TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HÀM TÂN** **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2024/DS-ST
Ngày: 28/8/2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÀM TÂN

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Lệ Thanh và ông Phan Quang Sơn;

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Trà My - Thư ký Tòa án;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 216/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Đòi lại tài sản".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 72/2024/QĐDS-ST ngày 15/7/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 88/2024/QĐST-DS ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Ngô Thị S**, sinh năm 1971 *(Có mặt)*

Địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh B.

- *Bị đơn*: Ông **Ngô Xuân H**, sinh năm: 1970 *(Có mặt)*

Địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh B.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông **Trần Kim H1**, sinh năm 1970 *(Có mặt)*

2. Bà **Nguyễn Thị Thu T**, sinh năm 1974 *(Có mặt)*

3. Ông **Ngô Xuân L**, sinh năm 1996 *(Vắng mặt)*

4. Bà **Ngô Thị Xuân H2**, sinh năm 1995 *(Vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh B.

- *Người làm chứng*: Ông **Ngô Xuân B**, sinh năm 1975 *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: thôn ĐH, xã T, huyện H, tỉnh B.

(Ông L, bà H2, ông B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Ngô Thị S trình bày:* Năm 2006, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Ngô Xuân H diện tích 230m^2 với giá 35.000.000đ. Các bên không lập hợp đồng mà chỉ giao dịch bằng lời nói. Vợ chồng bà đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông H và nhận đất sử dụng cho đến hiện nay. Diện tích đất chuyển nhượng thuộc một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 980770 được Ủy ban nhân dân huyện H cho hộ ông Ngô Xuân H ngày 14/9/1998 *(Từ đây viết tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 980770)*. Năm 2013, sau khi ông H tiến hành tách thửa, diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà được 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 BO 550422 ngày 30/5/2013 cho hộ ông Ngô Xuân H *(Từ đây được viết tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 550422)*. Từ đó đến nay bà nhiều lần yêu cầu ông H phải thực hiện thủ tục sang tên cho vợ chồng bà nhưng ông H không thực hiện. Năm 2021, bà và ông H đã lập văn bản thoả thuận thực hiện chuyển nhượng, theo đó ông H có trách nhiệm thực hiện thủ tục công chứng, sang tên cho bà vào tháng 06/2021, nhưng đến hạn ông H vẫn không thực hiện. Tại đơn khởi kiện bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Ngô Xuân H đối với diện tích đất 230m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 550422; Buộc ông Ngô Xuân H thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà.

Tại phiên toà, bà yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông H đối với diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 224,9m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 550422 do UBND huyện H ngày 30/5/2013 cho hộ ông Ngô Xuân H.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H, ngày 15/7/2024 vợ chồng bà đã giao cho vợ chồng ông H số tiền 24.000.000đ theo yêu cầu, biên bản giao nhận tiền bản phô tô đã được nộp cho Toà án. Hiện nay bà không còn nợ nần gì đối với số tiền thuế, phí chuyển mục đích nêu trên.

- *Bị đơn ông Ngô Xuân H trình bày:* Năm 2006, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho vợ chồng bà S, ông H1 diện tích đất 230m^2 với giá khoảng 25.000.000đ - 35.000.000đ. Các bên không lập hợp đồng mà chỉ giao kết bằng lời nói. Vợ chồng bà S đã giao đủ tiền, vợ chồng ông cũng đã giao đất cho vợ chồng bà S sử dụng. Diện tích đất chuyển nhượng thuộc một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 980770. Năm 2013, ông đã tiến hành tách thửa diện tích đất trên để làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà S. Sau khi tách thửa, diện tích đất chuyển nhượng được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 550422. Ông yêu cầu vợ chồng bà S giao tiền để ông thanh toán các khoản thuế, phí và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ

chồng bà S không thực hiện. Vì vậy, ông phải vay mượn tiền để thanh toán các khoản thuế, phí nêu trên. Từ năm 2013 đến nay, vợ chồng bà S không đến thương lượng cùng ông để thực hiện thủ tục công chứng, sang tên mà liên tục gửi đơn đến UBND xã T cũng như đến Toà án nhân dân huyện Hàm Tân. Năm 2021, ông và bà S đã lập văn bản thoả thuận việc chuyển nhượng, theo đó ông có trách nhiệm thực hiện thủ tục công chứng, sang tên cho bà S vào tháng 06/2021, bà S phải thanh toán các khoản thuế, phí chuyển mục đích, nhưng đến hạn bà S vẫn không thực hiện. Vì bà S không thiện chí nên ông không đồng ý thực hiện việc công chứng sang tên cho vợ chồng bà S.

