

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒA VANG
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 31/2022/DS-ST

Ngày: 23-08-2022

V/v " *Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG - TP. ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Đức Thiện

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Tán Nghị

Bà Lê Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Lê Anh Pha - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2020 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2022/QĐXXST-DS ngày 10/02/2022; Thông báo về việc hoãn phiên tòa và ấn định thời gian mở lại phiên tòa số 04/2022/TB-TA ngày 21/02/2022; Thông báo về việc hoãn phiên tòa và ấn định thời gian mở lại phiên tòa số 05/2022/TB-TA ngày 23/3/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 12A/2022/QĐST-DS ngày 22/4/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16/2022/QĐST-DS ngày 25/5/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2022/QĐST-DS ngày 30/5/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2022/QĐST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 48/2022/QĐST-DS ngày 29/7/2022, giữa các đương sự:

+ **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Hồng S, sinh năm: 1978; trú tại: Tổ 03 thôn P 1, xã H, huyện H, thành phố Đ; địa chỉ liên hệ: Tổ 01 khu N, thị trấn A, huyện Đ, tỉnh Q. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Hoàng A, sinh năm: 1971; địa chỉ: 69 Ngô Gia T, quận H, thành phố Đ (*Giấy uỷ quyền ngày 24.4.2020 có xác nhận của UBND phường H 1, thành phố Đ*). Có mặt.

+ **Bị đơn:** Ông Trần K, sinh năm: 1947 và bà Trần Thị C, sinh năm: 1948; cùng trú tại: Tổ 3 thôn P 1, xã H, huyện H, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần H, sinh năm: 1973; địa chỉ: Tổ 3 thôn P 1, xã H, huyện H, thành phố Đ (Giấy ủy quyền có xác nhận của UBND xã H, huyện H ngày 04.6.2020 và có chứng thực của Văn phòng Công chứng Trần Thị T ngày 31.10.2020). Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Thanh L, sinh năm: 1984, trú tại Tổ 14 phường B, quận H, thành phố Đ. Có mặt.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- UBND xã H, huyện H, thành phố Đ. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị P, sinh năm: 1964; trú tại: Tổ 3 thôn P 1, xã H, huyện H, thành phố Đ. Có mặt.

- Ông Trần H, sinh năm: 1973; bà Trần Thị P, sinh năm: 1975; bà Trần Thị D, sinh năm: 1979; ông Trần Văn Đ, sinh năm: 1982; bà Trần Thị H, sinh năm: 1985 và bà Nguyễn Thị X, sinh năm: 1978. Cùng trú tại: Tổ 3 thôn P 1, xã H, huyện H, thành phố Đ. Ông H, bà X có mặt; bà Phương, bà Diệp, ông Diệp, bà Hiệp vắng mặt.

- Ông Phan Anh T, sinh năm 1973; Trú tại: Tổ 01 khu N, thị trấn A, huyện Đ, tỉnh Q. Vắng mặt.

- Anh Vũ Huy D, sinh năm 1986 và chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1987; trú tại: Tổ 3 thôn P 1, xã H, huyện H, thành phố Đ (Anh Dân và chị Huyền vắng mặt).

- Cháu Vũ Nguyễn Thanh N, sinh năm 2011; cháu Vũ Huy D1, sinh năm 2015 và cháu Vũ Nguyễn Thanh Ng, sinh năm 2016. Người giám hộ của cháu N, D1 và Ng: Anh Vũ Huy D, sinh năm 1986 và chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1987; trú tại: Tổ 3 thôn P 1, xã H, huyện H, thành phố Đ (vắng mặt).

- Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ; địa chỉ: 57 Quang T, phường H 1, quận H, thành phố Đ. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Huy T - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H tham gia tố tụng (Giấy ủy quyền số 740/GUQ-VPĐKĐĐ ngày 16.5.2022 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ). Vắng mặt.

- Ngân hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex; Địa chỉ trụ sở: Tầng 16, 23, 24 Tòa nhà M, số 229 đường T, quận Đ, thành phố H; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quang A; chức vụ; chuyên viên tư vấn tài chính cá nhân (Theo Giấy ủy quyền số 75/2020/QĐ-CTHĐQT ngày 17/03/2020 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Petrolimex và Giấy ủy quyền số 01.2022/UQ-GĐCNDN ngày 24/6/2022 của Giám đốc Chi nhánh Đ – Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex). Ông A có mặt.

- Bà Võ Thị C, sinh năm 1990 và ông Trần Phước T, sinh năm 1981; Cùng địa chỉ: Thôn P 1, xã H, huyện H, thành phố Đ (bà C và ông Tú vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng S, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Hoàng A trình bày:*

Nguyên trước đây vào ngày 21/3/2003 bà S có đặt cọc số tiền 10.000.000 đồng để mua 01 mảnh đất có diện tích khoảng 124m² (Không tính phần lộ giới) thuộc thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 18 theo Giấy CNQSD đất số I205742 cấp ngày 13.4.1996 cho hộ ông Trần K và bà Trần Thị C với giá 16.000.000đ (Mười sáu triệu đồng) theo Giấy đặt cọc tiền nhượng đất làm nhà ở. Diện tích lô đất ghi trong giấy đặt cọc có chiều rộng: Trước 4m, sau 4m; chiều dài là 26m; hướng Tây giáp quốc lộ 14B, hướng Đông giáp ống nước sạch. Sau đó vào ngày 6/6/2003 hai bên đã ký kết Giấy sang nhượng đất để xác nhận việc mua bán đã hoàn thành. Tuy nhiên, việc ghi chiều dài trong giấy đặt cọc là 26m nhưng thực tế lúc mua bán 2 bên chỉ xác nhận phần đất diện tích đất hình chữ nhật có diện tích hai cạnh (cạnh trước, cạnh sau có chiều ngang là 4m, chiều dài 26m). Phần diện tích còn lại không ghi trong giấy. Nhận chuyển nhượng là bà S xây dựng nhà để ở ngay, thời điểm này thì ông K, bà C chỉ đất cho bà S xây dựng.

Vào tháng 9/2004 bà S có nhượng (bán) lại cho chị gái bà là bà P diện tích khoảng 30m² (phần phía sau giáp ống nước) và bà P làm nhà ở phía sau.

Ngày 14/6/2005 ông K, bà C và bà S đã thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật, UBND xã H tiến hành đo đạc, vẽ sơ đồ mốc giới tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2005, Sơ đồ vị trí khu đất chuyển quyền sử dụng và đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2005. Sau khi hoàn thành thủ tục này thì bà S lúc đó gặp quá nhiều khó khăn nên không đủ điều kiện tài chính để nộp thuế nên việc đăng ký quyền sử dụng đất phải dừng lại. Đến năm 2014 khi bà S đã lo được tài chính để làm sổ thì ông K và bà C không hợp tác (không đưa giấy chứng nhận QSD đất cho bà đi tách thửa). Chính vì vậy cho đến nay bà S vẫn không thể hoàn thành được thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSD đất. Bà S đã làm đơn yêu cầu UBND xã H tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Bà S không có ý kiến gì và đồng ý với Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 28.6.2021, Sơ đồ vị trí thửa đất tháng 5/2022 (giáp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Đ, Chứng thư thẩm định giá ngày 16.11.2021 của Công ty cổ phần Thẩm định giá BTCValue xác định giá trị tài sản tranh chấp có tổng giá trị là 897.767.272 đồng, gồm: Giá trị quyền sử dụng đất là: 615.824.773 đồng và giá trị công trình xây dựng là 281.942.499 đồng. Và Kết luận giám định chữ ký, chữ viết ngày 30.6.2021 của Phân viện khoa học hình sự - Bộ Công an.

