

Bản án số: 07/2022/DS-ST

Ngày: 24/8/2022.

V/v “*Kiểm đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu
nhà ở và tài sản gắn liền với đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIM THÀNH, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Văn Nghĩa.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Trọng Bộ và bà Đồng Thị Mây.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Quốc Cường; Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kim Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vui - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Kim Thành mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 09/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2022 về “*Kiểm đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2022/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Thôn L, xã K, huyện K, Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1985. Địa chỉ: Thôn L, xã K, huyện K, Hải Dương.

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị A, sinh năm 1977;

Anh Trần Văn K, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Thôn Q, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương.

(Anh K ủy quyền cho chị A tham gia tố tụng).

3. Người có quyền lợi liên quan: Văn phòng công chứng T.

Địa chỉ: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện: Ông Lê Xuân Q, sinh năm 1950. Chức vụ: Trưởng văn phòng.

(Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa; bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần 2 không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện cũng như lời khai trong quá trình giải quyết vụ án; người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:

Năm 2017 anh Nguyễn Văn T (con bà Nguyễn Thị G) thỏa thuận mua của anh Trần Văn K và chị Nguyễn Thị A diện tích đất 241 m², trong đó đất nông thôn là 48

m² và đất trồng cây lâu năm có diện tích 193 m², tài sản trên đất gồm có: 01 nhà ở 2 tầng, cấp 4, diện tích mỗi sàn 46 m², tổng diện tích sàn 92 m², căn nhà này hoàn thành xây dựng năm 1996. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1 tỷ, giá trị chuyển nhượng tài sản là 500 triệu đồng, tổng giá trị chuyển nhượng đất và tài sản là 1,5 tỷ đồng. Ngày 10/01/2018 anh T cùng chị A đến Ngân hàng nông nghiệp - Chi nhánh huyện Kim Thành thực hiện việc thanh toán, anh nộp vào tài khoản của chị A tại ngân hàng Vietcombank Hải Dương số tiền 765.000.000 đồng và theo đề nghị của chị A, anh nộp vào tài khoản của anh Chử Văn S do chị A trực tiếp viết số tiền 700.000.000đ. Tổng số tiền anh nộp vào tài khoản của chị A và tài khoản của anh Chử Văn S theo yêu cầu của chị A là 1.465.000.000 đồng (trước đó anh T và anh K, chị A đã thỏa thuận giá chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất là 1.500.000.000 đồng nhưng bên chuyển nhượng sẽ chịu toàn bộ chi phí, lệ phí làm thủ tục công chứng và giấy tờ. Do tổng chi phí công chứng làm hợp đồng, đi lại lên Bắc G để làm văn bản thỏa thuận về việc công nhận tài sản riêng của vợ chồng bà G... hết 35.000.000 đồng nên anh đã trao đổi và được anh K, chị A nhất trí trừ trực tiếp 35.000.000đ vào số tiền chuyển nhượng nên anh đã chuyển toàn bộ số tiền còn lại còn lại là 1.465.000.000 đồng cho chị A). Sau khi anh hoàn tất thủ tục thanh toán thì đến ngày 11/01/2018 mẹ anh và vợ chồng anh K, chị A đã hoàn tất Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên tại Văn phòng công chứng T, tỉnh Hải Dương và đăng ký làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 21/9/2018 thì được UBND huyện Kim Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM016022 mang tên bà Nguyễn Thị G.

Trước khi ký hợp đồng, vợ chồng anh K có đặt vấn đề sau khi chuyển nhượng xin ở nhờ một thời gian, khi nào gia đình anh sử dụng thì sẽ bàn giao lại. Đến năm 2020, gia đình anh có nhu cầu sử dụng đối với diện tích đất đã mua của vợ chồng anh K, anh và mẹ anh đã đặt vấn đề, đề nghị vợ chồng anh K bàn giao đất và tài sản đã chuyển nhượng; tuy nhiên anh K, chị A đề nghị gia hạn cho anh chị thêm một thời gian sẽ giao nhà, đất và viết giấy cam kết đến ngày 15/6/2020 sẽ bàn giao tài sản trên cho gia đình anh. Tuy nhiên đến thời hạn nêu trên thì anh K và chị A không chịu bàn giao tài sản; bố anh K thì cầm dao đe dọa, chửi bới nên gia đình anh đã có đơn trình báo UBND và Công an xã Kim Xuyên giải quyết. Công an xã Kim Xuyên đã báo hai bên lên để lấy lời khai, giải thích cho vợ chồng anh K để bàn giao nhưng vợ chồng anh K không chịu bàn giao nên đã hướng dẫn bà G làm thủ tục khởi kiện.