Ngày 09/7/2024, ông có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Toà án buộc bà S phải trả số tiền thuế, phí chuyển mục đích, tách thửa là 8.000.000đ và tiền lãi chậm trả từ tháng 06/2013 đến thời điểm hiện tại với mức lãi suất 20%/năm là 16.000.000đ. Tổng số tiền bà S phải trả là 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng). Ngày 15/7/2024, vợ chồng bà S đã thanh toán cho vợ chồng ông số tiền nói trên, nên ngày 05/8/2024 ông đã có đơn rút yêu cầu phản tố đối với bà S.

Tại phiên toà, ông xác định giá chuyển nhượng là 35.000.000đ và có ý kiến thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà S, đồng thời, đề nghị Toà án đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Kim H1 trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của bà S. Yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông H đối với diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 224,9m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 550422.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của ông H. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vợ chồng bà cùng tham gia, trong quá trình giải quyết vụ án bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S vì bà S không thiện chí. Tại phiên tòa, bà đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S. Bà xác nhận vợ chồng bà S đã giao cho vợ chồng bà số tiền 24.000.000đ nên thống nhất với việc rút yêu cầu phản tố của ông H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Xuân H2 và ông Ngô Xuân L vắng mặt tại phiên toà nhưng đã có văn bản trình bày kiến ý kiến gửi cho Toà án, cụ thể:* Họ là con của ông H và bà T. Diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 980770 có nguồn gốc do bà Hoàng Thị C tặng cho cha mẹ họ. Họ xác định diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 980770 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 550422 cấp cho hộ gia đình nhưng là tài sản của cha mẹ, họ không có công sức đóng góp trong việc tạo lập và phát triển khối tài sản trên. Việc chuyển nhượng cho vợ chồng bà S, họ có biết và không có ý kiến gì vì đất của ông H, bà T nên ông H và bà T được quyền tự định đoạt. Hiện nay, ông L, bà H2 giao cho cha mẹ toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến diện tích đất nói trên. Ngoài ra ông L, bà H2 không tranh chấp, không có yêu cầu gì khác và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng ông Ngô Xuân B trình bày: Diện tích đất bà S xây dựng nhà nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 550422 trước đây của cha mẹ ông, sau đó để thừa kế lại cho ông. Khi ông cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông đã chừa phần đất này lại cho bà S. Hiện nay diện tích đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên mà bà S đã xây dựng nhà, ông không tranh chấp gì đối với bà S.

Ngày 14/12/2023, Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân cùng đại diện Ủy ban nhân dân xã T và đại diện Chi nhánh Văn phòng Đ tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc diện tích đất mà các bên tranh chấp. Kết quả thể hiện diện tích đất tranh chấp giữa các bên đương sự là **264,7m^2**, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất. Cụ thể:

+ **224,9m^2** thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 550422.

+ **39,8m^2** nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 550422.

Trên diện tích đất 224,9m^2 có 01 phần căn nhà cấp 04, một nhà tạm nền gạch ceramic, 01 chái tạm không vách, tường rào xây gạch, cây trồng trên đất gồm rau, đu đủ, chanh, mai, sả, nghệ, bông giấy, bông trang.

Ngày 02/7/2024, Hội đồng định giá đã tiến hành định giá tài sản tranh chấp, cụ thể: Diện tích đất tranh chấp có giá nhà nước như sau: Đất nông nghiệp nằm trong khu dân cư có giá 145.180đ/m^2; Đất ở có giá 414.540/m^2; Rau các loại có giá 32.000đ; 05 cây đu đủ loại A có giá 300.000đ; 02 cây đu đủ nhỏ có giá 24.000đ; 01 cây chanh loại A có giá 310.000đ; 02 cây mai có giá 280.000đ; 01 bụi sả có giá 4.500đ; 04 bụi nghệ có giá 18.000đ; 01 cây bông giấy có giá 48.000đ; 06 cây bông trang có giá 288.000đ; Một phần nhà cấp 04 có giá trị còn lại là 72.743.400đ; 01 chái tạm không vách có giá trị còn lại là 3.225.000đ; 01 nhà tạm nền gạch ceramic có giá trị còn lại là 8.276.400đ; Tường rào xây gạch có trát trên có lưới B40 cao dưới 1,5m có gía trị còn lại là 6.160.000đ; Tường rào xây gạch cao dưới 1,5m không trát có giá trị còn lại là 5.825.000đ.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân cho rằng:

- Việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử sơ thẩm: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự; Thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tống đạt văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng là phù hợp quy định pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử thực hiện đúng phiên tòa sơ thẩm; Các đương sự đã thực hiện theo đúng quy định.