Kể từ ngày hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, tức là từ giữa năm 2003 bà S đã làm nhà ở. Bà S, bà P đã ở ổn định, việc xây dựng nhà ở trên phần diện tích đất này là có thực và trong quá trình xây dựng, sinh hoạt từ đó cho đến nay phía gia đình ông K, bà C không ai phản đối hay khiếu nại, khiếu kiện gì về phần diện tích nhà đất mà hai chị em bà đang sử dụng. Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên không chỉ vợ chồng mà còn các con của ông K, bà C đều biết. Đồng thời qua thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì thấy gia đình ông K cũng đã cho xây dựng hàng rào để phân chia ranh giới giữa hai bên. Cho nên, có đủ cơ sở

khẳng định việc bà S nhận chuyển nhượng đất từ gia đình ông K và bà C đã được bà S thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và thực tế đã sử dụng mảnh đất này từ năm 2003, 2004 đến nay. Ông K và bà C đã tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Trần H và bà Nguyễn Thị X, trong đó có phần đất mà ông K, bà C chuyển nhượng cho bà S.

Vì vậy, bà S đề nghị Toà án: Công nhận phần diện tích 176,3 m² (trong đó: Diện tích đất ở là: 39,7 m² + 44,8 m² + 30,2 m² = 114,7 m²; diện tích đất trồng cây hàng năm khác là 40,9 m² + 20,7 m² = 61,6 m²) tại thửa đất số 312, tờ bản đồ số 106, địa chỉ: Thôn P 1, xã H, huyện H, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 071233 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp ngày 06.7.2020 cho ông Trần H và bà Nguyễn Thị X. Trên thửa đất có nhà, công trình xây dựng, có tứ cận như sau: Phía Đông: Giáp đất thửa đất số 312, tờ bản đồ số 106 đứng tên ông Trần H và bà Nguyễn Thị X; Phía Tây: Giáp phần đất không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tiếp giáp Quốc lộ 14B; Phía Nam: Giáp đường bê tông (Đường kiệt 3m5); Phía Bắc: Giáp thửa đất số 311, tờ bản đồ số 106 đứng tên ông Trần Văn Đ và thửa đất số 312, tờ bản đồ số 106 đứng tên ông Trần H và bà Nguyễn Thị X. Do ông Trần K và bà Trần Thị C chuyển nhượng tại Giấy đặt cọc tiền nhượng đất làm nhà ở ngày 21/3/2003, Giấy sang nhượng đất ngày 06/6/2003, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/2005, Sơ đồ vị trí khu đất chuyển quyền sử dụng và đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2005 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà S và bà S có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: *Buộc bà Nguyễn Thị Hồng S tháo dỡ toàn bộ nhà và vật kiến trúc cùng cây cối, hoa màu trên đất và trả lại cho ông K và bà C phần diện tích đất mà bà S đã sử dụng sai vị trí so với phần đất đã nhận chuyển nhượng vào năm 2003 với diện tích là khoảng 120 m². Bà S không đồng ý vì không có căn cứ bởi:*

- Như đã trình bày ở trên, việc bà S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ gia đình ông K, bà C được thực hiện từ năm 2003 và bà S cũng đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng, sau đó bà S đã làm nhà ở đồng thời có nhượng lại cho bà P một phần diện tích và một phần diện tích đất này đã được xây dựng nhà ở.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/4/2021 của ông K, bà C có sự chứng kiến của ông Trần H là con trai đồng thời cũng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, ông K, bà C đã thừa nhận có chuyển nhượng cho bà S mảnh đất thuộc thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 18 có Giấy chứng nhận QSD đất số 1205742 do UBND huyện H cấp ngày 13/4/1996 với giá là 16.000.000 đồng. Ông bà đã đưa Giấy chứng nhận QSD đất cho bà S đi tách thửa. Tuy nhiên, ông K lại cho rằng chữ ký và chữ viết trong Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giống với chữ ký và chữ viết của ông, còn bà C thì không có ký bất kỳ giấy tờ gì. Tại Kết luận giám định số 54/C09C-Đ2 ngày 30/6/2021 của Phân viện KHHS tại TP. Đ đã kết luận toàn bộ chữ ký trên tài liệu giám định là “*cùng một người viết ra*” có nghĩa là của ông K. Về phía bà C thì kết luận “*không cùng của một người viết ra*”. Xét kết luận Giám định thì thấy, mặc

dù chữ ký, chữ viết bà C “*không cùng của một người viết ra*”, tuy nhiên xét về ý chí thì bà C đã biết việc gia đình bà đã chuyển nhượng cho bà S mảnh đất này, bà S thừa nhận là bà C có ký, còn ông K ghi họ tên bà C và như đã trình bày ở trên, bà C cùng những người trong gia đình đã không có bất kỳ khiếu nại hay khởi kiện gì kể từ năm 2003.

- Bị đơn cho rằng bà S đã sử dụng sai phần diện tích đất nhận chuyển nhượng, phần diện tích đất bị đơn chuyển nhượng có chiều dài 26m tính từ lề đường Quốc lộ 14B, phía trước rộng 6m, phía sau rộng 4m, giữa có eo 1,8m và không xác định được tổng diện tích. Tôi nhận thấy việc bị đơn trình bày như vậy là không đúng, mà tại “*Giấy đặt cọc tiền nhượng đất làm nhà ở*” ký ngày 21/3/2003 hai bên đã xác nhận: *Lô đất có chiều rộng trước 4m, sau 4m, chiều dài 26m; hướng Tây giáp quốc lộ 14B; hướng Đông giáp ống nước.* Điều này là hoàn toàn phù hợp với thực tế hiện trạng lô đất mà Tòa án đã đi xem xét, đo đạc như đã trình bày ở trên. Theo biên bản xác minh ngày 14/7/2021 Tòa án đã xác minh tại UBND xã H, huyện H thì ông Nguyễn Đình P cán bộ địa chính – nông nghiệp – xây dựng – môi trường đã xác nhận, phần đất lộ giới do UBND xã quản lý, mọi công dân không được mua bán, chuyển nhượng và cũng không được xây nhà kiên cố. Điều này là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật bởi lẽ, trong Giấy chứng nhận QSD đất số BV 191899 cấp ngày 18/9/2014 cho hộ ông Trần K cũng xác định phần không cấp giấy chứng nhận là 38.6 m² và theo kết quả giáp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần Lộ giới là 40.9 m² (mộc lộ giới từ eo 1m8 về phía Quốc lộ 14B) từ eo trở vào hết nhà bà P là phần đất bà S nhận chuyển nhượng là phù hợp với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm theo Sơ đồ vị trí khu đất quyền sử dụng nêu trên và phù hợp với hiện trạng xây dựng của bà S, bà P. Vì vậy, đối với phần diện tích 40.9 m² thì đề nghị Tòa án công nhận cho bà S được quyền sử dụng và bà S có nghĩa vụ thanh toán giá trị bằng tiền cho vợ chồng ông H theo quy định của pháp luật.

Bà S không đồng ý với ý kiến của ông H nói bà S thừa nhận tại UBND xã H là bà S xây dựng sai vị trí. Bà S chuyển nhượng lại một phần cho bà P thì ông K, bà C có biết nhưng không có ý kiến gì. Việc bà S dựng 01 căn nhà gỗ vào khoảng năm 2005 trong phần Lộ giới là bà có dựng tạm quán bằng gỗ để bán trứng lợn vào chiều tối, chứ không ở được, sau đó bà chuyển về Đ. Từ năm 2006, thì không buôn bán nữa mà để không. Đến năm 2019 bà S cho vợ chồng ông Tứ, bà C bán bún trên đó không có hợp đồng không có lấy tiền thuê gì hết; ông Tứ, bà C che bạt làm nền cho sạch chứ không xây dựng gì.

Từ những trình bày và phân tích ở trên, nguyên đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn cũng như đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

* *Tại Đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập, Biên bản lấy lời khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần K, bà Trần Thị C và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần H trình bày:*

Ngày 13/4/996 UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 205742 tại thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Xã H, huyện H, thành phố Đ, diện tích 2.085m² cho hộ Trần K.