Do vậy Nguyên đơn không đồng ý quan điểm của chị A yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với chị A, anh K là vô hiệu. Yêu cầu Tòa án buộc anh K, chị A phải bàn giao, trả lại tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp.

*** Quan điểm của bị đơn Nguyễn Thị A:**

Chị có quen biết với anh Nguyễn Văn T (con trai bà G), vào năm 2017 qua chị Thủy là bạn học của anh T (chị không biết họ, năm sinh và địa chỉ của chị Thủy). Chị A nhờ chị Thủy lần thủ tục vay vốn Ngân hàng để làm ăn, chị Thủy có giới thiệu anh

T và cho chị số điện thoại của anh T. Giữa chị, anh K và anh T hoàn toàn không có việc trao đổi, bàn bạc gì về mua bán nhà đất mà sau khi được chị Thủy giới thiệu thì chị có đặt vấn đề với anh T để vay vốn làm ăn. Chị và anh T thỏa thuận, anh T cho chị vay số tiền 1.500.000.000đ; lãi suất 2%/01 tháng; thời hạn vay 12 tháng tính từ 08/01/2018 đến 08/01/2019; thỏa thuận tiền lãi trả theo hàng tháng hoặc 03 tháng một lần; việc vay mượn thì chị có viết 01 tờ giấy viết tay có nội dung: Chị vay của anh T số tiền 1.500.000.000đ, thời hạn vay 01 năm và có để lại bìa đỏ đất của vợ chồng chị để làm tin. Điều kiện vay thì chị và anh K phải làm thủ tục công chứng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho anh T để đảm bảo cho số tiền vay. Chị sử dụng số tiền vay của anh T vào việc kinh doanh may mặc, mở xưởng, mua máy móc... Tài sản tham gia thực hiện giao dịch chuyển nhượng là tài sản của chị và anh K đã được UBND huyện Kim Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BH 851265 ngày 06/4/2012 mang tên Trần Văn K, Nguyễn Thị A tại thôn Quỳnh Khê, xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương đối với diện tích đất 241m²; trong đó diện tích đất ở là 48m²; đất trồng cây ăn quả lâu năm là 193m²; 01 nhà cấp 4 xây gạch, mái bê tông có diện tích xây dựng 46m²; diện tích sàn 73,6m². Sau đó vào khoảng năm 2002 – 2003 thì chị và anh K có xây dựng 01 công trình vệ sinh nối liền với nhà ở có diện tích khoảng 30m². Khi vay tiền của anh T thì chị có bàn bạc, trao đổi với anh K và anh K đồng ý việc vay của anh T số tiền nêu trên. Chị có nói với anh K về việc làm Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho anh T để đảm bảo vay số tiền trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa chị, anh K với bà Nguyễn Thị G (mẹ đẻ anh T) vào ngày 08/01/2018, do bà G không đến Phòng công chứng được nên công chứng viên cùng chị, anh K đến nhà bà G ở thôn Lễ Độ, xã Kim Anh, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương để ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất; do chưa có xác nhận của chồng bà G để xác nhận đất mua là tài sản riêng của bà G và chị chưa cung cấp được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình chị nên hôm chị, anh K với bà G chỉ ký vào Hợp đồng. Đến ngày 10/01/2018 thì bà G mới hoàn tất thủ tục, chị mới cầm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì chị, anh K và anh T có mặt tại Phòng công chứng để hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Khi vay thì như đã trình bày ở trên là anh T có viết một tờ giấy có nội dung chị vay của anh T số tiền 1.500.000.000đ và giữ bìa đỏ của chị để làm tin; nhưng tờ giấy này thì anh T lại là người giữ, chị không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì xác định có việc vay mượn tiền với anh T để cung cấp cho Tòa án. Ngày 10/01/2018, sau khi chị, anh K đến Phòng công chứng hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của anh T thì chị và anh T đến Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn – Chi nhánh Kim Thành; anh T đã chuyển vào tài khoản của chị số tiền 765.000.000đ và chuyển vào tài khoản của anh Chử Văn Sỹ số tiền 700.000.000đ (vì chị nhờ anh Sỹ lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chị cầm cố tại thành phố Hải Dương hộ), đây là số tiền anh T cho chị vay. Theo Hợp đồng chuyển nhượng thì số tiền chuyển nhượng đất và tài sản trên đất là 1.500.000.000đ, nhưng anh T chỉ chuyển khoản cho chị 1.465.000.000đ vì anh T cắt tiền lãi suất vay tháng đầu tiên là