- Về nội dung: Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Kim H1, bà Ngô Thị S và ông Ngô Xuân H, bà Nguyễn Thị Thu T. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố "Đòi lại tài sản" của ông Ngô Xuân H. Về án phí, đương sự phải chịu án phí theo quy định. Về chi phí

xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đơn khởi kiện, thẩm tra các chứng cứ và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Bà Ngô Thị S khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2006 giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông Ngô Xuân H; Ông Ngô Xuân H có yêu cầu phản tố buộc bà S phải hoàn trả lại tiền thuế, phí chuyển mục đích, tách thửa và lãi suất theo quy định nên quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Đòi lại tài sản" theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại huyện H, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

[3] Yêu cầu hoàn trả tiền thuế, phí chuyển mục đích và lãi chậm trả của ông H được đưa ra trước khi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đồng thời, yêu cầu nói trên có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nếu được giải quyết trong cùng một vụ án thì làm cho việc giải quyết vụ án được chính xác và nhanh hơn, thuộc trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 200 Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố của ông H để xem xét trong cùng một vụ án là phù hợp.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Xuân H2 và ông Ngô Xuân L, người làm chứng ông Ngô Xuân B vắng mặt tại phiên tòa và đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[5] Theo đơn khởi kiện, bà S yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông H đối với diện tích đất 230m^2 và buộc ông H thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà. Tại phiên tòa, bà S thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông H đối với diện tích 224.9m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 550422 được giới hạn bởi các điểm 9, 16, 3, 4, 9 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ ký duyệt ngày 22/01/2024. Xét thấy, việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là tự nguyện và phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên chấp nhận.

[6] Các đương sự thống nhất có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 230m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 980770 bằng lời nói; Vợ chồng bà S đã nhận đất và sử dụng từ năm 2006 cho đến nay;

Vợ chồng ông H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[7] Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, năm 2013 ông H đã tách thửa, chuyển mục đích phần diện tích đất tranh chấp thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 980770, thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 550422. Quá trình giải quyết vụ án, cơ quan chuyên môn đã tiến hành đo đạc và chồng ghép giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kết quả thể hiện diện tích đất tranh chấp có 224.9m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 550422 và 39.8m^2 không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

[8] Công văn số 2047/UBND – TNMT ngày 11/6/2024 của Ủy ban nhân dân huyện H xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 980770 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 550422 được cấp đúng đối tượng và đúng trình tự thủ tục, tuy nhiên, không có căn cứ để xác định diện tích đất theo các giấy chứng nhận nêu trên được cấp cho thành viên nào trong hộ của ông H. HĐXX xét thấy, tài liệu chứng cứ do Toà án thu thập thể hiện vào thời điểm đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, hộ của ông H gồm ông H, bà T, bà H2, ông L. Tất cả các thành viên đều thừa nhận nguồn gốc đất do bà C mẹ ông Hiệp tặng cho vợ chồng ông H. Ông L, bà H2 xác định quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên là tài sản riêng của ông H, bà T, họ không có công sức trong việc đóng góp và tạo lập tài sản. Như vậy, có căn cứ để xác định quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 550422 là tài sản của ông H, bà T.

[9] Tại phiên tòa, bà T xác định mình có tham gia việc thỏa thuận chuyển nhượng cùng với ông H, bà cũng là người nhận tiền chuyển nhượng và cùng với ông H tiến hành các thủ tục cần thiết để tách thửa, chuyển mục đích diện tích đất đã chuyển nhượng để tiến hành công chứng, sang tên cho vợ chồng bà S. Như vậy, có căn cứ để xác định bà T cùng tham gia việc chuyển nhượng với ông H.

[10] Về giá chuyển nhượng, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, HĐXX xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 35 triệu đồng. Các bên xác định vợ chồng ông H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, hiện nay không tranh chấp gì nên không xem xét.

[11] Các đương sự đều xác định loại đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp. Tuy nhiên, để thực hiện việc chuyển nhượng, bị đơn đã chuyển mục đích một phần diện tích đất chuyển nhượng thành đất ở. Nguyên đơn cũng thống nhất việc chuyển mục đích và đã thanh toán các khoản thuế, phí cho bị đơn. Do đó, diện tích đất tranh chấp được xác định gồm 80m^2 đất ở và 144,9m^2 đất trồng cây hàng năm khác thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 550422.

[12] Các bên thống nhất chuyển nhượng diện tích đất 230m^2 với giá 35 triệu đồng, nhưng qua đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp là 224,9m^2, thiếu 5,1m^2. Nguyên đơn và ông H1 xác định chỉ tranh chấp đối với diện tích đất

224,9m^2. Đối với diện tích đất còn thiếu, vợ chồng nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải giao đủ hoặc phải hoàn trả lại giá trị nên không xem xét.