Bà Nguyễn Thị Hồng S là người mua đất của bố mẹ ông Trần H. Theo Giấy đặt cọc tiền nhượng đất làm nhà ở ngày 21/3/2003 bà S có đặt cọc số tiền 10.000.000 đồng để mua 01 mảnh đất thuộc thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 18 có Giấy CNQSD đất số I 205742 do UBND huyện H cấp ngày 13.4.1996 cho bố mẹ ông với giá 16.000.000 đồng. Diện tích lô đất ghi trong giấy đặt cọc có chiều rộng: Trước 4m, sau 4m; chiều dài là 26m tính từ lề đường Quốc lộ 14B; hướng Tây giáp quốc lộ 14B, hướng Đông có ống nước sạch. Bố mẹ ông đã nhận đủ số tiền 16.000.000đ (*Mười sáu triệu đồng*).

Bố mẹ ông đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S trong 8 tháng để bà S làm thủ tục tách thửa nhưng bà S không làm. Sau 8 tháng bố mẹ ông lấy sổ lại để giải quyết việc gia đình. Bố mẹ ông nhiều lần hỏi thúc bà S làm thủ tục tách thửa nhưng bà S nói đang làm việc trên núi nên không về làm được.

Khoảng 2 năm sau thì bà S có đưa một tờ giấy vào cho bố ông ký tên. Chữ ký và ghi họ tên Trần K trong sơ đồ vị trí khu đất chuyển quyền sử dụng đề ngày 14/6/2005 là của bố ông. Còn chữ ký, chữ viết trong Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không phải của bố ông. Nhìn bằng mắt thường cũng không giống với chữ ký, chữ viết của bố ông trong các giấy tờ khác. Còn bà Trần Thị C thì không có ký bất kỳ giấy tờ gì.

Ông xác nhận bố ông có ký trong các văn bản “*Giấy đặt cọc tiền nhượng đất làm nhà ở*” ngày 21.3.2003 và “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 06.6.2003 để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng S một phần diện tích tại thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 18. Cụ thể diện tích khu đất là “trước 4m, sau 4m, chiều dài 26m, hướng tây giáp quốc lộ 14B, đông giáp cống nước” (tại “*Giấy đặt cọc tiền nhượng đất làm nhà ở*”) và cụ thể hơn là “phía sau giáp đông là 4m, phía tây giáp quốc lộ 14B là 6m, ở giữa eo 1,8m” (theo “*Giấy sang nhượng đất*”). Còn mẹ ông là Trần Thị C không ký vào 02 giấy trên.

Bà Nguyễn Thị Hồng S có đem đến nhà cho bố ông 01 văn bản để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vì già cả và tin tưởng nên bố ông không đọc rõ nội dung.

Sau khi sao lục tài liệu chứng cứ do bà S cung cấp cho Tòa án trong vụ án trên, bố ông được biết văn bản bố ông đã ký là “Sơ đồ vị trí khu đất chuyển quyền sử dụng đất ngày 14.6.2005”. Tuy nhiên, phần mô tả diện tích đất trong sơ đồ này lại thể hiện khác so với thỏa thuận giữa bố ông và bà S trước đó nên ông không đồng ý về phần diện tích đất này. Bên cạnh đó, các chữ ký trong các văn bản gồm “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 14.6.2005 cũng không phải của bố ông.

Khi bà P và bà S làm nhà trên thửa đất trên bố ông thấy vị trí cách xa vị trí đất mà bố mẹ ông chuyển nhượng cho bà S nên đã phản đối nhưng bà S, bà P vẫn làm. Tuy nhiên, bố mẹ ông chỉ nói với bà S và bà P chứ chưa khiếu nại đến cơ quan chức năng. Ngày 17.9.2019 UBND xã H tổ chức hòa giải thì bà S cũng thừa nhận đã xây nhà sai vị trí.

Việc bà S chuyển nhượng lại một phần cho bà P thì bố mẹ ông không biết. Khi thấy bà P làm nhà và bố mẹ ông đã nói là làm nhà sai vị trí nhưng bà S nói sẽ chịu trách nhiệm.

Bố ông yêu cầu cấp đổi giấy chứng nhận nên ngày 18.9.2014 UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 191899 tại thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Thôn P 1, xã H, huyện H, thành phố Đ, diện tích 2.194m² (đất ở 1.436 m², đất trồng cây hàng năm khác 758 m²), nhà ở 95,7 m² cho hộ ông Trần K. Ngày 21.9.2015, bố mẹ ông, ông và các anh chị em Trần Thị P, Trần Thị D, Trần Văn Đ và Trần Thị H có Biên bản họp gia đình thống nhất đồng ý để cho bố mẹ ông được toàn quyền sở hữu, sử dụng thửa đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và bố mẹ ông đã tặng cho ông nhà đất nêu trên theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất do Văn phòng công chứng A công chứng số 1422, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau đó, bố mẹ ông làm thủ tục tách thửa đất nêu trên cho ông và các em. Ngày 06.7.2020, ông H và vợ ông là bà Trần Thị X được Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 071233 tại thửa đất số 312, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Thôn P 1, xã H, huyện H, thành phố Đ, diện tích 1.276,6m² (đất ở 868,7 m², đất trồng cây hàng năm khác 407,9 m²) bao gồm cả phần đất chuyên nhượng cho bà S. Khi gia đình ông làm thủ tục tách thửa xã có báo cho bà S nhưng bà không ra.

Ông đồng ý với Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 28.6.2021, Sơ đồ vị trí thửa đất tháng 5 năm 2022 (giáp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Đ, Chứng thư thẩm định giá ngày 16.11.2021 của Công ty cổ phần Thẩm định giá BTCValue xác định giá trị tài sản tranh chấp và Kết luận giám định chữ ký, chữ viết ngày 30.6.2021 của Phân viện khoa học hình sự - Bộ Công an.

Bố mẹ ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S. Bố mẹ ông chỉ thống nhất chuyên nhượng cho bà S thửa đất dài 26m tính từ lề đường Quốc lộ 14B, phía trước rộng 6m, phía sau rộng 4m, giữa có eo rộng 1,8m. Theo kết quả đo đạc là 92,1 m², kết quả giáp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 100,2 m² (38,6 + 40,9 + 20,7).

Vì vậy, bà S yêu cầu công nhận mảnh đất có diện tích 176,3 m² thuộc thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 18, có tứ cận: phía Tây giáp Quốc lộ 14B, phía Nam giáp đường bê tông, phía Bắc giáp đất nhà ông K, phía Đông giáp ống nước sạch là không có cơ sở, bố ông chỉ công nhận chuyên nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng S diện tích đất theo phân mô tả tại các văn bản “*Giấy đặt cọc tiền nhượng đất làm nhà ở*” ngày 21.3.2003 và “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 06.6.2003.

Theo ông H thì đất chuyển nhượng cho bà S là đất của hộ gia đình. Đồng thời, ông chỉ thừa nhận đúng chữ ký của bố ông trong Giấy đặt cọc tiền nhượng đất làm nhà ở ngày 21.3.2003, Giấy sang nhượng đất ngày 06.6.2003, Sơ đồ vị trí khu đất chuyển nhượng quyền sử dụng; còn Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11.6.2005, đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14.6.2005 không phải chữ ký của bố ông.

Mẹ ông không ký và chữ ký của mẹ ông là giả trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11.6.2005, Sơ đồ vị trí khu đất chuyển quyền sử dụng và đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14.6.2005.