30.000.000đ; còn lại 5.000.000đ thì do trong tài khoản của anh T không còn tiền nên anh T không chuyển số tiền này cho chị. Chị và anh K tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà G chỉ nhằm mục đích thế chấp tài sản để vay của anh T số tiền 1.500.000.000đ chứ không phải bán đất và tài sản trên đất cho bà G. Mặt khác theo chị thì thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G là không hợp pháp, vì:

(1) Biên bản xác minh hiện trạng nhà đất lập ngày 08/01/2018 là không có thực tế, vì không có Cơ quan, chính quyền và cán bộ nào đến nhà chị để lập Biên bản xác minh hiện trạng nhà đất, chữ ký trong Sơ đồ phân vẽ hiện trạng là chữ ký của chị và anh K nhưng đây là chữ ký photo copy vào; không phải chữ ký trực tiếp. Sơ đồ này cũng không có chữ ký giáp ranh của các hộ liền kề để xác định mốc giới.

(2) Trích lục bản đồ địa chính khu đất là trích lục lập năm 2017 chứ không phải Trích lục lập vào thời điểm mua bán đất; thửa đất của gia đình chị là thửa đất số 19 chứ không phải thửa đất 195 như trong Trích lục bản đồ khu đất.

(3) Sau khi vay tiền của anh T thì do chị không thanh toán được tiền lãi cho anh T theo thỏa thuận nên đến tháng 9/2018 anh T chụp ảnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi ảnh cho chị và thông báo với chị là đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà Nguyễn Thị G nhưng chị không đồng ý, chị có nhắn tin nhiều lần cho anh T nhưng anh T nói đã làm thủ tục xong rồi. Sau đó Thùy thuê xe ben đổ đá hộc lấp kín cổng, thuê máy ủi gạt đất đá vào cổng, cho người đến ép viết giấy trả nợ, bàn giao nhà... Khi đó chị nghĩ chuyện vay mượn giữa chị và anh T thì chị em tự giải quyết nên không thông báo với chính quyền địa phương.

Ngày 11/5/2020 anh Trần Văn K viết Giấy cam kết hẹn bàn giao nhà cho anh T vào ngày 15/6/2020 là do bị ép buộc nên viết giấy tờ này, cụ thể lý do tại sao anh K viết giấy này cho anh T thì chị không được biết; nhưng chị thì không đồng ý việc anh K viết giấy này cho anh T. Chị xác định chị và anh K không chuyển nhượng thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 241m² cùng tài sản trên đất tại thôn Quỳnh Khê, xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương cho bà Nguyễn Thị G. Mục đích chị và anh K ký hợp đồng chuyển nhượng này cho bà G chỉ để vay tiền của anh T. Do vậy chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G về việc kiện đòi bàn giao tài sản là nhà đất. Do thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Kim Thành cho bà Nguyễn Thị G không đảm bảo đúng quy định của pháp luật nên chị yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM016022 ngày 21/9/2018 mang tên bà Nguyễn Thị G.

- *Tại biên bản ghi lời khai ngày 08/10/2021 của chị Nguyễn Thị A, thể hiện:* Biên bản xác minh hiện trạng nhà đất lập ngày 08/01/2018 là không có thực tế, vì không có Cơ quan, chính quyền và cán bộ nào đến nhà chị để lập Biên bản xác minh hiện trạng nhà đất, chữ ký trong Sơ đồ phân vẽ hiện trạng là chữ ký của chị và anh K (Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/10/2020 chị có khai chữ ký tại Biên bản xác minh hiện trạng nhà đất lập ngày 08/01/2018 là chữ ký photo copy vào; không phải chữ ký trực tiếp; nhưng nay chị xác định trước đây chị nhớ nhầm, nay chị nhớ lại chính

xác thì chị xác định chữ ký ở Biên bản này là chữ ký trực tiếp của chị và anh K), lý do tại sao có Biên bản xác minh hiện trạng và có chữ ký của chị và anh K tại sơ đồ này thì chị không được biết. Sơ đồ này cũng không có chữ ký giáp ranh của các hộ liền kề để xác định mốc giới. Chị không yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký của chị và anh K tại Biên bản xác minh hiện trạng nhà đất lập ngày 08/01/2018.

