ông B, bà M nộp, xác nhận Q đương sự đã nộp đủ và không có ý kiến gì khác nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7] *Về án phí:* Do yêu cầu của ông P, bà T được chấp nhận nên không phải nộp án phí theo quy định pháp luật. Ông Q, bà R là đối tượng người cao tuổi đã có ý kiến xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định.

*Vì Q lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Q Điều 129, 500, 501, 502, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, 175 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Vũ Hồng P, bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn vợ chồng ông Q, bà R.

2. Công nhận cho vợ chồng ông Vũ Hồng P, bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng 155,4m<sup>2</sup> đất CLN thuộc thửa số 43, tờ bản đồ số 13 xã C, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định, đã được Ủy ban nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri M779008, ngày 08-6-1998 mang tên hộ ông Q, có tứ cận như sau: chiều ngang mặt tiền giáp đường liên xã là 12,65m (cạnh phía Đông); chiều ngang mặt hậu giáp đất hộ ông Luật (cạnh phía Tây) là 11,46m; cạnh phía giáp phần đất hộ ông P, bà T nhận chuyển nhượng trước đó là 13,13m (cạnh phía Bắc); cạnh phía giáp phần đất hộ ông B, bà M dài 12,78m (cạnh phía Nam). Ranh giới đất hộ ông P, bà T được quyền sử dụng diện tích 155,4m<sup>2</sup> đất CLN giới hạn bởi Q điểm (3,4,11,12,3).

Có sơ đồ vẽ kèm theo (S2).

Ông Vũ Hồng P và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án; và có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M779008, ngày 08-6-1998 cho ông Q, bà R sau khi được làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện Q thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Q đương sự theo quyết định của bản án khi đương sự có yêu cầu.

3. Về thuế, lệ phí khi thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất: Vợ chồng ông Vũ Hồng P, bà Nguyễn Thị T và vợ chồng ông Q, R mỗi bên có trách nhiệm nộp một nửa nghĩa vụ thuế cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông P, bà T.

4. Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Q và bà R.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị T, ông Vũ Hồng P số tiền 500.000đ (năm trăm nghìn đồng) tạm án phí đã nộp tại biên lai số 0006083 ngày 24-02-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu.



5. Về quyền kháng cáo: Q đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong 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 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 Q điều 6, 7 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:**

- Đương sự
- TAND tỉnh;
- VKSND tỉnh, huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- UBND xã C;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

**Nguyễn Thị Hằng**