Vì vậy, ông Trần K, bà Trần Thị C yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11.6.2005 giữa ông Trần K, bà Trần Thị C với bà Nguyễn Thị Hồng S do UBND xã H xác nhận ngày 11.6.2005 vì bà C không có ký trong hợp đồng; Hợp đồng không ghi diện tích, không có sổ thửa, không có tờ bản đồ và là đất hộ gia đình; bà S đã làm một quán buôn bán trên phần đất lộ giới cho thuê bán bún, bán cháo; về hình thức và nội dung là không đúng theo quy định của pháp luật. Theo đó:

1. Yêu cầu phản tố đối với bà Nguyễn Thị Hồng S: Buộc bà Nguyễn Thị Hồng S tháo dỡ toàn bộ nhà, vật kiến trúc cùng cây cối, hoa màu trên đất và trả lại cho ông Trần K, bà Trần Thị C phần diện tích đất mà bà S đã sử dụng sai vị trí so với phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Trần K vào năm 2003, diện tích phần đất sử dụng sai vị trí $(39.7 \text{ m}^2 + 44.8 \text{ m}^2) = 84.5 \text{ m}^2$. Gia đình ông K chuyển nhượng cho bà S bao nhiêu m^2 chỉ được phép làm bấy nhiêu m^2 còn dư thì phải trả lại cho gia đình ông K.

2. Yêu cầu độc lập đối với bà Nguyễn Thị P: Buộc bà Nguyễn Thị P tháo dỡ toàn bộ nhà, vật kiến trúc cùng cây cối, hoa màu trên đất và trả lại cho gia đình chúng tôi phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng trái phép từ bà Nguyễn Thị Hồng S vào năm 2003, diện tích khoảng 30.2 m^2 , thuộc thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thôn P 1, xã H, huyện H, thành phố Đ.

Như vậy, đề nghị công nhận giấy sang nhượng đất giữa ông Trần K và bà Nguyễn Thị Hồng S có xác nhận của Ban nhân dân thôn P 1 và yêu cầu Tòa án buộc bà S, bà P tháo dỡ công trình trên đất và trả lại diện tích đất $121,4 \text{ m}^2$ mà bà S, bà P đã xây dựng trái phép để thực hiện đúng giao dịch chuyển nhượng theo giấy viết tay năm 2003 nêu trên.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn thống nhất với lời trình bày của đại diện bị đơn đã trình bày, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn đối với nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như đại diện bị đơn đã trình bày nêu trên.

** Tại bản trình bày, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị P trình bày:*

Ngày 07.9.2004 em gái của bà P là bà Nguyễn Thị Hồng S có nhượng lại cho vợ chồng bà là Nguyễn Thị P và Võ Huy G (hiện chồng bà đã mất) mảnh đất chiều dài 7m, rộng 4m để làm nhà ở với số tiền 2.500.000 đồng. Tuy nhiên việc nhượng không được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận, chứng thực nhưng bà đã đóng thuế năm 2008, 2009, 2012, 2013, 2014, 2016. Bà ở cùng gia đình con trai bà là Vũ Huy D, Nguyễn Thị H, cháu Vũ Nguyễn Thanh N, Vũ Huy Du và Vũ Nguyễn Thanh N.

Bà không có yêu cầu độc lập gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần H trình bày: Tôi thống nhất như trình bày của bố mẹ ông là ông K và bà C trong quá trình tố tụng và lời trình bày của ông với tư cách là đại diện của bị đơn.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị X trình bày: Tôi thống nhất với lời trình bày của chồng tôi là ông Trần H, đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, người đại diện là ông Võ Huy T trình bày tại văn bản số 1637/CNHV ngày 26/5/2022:*

Năm 1996, hộ ông Trần K được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 205742 ngày 13/4/1996, số vào sổ cấp GCN 1995/QSDĐ/148QĐUB, trong đó có thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 18, diện tích 2085 m², mục đích sử dụng: Thổ cư. Theo đơn xin chuyển quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng có đính kèm sơ đồ vị trí khu đất chuyển quyền sử dụng đã được ký kết giữa ông K và bà C với bà Nguyễn Thị Hồng S có xác nhận UBND xã H xác nhận ngày 14/6/2005, vị trí đất chuyển nhượng nằm trong thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 18 (hướng Nam của thửa đất). Toàn bộ giấy tờ này chưa được UBND huyện và các cơ quan chức năng cho phép. Chưa được đăng ký biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 205742 của ông Trần K. Năm 2014, ông Trần K lập thủ tục cấp đổi thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 18, trên cơ sở Biên bản xác định ranh giới thửa đất được UBND xã H xác lập ngày 29/4/2014, hồ sơ đảm bảo theo quy định và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 191899 ngày 18/9/2014 đứng tên hộ ông Trần K.

Năm 2015, ông K và bà C tặng cho toàn bộ diện tích thửa đất nêu trên cho con trai là ông Trần H, được Chi nhánh xác nhận đăng ký biến động ngày 23/11/2016. Năm 2020, ông H tách thửa 03 thửa tặng cho bà Trần Thị H, bà Trần Thị D, ông Trần Văn Đ đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 106 (Do thay đổi từ thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 18 và diện tích còn lại là 1.276,6 m² trong đó 868,7 m² đất ở; 407,9m² đất trồng cây hàng năm khác) có số thửa là 312. Sau đó, ông H tặng cho một nửa diện tích đất và nhà thuộc thửa đất số 312, tờ bản đồ số 106 đối với Giấy chứng nhận số BV 191899 cho vợ là bà Nguyễn Thị X thành tài sản chung của hai vợ chồng ông Trần H và vợ là bà Nguyễn Thị X được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV071233 ngày 06/7/2020 đứng tên Trần H và bà Nguyễn Thị X (bao gồm cả vị trí đất mà trước đây cha ông Trần H là ông Trần K và bà C đã có chuyển nhượng cho bà S theo Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký năm 2005).

Hiện nay, ông Trần H và bà Nguyễn Thị X đã thế chấp đối với Giấy chứng nhận số CV 071233 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Xăng dầu Petrolimex – Chi nhánh Đ (số 122 đường 2/9 quận H, thành phố Đ), hồ sơ được Chi nhánh đăng ký tại Trang bổ sung Giấy chứng nhận kèm theo Giấy chứng nhận số CV 071233 ngày 14/7/2020.

Từ nội dung trên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện H đề nghị Toà án nhân dân huyện H căn cứ hồ sơ để xét xử theo quy định của pháp luật, đồng thời xem xét thêm một số nội dung sau:

1. Đề nghị những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định rõ phần diện tích theo Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đính kèm sơ đồ vị trí khu đất chuyển quyền sử dụng đã được ký kết giữa ông K và bà C với bà Nguyễn Thị Hồng S có xác nhận của UBND xã H: diện tích bao nhiêu, là loại đất gì theo quy định.

2. Tính pháp lý và hiệu lực của Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đính kèm sơ đồ vị trí khu đất chuyển quyền sử dụng đã được ký kết giữa ông K và bà C với bà Nguyễn Thị Hồng S năm 2005 chưa được các cơ quan có thẩm quyền cho phép, chưa được đăng ký biến động hồ sơ địa chính.

3. Đối với phần diện tích lộ giới thể hiện tại Sơ đồ vị trí khu đất chuyển quyền sử dụng đất. Đã có Quyết định thu hồ hay chưa. Nếu chưa có quyết định thu hồi thì phần đất này hiện vẫn thuộc quyền sử dụng của ông H và bà X, đề nghị Toà án xem xét xác định rõ tránh tình trạng tranh chấp lối đi ra Quốc lộ 14B.