[13] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vào năm 2006 được giao kết bằng lời nói. Năm 2021 các bên tiếp tục lập văn bản thỏa thuận nhằm tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, đến nay vẫn chưa thực hiện xong thủ tục cần thiết để đăng ký biến động đất đai. Đây là trường hợp hợp đồng đang được thực hiện và có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự 2015 nên áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự 2015 để giải quyết. Việc chuyển nhượng không được lập thành văn bản, không được công chứng, chứng thực theo quy định là vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên, nguyên đơn đã giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng; Bị đơn cũng đã bàn giao đất cho nguyên đơn sử dụng từ năm 2006 cho đến nay. Tại phiên tòa, vợ chồng ông H cũng thống nhất đề nghị Tòa án tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà S. Do vậy, căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà S và ông H, bà T đối với diện tích 224.9m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BO 550422 có hiệu lực, mà không cần phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

[14] Ông H1 và bà S trình bày số tiền nhận chuyển nhượng là tài sản chung vợ chồng, và xác định quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp là tài sản chung do vợ chồng họ tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Vì vậy, HĐXX xác định đây là tài sản chung của ông H1, bà S và họ có quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp.

[15] Đối với tài sản trên đất: Các bên đều xác định rằng thời điểm chuyển nhượng, trên đất không có tài sản gì. Tài sản trên đất hiện nay do vợ chồng bà S xây dựng. Các đương sự không tranh chấp gì, nên HĐXX không xem xét.

[16] Đối với diện tích đất 39.8m^2 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 8, 16, 9, 5, 1 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ ký duyệt ngày 22/01/2024 không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 550422, các đương sự không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết nên HĐXX không xem xét.

[17] Chi phí tố tụng bao gồm chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, và chi phí định giá tài sản với tổng số tiền là 5.322.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí này, không yêu cầu giải quyết nên HĐXX không xem xét.

[18] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ngày 15/7/2024 vợ chồng bà S đã thanh toán số tiền 24 triệu đồng cho vợ chồng ông H, các bên có lập biên bản giao nhận tiền và nộp cho Toà án bản phô tô. Tại phiên toà, ông H có ý kiến rút yêu cầu, đề nghị HĐXX đình chỉ yêu cầu phản tố của ông. Xét thấy, việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn là tự nguyện nên HĐXX đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn về tranh chấp "Đòi lại tài sản".

[19] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Đối với yêu cầu phản tố "Đòi lại tài sản", bị đơn rút yêu cầu phản tố nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí theo quy định

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 165, 166, điểm c Khoản 2 Điều 200, Điều 218, Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Khoản 2 Điều 229, Khoản 1 Điều 244, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116, 117, 119, 129, 213, 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị S về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Ngô Xuân H.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị S, ông Trần Kim H1 và ông Ngô Xuân H, bà Nguyễn Thị Thu T đối với diện tích đất đo đạc thực tế là **224,9m^2** gồm 80m^2 đất ở và 144,9m^2 đất trồng cây hằng năm khác được giới hạn bởi các điểm 9, 16, 3, 4, 9 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ ký duyệt ngày 22/01/2024, thuộc thửa đất số 371, tờ bản đồ số 05 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 550422 do UBND huyện H, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 30/5/2013 cho hộ ông Ngô Xuân H.

Ông Trần Kim H1, bà Ngô Thị S được quyền sử dụng diện tích **224,9m^2** gồm 80m^2 đất ở và 144,9m^2 đất trồng cây hằng năm khác được giới hạn bởi các điểm 9, 16, 3, 4, 9 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ ký duyệt ngày 22/01/2024.

Ông Trần Kim H1, bà Ngô Thị S được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định pháp luật.

2. Về tài sản trên đất: Các đương sự không tranh chấp nên không xem xét

3. Đối với 39,8m^2 nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 550422 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 8, 16, 9, 5, 1 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ ký duyệt ngày 22/01/2024, các đương sự không tranh chấp nên HĐXX không xem xét.

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng, không yêu cầu giải quyết, nên HĐXX không xem xét

5. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố "Đòi lại tài sản" của bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả số tiền thuế, phí chuyển mục đích và lãi chậm trả là 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng).

Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

6. Án phí:

- Bà Ngô Thị S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H3 lại cho bà S 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai số 0010511 ngày 23/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân.

- Ông Ngô Xuân H phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Ngô Xuân H số tiền 600.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0010851 ngày 09/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân.

7. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nguyễn Thị Thùy Trang

Nơi nhận:
- VKSND huyện Hàm Tân;
- Chi cục THADS huyện Hàm Tân;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thùy Trang