4. Đề nghị Toà án bổ sung Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex – Chi nhánh Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Chi nhánh có ý kiến trên để Toà án nhân dân huyện H được biết xét xử theo quy định của pháp luật. Đồng thời Chi nhánh xin xét xử vắng mặt cho đến khi kết thúc vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Petrolimex, người đại diện theo uỷ quyền là ông Quang A trình bày:*

Ông Trần H và bà Nguyễn Thị X vay vốn tại PG Bank - Chi nhánh Đ theo 02 hợp đồng tín dụng sau đây:

- Hợp đồng tín dụng số 330.0090/2020/HĐTD-CN/PGBankĐN-THAI ngày 24/7/2020, số tiền vay là 1.500.000.000đồng;

- Hợp đồng tín dụng số 330.0015/2022/HĐTD-CN/PGBankĐN-THAI ngày 21/3/2022, số tiền vay là 1.000.000.000đồng.

Thực hiện các Hợp đồng tín dụng này, PG Bank đã giải ngân cho khách hàng tổng cộng số tiền là 2.500.000.000đồng.

Để đảm bảo cho 02 khoản vay nêu trên, ông H, bà X đã tự nguyện thế chấp cho PG Bank tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thửa đất số 312, tờ bản đồ số 106, thôn P 1, xã H, huyện H, TP. Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 071233, số vào sổ cấp GCN: CTs 206536 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Đ cấp ngày 06/7/2020 cho ông Trần H và bà Nguyễn Thị X.

(Tài sản gắn liền với tài sản thế chấp, tài sản được lắp đặt/gắn cố định thêm vào tài sản thế chấp; Toàn bộ số tiền, tài sản đền bù, bồi thường, bảo hiểm (nếu có) liên quan đến tài sản thế chấp; Vật phụ (nếu có), hoa lợi, lợi tức, phân giá trị/tài sản tăng thêm gắn liền với tài sản thế chấp (có thể tách rời hoặc không thể tách rời) do Bên thế chấp đầu tư trong quá trình quản lý sử dụng tài sản thế chấp

và các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp; Toàn bộ số tiền bảo hiểm có được (nếu có) cũng thuộc tài sản thế chấp).

PG Bank nhận thế chấp tài sản này theo các hợp đồng, văn bản sau:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 330.0054/2020/BD-THAI, số công chứng 6346, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/07/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm, TP. Đ.

Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 2804 ngày 21/3/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm, TP. Đ; Đơn đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, TP Đ ngày 24/7/2020. Hiện nay, ông H, bà X vẫn còn dư nợ tại PG Bank (tạm tính đến ngày 22/8/2022 tổng số tiền nợ gốc là 1.875.000.000đồng, tổng số tiền nợ lãi là: 13.136.487 đồng, trong đó nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 330.0090/2020/HĐTD-CN/PGBankĐN-THAI ngày 24/7/2020 là: 900.000.000đồng, nợ lãi: 6.652.603 đồng. Nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng 330.0015/2022/HĐTD-CN/PGBankĐN-THAI ngày 21/3/2022 là: 975.000.000 đồng, nợ lãi: 6.483.884 đồng và các bên chưa thực hiện giải chấp tài sản.

Quan điểm và đề nghị của PG Bank (Luận cứ): Quá trình nhận thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 312 theo Giấy chứng nhận số CV 071233 của PG Bank đã đáp ứng đầy đủ quy định pháp luật và PG Bank hoàn toàn ngay tình khi nhận thế chấp tài sản này. Cụ thể như sau: Tại thời điểm PG Bank nhận thế chấp tài sản, Quyền sử dụng thửa đất số 312 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 071233 cho ông Trần H và bà Nguyễn Thị X, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất nên đủ điều kiện để tham gia giao dịch thế chấp theo quy định tại Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013; Về mặt hình thức: Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản và được công chứng ngày 24/7/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm, TP. Đ, phù hợp với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Về nội dung Hợp đồng thế chấp: Các bên hoàn toàn tự nguyện và có năng lực hành vi đầy đủ khi ký kết hợp đồng, nội dung thoả thuận không vi phạm điều cấm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đã được Công chứng viên xác nhận tại phần Lời chứng của Công chứng viên; Việc thế chấp quyền sử dụng đất đã được các bên đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H ngày 24/7/2020, phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013, điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định số 102/2017/NĐ- CP về đăng ký biện pháp bảo đảm; Về tính ngay tình của PG Bank khi nhận thế chấp tài sản: Tại Biên bản kiểm tra, khảo sát hiện trạng tài sản ngày 11/3/2022 và điểm a Khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp, ông H, bà X đều xác nhận với PG Bank quyền sử dụng thửa đất 312 và các tài sản gắn liền với đất được chủ tài sản và gia đình dùng để ở, không có bất kỳ tranh chấp với tổ chức, cá nhân nào. Do vậy, PG Bank không biết và không thể biết trên đất có tài sản của người khác, cũng như quyền sử dụng đất đang bị tranh chấp. Như vậy, PG Bank hoàn toàn ngay tình khi nhận thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 312 của ông H, bà X; đồng thời, giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất giữa các bên đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 117, Khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015, PG Bank kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của PG Bank, xác định giao dịch thế

chấp quyền sử dụng thửa đất số 312 giữa PG Bank và ông H, bà X theo Hợp đồng thế chấp số 330.0054/2020/BĐ-THAI ngày 24/7/2020 có hiệu lực pháp luật và có giá trị pháp lý ràng buộc các bên, các bên tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng thế chấp đã ký.

Trường hợp nếu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K bà C với bà S thì phần diện tích quyền sử dụng đất còn lại và tài sản gắn liền với đất mà ông H, bà X đã thế chấp thì vẫn đảm bảo cho việc xử lý nếu ông H và bà X không thanh toán được nợ cho Ngân hàng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị C và ông Trần Phước T trình bày tại bản tự khai ngày 17/8/2022:*

Toà án bổ sung vợ chồng chúng tôi vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vợ chồng chúng tôi được bà S cho thuê để bán bún đối với cái quán phần giáp Quốc lộ 14B với giá 2.000.000đ/1 năm nhưng lúc đầu phần quán bị hư hỏng nặng mái nhà mục nát, không có nền nên vợ chồng chúng tôi có cải tạo lại như hiện nay. Vợ chồng chúng tôi thoả thuận với bà S trong hai năm đầu không có trả tiền thuê quán, bà S đã đồng ý. Bà S có lấy tiền thuê quán của tôi nửa năm 2019 và năm 2020 là 3.000.000 đồng. Từ năm 2021 đến nay do tình hình dịch bệnh, quán thường xuyên nghỉ bán nên bà S không lấy tiền. Giữa vợ chồng tôi và bà S không có tranh chấp gì, chúng tôi xác định vợ chồng chúng tôi không có liên quan gì đến việc bà S khởi kiện ông Trần K và bà Trần Thị C, chúng tôi không có yêu cầu độc lập. Do công việc bận rộn chúng tôi không thể tham gia phiên tòa xét xử vụ án được. Đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vắng mặt vợ chồng chúng tôi, chúng tôi không có ý kiến hay khiếu nại gì.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, thành phố Đ phát biểu:

* Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

* Về quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 46, 50, 106, 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 691, 693, 705, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 274, 370 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng S đối với ông Trần K, bà Trần Thị C về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và tuyên xử:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng S và ông Trần K, bà Trần Thị C kèm Sơ đồ vị trí khu đất chuyển quyền sử dụng và Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần K, bà Trần Thị C đều có xác nhận của UBND xã H ngày 14/6/2005 có hiệu lực pháp luật. Bà

Nguyễn Thị Hồng S được quyền sở hữu, sử dụng: Diện tích 114.7 m² đất ở, 61,6 m² đất trồng cây hàng năm khác, tổng cộng 176.3 m² tại thửa đất số 312, tờ bản đồ số 106, địa chỉ: Thôn P 1, xã H, huyện H, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 071233 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp ngày 06/7/2020 cho ông Trần H và bà Nguyễn Thị X. Bà Nguyễn Thị Hồng S được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để 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 của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố đối với bà Nguyễn Thị Hồng S; yêu cầu độc lập đối với bà Nguyễn Thị P của ông Trần K, bà Trần Thị C.

Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng S đối với ông Trần K, bà Trần Thị C thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Đ theo quy định tại các khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ. Vì vậy, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét thửa đất có diện tích chuyển nhượng:

Ngày 13.4.1996 UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 205742 tại thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Xã H, huyện H, thành phố Đ, diện tích 2.085 m² cho hộ Trần K. Ngày 11.9.2014 Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại huyện H đăng ký thay đổi như: Diện tích đo đạc thực tế của thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 18 là 2.194 m² (trong đó 300 m² đất ở, 1.894 m² đất BHK), nay công nhận đất ở theo đăng ký 299/TTg là 1.436 m² đất ở, còn lại 758 m² đất BHK.

Ngày 18.9.2014 UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 191899 tại thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Thôn P 1, xã H, huyện H, thành phố Đ, diện tích 2.194 m² (1.436 m² đất ở, 758 m² đất (HNK)), nhà ở 95,7 m² cho hộ ông Trần K. Ngày 21.9.2015, ông Trần K, bà Trần Thị C, ông Trần H, bà Trần Thị P, bà Trần Thị D, ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị H có Biên bản họp gia đình thống nhất đồng ý để cho ông Trần K, bà Trần Thị C được toàn quyền sở hữu, sử dụng thửa đất theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên có xác nhận của UBND xã

H. Cùng ngày, ông Trần K, bà Trần Thị C đã tặng cho ông Trần H, bà Nguyễn Thị X theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng công chứng A công chứng số 1422, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21.9.2015 thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 18 nêu trên. Sau đó, ông Trần H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H đăng ký biến động.

Ngày 15.01.2020 ông Trần H tặng cho bà Trần Thị H, bà Trần Thị D và ông Trần Văn Đ theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Trần Thị T chứng nhận số 204, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD; số 202, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD và số 203, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 12.02.2020 thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 18 thay đổi lại là thửa đất số 21, tờ bản đồ số 106, do đo đạc theo bản đồ VN2000 theo hồ sơ số 708556.TD.002.

Ngày 18.02.2020 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 531349 cho bà Trần Thị H tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 106, diện tích 181,8 m² (129 m² đất ở, 52,8 m² HNK); số CT 531336 cho bà Trần Thị D tại thửa đất số 310, tờ bản đồ số 106, diện tích 179,8 m² (124,9 m² đất ở; 54,9 m² HNK) và số CT 531337 cho ông Trần Văn Đ tại thửa đất số 311, tờ bản đồ số 106, diện tích 555,8 m² (313,4 m² đất ở; 242,4 m² HNK).

Diện tích còn lại 1.276,6 m² (đất ở 868,7 m², 407,9 m² HNK).

Ngày 06.3.2020 ông Trần H tặng cho bà Nguyễn Thị X theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Trần Thị T chứng nhận số 876, quyền số 17 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 06.7.2020 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 071233 cho ông Trần H và bà Nguyễn Thị X tại thửa đất số 312, tờ bản đồ số 106, diện tích 1276,6 m² (đất ở 868,7 m², 407,9 m² HNK) và nhà ở cấp IV có diện tích xây dựng 244 m².

Như vậy, hiện ông Trần H, bà Nguyễn Thị X được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 071233 tại thửa đất số 312, tờ bản đồ số 106 có nguồn gốc từ thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 18 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 205742 của hộ Trần K và có phần diện tích đất mà ông Trần K, bà Trần Thị C chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng S.

[2.2] Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần K, bà Trần Thị C và bà Nguyễn Thị Hồng S thì thấy:

Ngày 21.3.2003 ông Trần K và bà Nguyễn Thị Hồng S lập “*Giấy đặt cược tiền nhượng đất làm nhà ở*” có nội dung: “*Bà Nguyễn Thị Hồng S có xin được nhận mảnh đất làm nhà ở của ông Trần K diện tích rộng: trước 4m, sau 4m; chiều dài 26 m; hướng Tây giáp Quốc lộ 14B, Đông giáp ống nước, giá tiền 16.000.000 đồng*”; ông Trần K đã ký và nhận 10.000.000 đồng; sau đó bà S đã trả thêm 6.000.000 đồng.

Ngày 06.6.2003 ông Trần K và bà Nguyễn Thị Hồng S lập Giấy sang nhượng đất có xác nhận của Ban nhân dân thôn P 2 như: “Ông Trần K có sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng S 01 mảnh đất nằm trong sổ quyền sử dụng đất số 1995-QSDĐ 148QĐUB, phía sau giáp Đông là 4m, phía Tây giáp Quốc lộ 14B là 6m, ở giữa eo là 1,8m, dài 26m hiện nay bên chuyển nhượng đã bán cho bà S là 16.000.000 đồng, bà S đã trả đủ tiền và bà S có quyền sử dụng mảnh đất đó, nếu sau này bên chuyển nhượng hoặc bên được chuyển nhượng bên nào sai bên đó chịu hoàn toàn với pháp luật và sau này mọi chi phí, lệ phí cho nhà nước là bên được chuyển nhượng chịu trách nhiệm, còn bên chuyển nhượng tạo điều kiện đem sổ quyền sử dụng đất ra chính quyền để cho bà S cất đất”.

Đến ngày 14.6.2005, ông Trần K, bà Trần Thị C và bà Nguyễn Thị Hồng S ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm Sơ đồ vị trí khu đất chuyển quyền sử dụng và Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần K, bà Trần Thị C đều có xác nhận của UBND xã H ngày 14.6.2005.

Về hình thức: Ông Trần K, bà Trần Thị C và bà Nguyễn Thị Hồng S lập “*Giấy đặt cọc tiền nhượng đất làm nhà ở*”, Giấy sang nhượng đất có xác nhận của Ban nhân dân thôn P 1 sau đó lại ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND xã H là phù hợp với quy định tại Điều 106, 127 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 691, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ghi đầy đủ người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng, hiện trạng thửa đất: loại đất thổ cư, tại thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 18 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 205742; vị trí khu đất: Đông giáp: Thổ cư ông K dài 4m; Tây giáp: Quốc lộ 14B; Nam giáp: Đường Kiệt; Bắc giáp: Thổ cư ông K; giá chuyển nhượng 16.000.000 đồng, sử dụng vào mục đích làm nhà ở. Tuy không tính diện tích cụ thể nhưng ghi chuyển nhượng nhưng kèm theo Hợp đồng là Sơ đồ vị trí khu đất chuyển quyền sử dụng. Sau khi chuyển nhượng xong, gia đình ông K, bà C có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà S để làm thủ tục tách thửa nhưng bà S chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chủ sử dụng của mình. Điều này phù hợp với việc xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc diện tích đất mà bà S nhận chuyển nhượng và quy định tại Điều 708 Bộ luật dân sự năm 1995.

Đại diện bị đơn là ông Trần H cho rằng: Bố ông là Trần K có ký trong các văn bản “*Giấy đặt cọc tiền nhượng đất làm nhà ở*” ngày 21.3.2003 và “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 06.6.2003 để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng S một phần diện tích tại thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 18. Chữ ký và ghi họ tên Trần K trong Sơ đồ vị trí khu đất chuyển quyền sử dụng đề ngày 14/6/2005 là của bố ông. Còn chữ ký, chữ viết trong Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không phải của bố ông. Còn mẹ ông là Trần Thị C thì không có ký bất kỳ giấy tờ gì. Tuy nhiên, theo bà S quá trình nhận chuyển nhượng bà đều giao dịch với ông K, bà C và có cả các con của ông K, bà C trong đó có ông H; bà C có ký, còn ông K ghi họ tên bà C; khi bà xây dựng nhà ở thì ông K, bà C đã chỉ vị trí cho vợ chồng bà xây dựng, sau đó bà S tự chuyển nhượng cho chị bà là Nguyễn Thị P và bà P cũng xây nhà đã xây nhà ở cùng chồng, con. Tòa án đã trưng cầu giám định chữ ký của ông K, bà C và theo Kết

luận giám định số 54/C09C-Đ2 ngày 30/6/2021 của Phân viện KHHS tại TP. Đ đã kết luận toàn bộ chữ ký trên tài liệu giám định là “*cùng một người viết ra*” có nghĩa là của ông K. Về phía bà C thì kết luận “*không cùng của một người viết ra*”.

Hội đồng xét xử thấy: Mặc dù quá trình chuyển nhượng hai bên đã lập giấy viết tay nhưng sau đó đã lập hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã H; chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không phải của bà C, tuy nhiên bà C cùng ông K đã chuyển nhượng đất cho bà S; bà S, bà P (được bà S chuyển nhượng lại một phần) đã xây nhà ở ổn định; ông K, bà C đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ bà S; bà C biết và cùng chuyển nhượng; gia đình ông K, bà C cùng những người trong gia đình đã không có bất kỳ khiếu nại hay khởi kiện gì đến cơ quan có thẩm quyền về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xây dựng nhà ở của bà S, bà P kể từ năm 2003, 2004. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận. Căn cứ vào điểm a tiểu mục 2.3 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10.8.2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông K, bà C và bà S.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố đối với bà Nguyễn Thị Hồng S và yêu cầu độc lập đối với bà Nguyễn Thị P của ông Trần K, bà Trần Thị C. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về loại đất chuyển nhượng: Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ Trần K được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 205742 ngày 13.4.1996 tại thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.085m² đất thổ cư. Giấy đặt cọc tiền nhượng đất làm nhà ở, Sơ đồ vị trí khu đất chuyển quyền sử dụng kèm theo hợp đồng có ghi đất thổ cư, làm nhà ở là phù hợp với hiện trạng thửa đất 1133.

Về diện tích đất chuyển nhượng: Không ghi rõ tổng diện tích đất chuyển nhượng mà chỉ ghi diện tích rộng: trước 4m, sau 4m; chiều dài 26 m; hướng Tây giáp Quốc lộ 14B, Đông giáp ống nước là vị trí đất chuyển nhượng (phần gạch chéo) và có phần Lộ giới.

Theo những nhận định tại phần 2.3 và sau nhận chuyển nhượng, trả tiền xong bà S đã xây dựng nhà ở, sinh hoạt ổn định, khi bà S xây nhà ông K, bà C có ra chỉ vị trí đất. Quá trình giao dịch như trên không chỉ vợ chồng ông K, bà C mà còn các con của ông K, bà C đều biết; ông K, bà C có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà S làm thủ tục cấp giấy; bà S, bà P còn được Nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà ở do thuộc diện hộ nghèo và đều đóng thuế cho Nhà nước. Hộ ông K đã làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận và tách thửa, ông H thừa nhận có báo cho bà S nhưng bà S không ra (do bà S chuyển về xã Đ, huyện Đ, tỉnh Q). Đồng thời qua thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì thấy gia đình ông K cũng đã cho xây dựng hàng rào để phân chia ranh giới giữa hai bên. Việc bà S chưa làm được thủ tục đứng tên là ngoài ý muốn.

Theo Biên bản xác minh ngày 11/10/2021, ông Đặng K - Nguyên Chủ tịch UBND xã H, người ký xác nhận và ông Nguyễn Ngọc T - Nguyên Cán bộ Địa chính - Xây dựng UBND xã H, người tham mưu, trình ký, xác nhận việc chuyển nhượng trên; Biên bản xác minh ngày 14.7.2021 UBND xã H cung cấp: “Phần lộ

giới do UBND xã quản lý, mọi công dân không được mua bán chuyển nhượng và cũng không được xây nhà kiên cố”. Ngoài ra, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 191899 thì: Phần không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phần diện tích 38,6 m². Và phần Ghi chú (của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có nêu:

“- Không được xây dựng mới trong hành lang giao thông đường bộ khi chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép.

- Thửa đất có 531 m² đất trồng cây hàng năm khác nằm trong hành lang giao thông đường bộ theo Quyết định số 151/2005/QĐ-UBND ngày 22.10.2005 của UBND TP Đ”.

Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và đại diện bị đơn cho rằng bà S nhận chuyển nhượng tính từ lề đường Quốc lộ 14B vào 26m: “...phía sau giáp Đông là 4m, phía Tây giáp Quốc lộ 14B là 6m, ở giữa eo là 1,8m, dài 26m” theo Giấy sang nhượng đất có xác nhận của Ban nhân dân thôn P 1 nên đề nghị công nhận giấy sang nhượng đất giữa ông Trần K và bà Nguyễn Thị Hồng S có xác nhận của Ban nhân dân thôn P 2 và vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11.6.2005 giữa ông Trần K, bà Trần Thị C và bà Nguyễn Thị Hồng S do UBND xã H xác nhận ngày 11.6.2005 và yêu cầu Tòa án buộc bà S, bà P tháo dỡ công trình trên đất và trả lại diện tích đất 114.7m² (Bà S 84.5m², bà P 30.2 m²) mà bà S, bà P đã xây dựng trái phép để thực hiện đúng giao dịch chuyển nhượng theo giấy viết tay năm 2003 nêu trên là không có căn cứ. Vì vậy, yêu cầu phản tố đối với bà S, yêu cầu độc lập đối với bà P của ông K, bà C không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Sau khi ông K, bà C được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 18 được tách thửa, tặng cho các con và phần diện tích còn lại trong đó có diện tích đã chuyển nhượng cho bà S hiện ông Trần H và bà Nguyễn Thị X được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 071233 ngày 06.7.2020 tại thửa đất số 312, tờ bản đồ số 106, diện tích 1276,6 m² (đất ở 868,7 m², 407,9 m² HNK) và nhà ở cấp IV có diện tích xây dựng 244 m². Như vậy, ông H, bà X là người chuyển giao quyền và nghĩa vụ từ ông K và bà C.

Do bà S không biết hộ ông K cấp đổi, sau đó, các thành viên trong hộ thỏa thuận cho ông K, bà C đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho tặng ông H và hiện nay ông Trần H và bà Nguyễn Thị X được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 071233 ngày 06.7.2020 tại thửa đất số 312, tờ bản đồ số 106, diện tích 1.276,6 m² (đất ở 868,7 m², 407,9 m² HNK) và nhà ở cấp IV có diện tích xây dựng 244 m², địa chỉ: Thôn P 1, xã H, huyện H, thành phố Đ. Vì vậy, ông Trần H và bà Nguyễn Thị X được chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong đó có phần diện tích ông K, bà C đã chuyển nhượng cho bà S nên buộc ông Trần H và bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm giao, chỉnh lý biến động đối với phần diện tích được công nhận nêu trên cho bà S.

Theo kết quả đo đạc sau khi giáp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 071233 thì phần không được cấp giấy chứng nhận 38,6 m², phần nằm ngoài giấy chứng nhận 9,9 m² (4,0 m² + 5,9 m²) và phần chồng lấn diện tích của thửa đất số 311 (đứng tên ông Trần Văn Đ) 0.5 m². Vì vậy, bà S được quyền sử dụng, sở hữu diện tích chuyển nhượng: 20,7 m² + 39,7 m² + 44,8 m² + 30,2 m² = 135,4 m² (trong đó: 114,7 m² đất ở và 20,7 m² HNK).

Đối với phần diện tích 40,9 m² trong hành lang giao thông (tính từ mép trong của phần không được cấp giấy chứng nhận đến đường chỉ giới quy hoạch giao thông): Trong hợp đồng chuyển nhượng không ghi việc thỏa thuận chuyển nhượng, giao phần Lộ giới cho ai. Tuy nhiên, hiện ông H vẫn được ghi nhận vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 071233 và yêu cầu khởi kiện của bà S được chấp nhận; đồng thời, phần diện tích này là phần không thể tách rời của phần diện tích 135.4 m² nêu trên và là lối đi vào thửa đất bà S nhận chuyển nhượng; gia đình ông K, bà C cũng đã xây dựng hàng rào để phân chia ranh giới giữa hai bên nên Hội đồng xét xử giao phần diện tích 40.9 m² đất trồng cây hàng năm khác cho bà S được toàn quyền sử dụng và theo kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần Thẩm định giá BTCValue: 1m² đất trồng cây hàng năm khác là 3.421.610 đồng. Vì vậy, bà S phải có trách nhiệm thanh toán cho ông H, bà X (người được chuyển giao quyền, nghĩa vụ) số tiền 40,9 m² x 3.421.610 đồng/m² = 139.576.000 đồng.

Hộ ông K cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tách thửa theo đúng quy định tại Mục 3 Điều 1 Quyết định số 29/2018/QĐ-UB ngày 31.8.2018 của UBND thành phố Đ sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đ, ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26.11.2014 của UBND thành phố Đ. Tuy nhiên, do bà S nhận chuyển nhượng của ông K, bà C và đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2003, 2004; bà S đã làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, đủ diện tích đất ở tối thiểu 80,0m² và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 4,0m theo quy định tại điểm d Mục 1 Điều 1 Quyết định số 29/2018/QĐ-UB ngày 31.8.2018 của UBND thành phố Đ.

Vì vậy, Hội đồng xét xử giao cho bà Nguyễn Thị Hồng S được quyền sử dụng, sở hữu diện tích 114,7 m² (39,7 m² + 44,8 m² + 30,2 m²) đất ở và 61,6 m² (40,9 m² + 20,7 m²) đất trồng cây hàng năm khác, tổng cộng 176,3 m², trên diện tích đất có nhà, công trình xây dựng của bà S, bà P; có tứ cận như sau:

Phía Đông: Giáp đất thửa đất số 312, tờ bản đồ số 106 đứng tên ông Trần H và bà Nguyễn Thị X.

Phía Tây: Giáp phần đất không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tiếp giáp Quốc lộ 14B.

Phía Nam: Giáp đường bê tông (Đường kiệt 3m5).

Phía Bắc: Giáp thửa đất số 311, tờ bản đồ số 106 đứng tên ông Trần Văn Đ và thửa đất số 312, tờ bản đồ số 106 đứng tên ông Trần H và bà Nguyễn Thị X.

(Có Sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo)

[2.5] Ngày 07.9.2004 bà Nguyễn Thị Hồng S có nhượng lại cho vợ chồng chị gái bà S là bà Nguyễn Thị P và ông Võ Huy G (đã chết) mảnh đất chiều dài 7m, rộng 4m để làm nhà ở với số tiền 2.500.000 đồng. Bà P đã xây dựng nhà ở từ năm 2004 và ở ổn định đến nay. Diện tích chuyển nhượng giữa bà S cho vợ chồng bà P nằm trong diện tích bà S nhận chuyển nhượng của ông K, bà C do công nhận cho bà S nên bà S được quyền sở hữu, sử dụng phần đất, tài sản trên đất do vợ chồng bà P xây dựng và bà P không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Trường hợp giữa bà P và bà S có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác để giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2.6] Tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP Petrolimex là ông Quang A xác định nếu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với vợ chồng bà C, ông K thì diện tích đất còn lại và tài sản gắn liền với đất mà ông H và bà X thế chấp cho ngân hàng vẫn đảm bảo cho việc Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông H và bà X không thanh toán được nợ cho Ngân hàng. Do đó, Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[2.7] Vợ chồng bà C, ông Tứ có thuê phần đất của bà S để làm quán, các bên không có tranh chấp, bà C và ông Tứ không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết. Trường hợp giữa vợ chồng bà C và bà S có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác để giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc bản đồ và chi phí thẩm định giá tài sản bà S tự nguyện chịu (đã tạm ứng và chi phí xong).

- Chi phí giám định chữ ký ông K, bà C tự nguyện chịu (đã tạm ứng và chi phí xong).

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Theo những nhận định như trên Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 46, 50, 106, 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 691, 693, 705, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 274, 370 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hồng S đối với bị đơn là ông Trần K và bà Trần Thị C về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng S với ông Trần K và bà Trần Thị C kèm Sơ đồ vị trí khu đất chuyển quyền sử dụng và Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần K, bà Trần Thị C đều có xác nhận của UBND xã H ngày 14.6.2005 có hiệu lực pháp luật.

2. Bà Nguyễn Thị Hồng S được quyền sở hữu, sử dụng: 176.3 m² (*trong đó: Diện tích đất ở là: 39,7 m² + 44,8 m² + 30,2 m² = 114,7 m²; diện tích đất trồng cây hàng năm khác là 40,9 m² + 20,7 m² = 61,6 m²*) tại thửa đất số 312, tờ bản đồ số 106, địa chỉ: Thôn P 1, xã H, huyện H, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 071233 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 06.7.2020 cho ông Trần H và bà Nguyễn Thị X. Trên thửa đất có nhà, công trình xây dựng. Có tứ cận như sau:

Phía Đông: Giáp đất thửa đất số 312, tờ bản đồ số 106 đứng tên ông Trần H và bà Nguyễn Thị X.

Phía Tây: Giáp phần đất không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tiếp giáp Quốc lộ 14B.

Phía Nam: Giáp đường bê tông (Đường kiệt 3m5).

Phía Bắc: Giáp thửa đất số 311, tờ bản đồ số 106 đứng tên ông Trần Văn Đ và thửa đất số 312, tờ bản đồ số 106 đứng tên ông Trần H và bà Nguyễn Thị X.

(Có Sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo)

3. Buộc bà Nguyễn Thị Hồng S phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần H và bà Nguyễn Thị X số tiền 139.576.000đ (*Một trăm ba mươi chín triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Buộc ông Trần H và bà Nguyễn Thị X phải có nghĩa vụ giao quyền sử dụng phần đất có diện tích 176,3 m² (114,7 m² đất ở; 61,6 m² đất trồng cây hàng năm khác) tại thửa đất số 312, tờ bản đồ số 106, địa chỉ: Thôn P 1, xã H, huyện H, thành phố Đ và đăng ký biến động lại đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 071233 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 06.7.2020 cho ông Trần H và bà Nguyễn Thị X.

5. Bà Nguyễn Thị Hồng S được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để 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 của pháp luật.

II. Không chấp nhận yêu cầu phản tố đối với bà Nguyễn Thị Hồng S; yêu cầu độc lập đối với bà Nguyễn Thị P của ông Trần K và bà Trần Thị C.

III. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*) bà Nguyễn Thị Hồng S tự nguyện chịu (đã tạm ứng và chi phí xong).

- Chi phí đo đạc bản đồ là 8.978.000đ (*Tám triệu, chín trăm bảy mươi tám nghìn đồng*) bà Nguyễn Thị Hồng S tự nguyện chịu (đã tạm ứng và chi phí xong).

- Chi phí định giá tài sản là 8.000.000đ (*Tám triệu đồng*) bà Nguyễn Thị Hồng S tự nguyện chịu (đã tạm ứng và chi phí xong).

- Chi phí giám định chữ ký là 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*) ông Trần K, bà Trần Thị C tự nguyện chịu (đã tạm ứng và chi phí xong).

IV. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Nguyễn Thị Hồng S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.978.800 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm bà S đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000174 ngày 06.5.2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, thành phố Đ. Bà S còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 6.678.800đ (*Sáu triệu, sáu trăm bảy mươi tám nghìn, tám trăm đồng*).

- Ông Trần K, bà Trần Thị C là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

V. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ngày 23.8.2022. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trịnh Đức Thiện