- *Tại biên bản ghi lời khai ngày 22/3/2022 của chị Nguyễn Thị A, thể hiện:* Trước đó chị có yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM016022 ngày 21/9/2018 mang tên bà Nguyễn Thị G. Nhưng nay chị xác định chị và anh K chỉ đến Phòng công chứng để làm thủ tục thế chấp tài sản là đất và tài sản trên đất tại Kim Xuyên, Kim Thành để vay của anh T số tiền 1,5 tỷ chứ không phải chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho bà G. Nên chị thay đổi yêu cầu, chị yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11/01/2018 giữa chị và anh Trần Văn K với bà Nguyễn Thị G đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29 có diện tích 241m² tại thôn Q, xã K, huyện Klà vô hiệu để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM016022 ngày 21/9/2018 mang tên bà Nguyễn Thị G. Chị sẽ có trách nhiệm hoàn trả anh T số tiền chị đã vay là 1.500.000.000đ cùng lãi suất theo quy định của Ngân hàng; bà G có trách nhiệm hoàn trả lại chị và anh K diện tích đất cùng các tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa chị và ông Trần Văn K với bà Nguyễn Thị G đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29 có diện tích 241m² tại thôn Quỳnh Khê, xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành.

Bị đơn anh Trần Văn K trình bày: Anh và chị Nguyễn Thị A kết hôn năm 1996, đến năm 2019 thì chị A yêu cầu Tòa án giải quyết ly hôn, không yêu cầu giải quyết về tài sản. Diện tích đất 241m²; trong đó diện tích đất ở là 48m²; đất trồng cây ăn quả lâu năm là 193m²; trên đất có 01 nhà cấp 4 xây gạch, mái bê tông có diện tích xây dựng 46m²; diện tích sân 73,6m² UBND huyện Kim Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BH 851265 ngày 06/4/2012 mang tên Trần Văn K, Nguyễn Thị A tại thôn Quỳnh Khê, xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương là do bố mẹ đẻ anh mua cho anh; năm 1996 anh kết hôn với chị A, đến năm 2012 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh (Trần Văn K) và chị Nguyễn Thị A. Năm 2018 thì anh và chị A không bán diện tích đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị G. Anh không nhớ cụ thể, nhưng trước đó do chị A có làm ăn kinh doanh, làm dự án và trao đổi với anh là thế chấp diện tích đất nêu trên để vay tiền thực hiện đền bù đất dự án do chị A làm nên anh đồng ý. Anh có biết việc chị A vay tiền của anh T và có đồng ý cho chị A thế chấp tài sản là nhà đất nêu trên cho anh T để vay số tiền 1.500.000.000đ. Anh có đến Phòng công chứng T để ký Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên với bà G. Ngày hôm ký hợp đồng anh đang làm ở nhà hàng Trung Kiên, khi anh đến Văn phòng Công chứng T thì chị A đã có mặt ở đó và đã ký trước vào hợp đồng; do ý thức của anh đã đồng ý cho chị A vay tiền và anh nghĩ đến Phòng công chứng chỉ ký vào Hợp đồng thế chấp tài sản để cho chị A vay tiền của anh T nên anh

ký và điền chỉ vào hợp đồng rồi về làm việc mà không đọc lại hợp đồng nên không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Anh chỉ ký vào Hợp đồng, còn chuyện giao nhận tiền như thế nào thì đó là việc giữa chị A với anh T; anh không nhận, không biết gì về số tiền chị A vay của anh T. Do anh chủ quan, tin tưởng chị A nên anh mới ký vào hợp đồng. Nếu biết đây là Hợp đồng chuyển nhượng thì anh đã không đồng ý ký. Do anh đã đồng ý ký vào Hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật nên anh chịu trách nhiệm về chữ ký của anh đối với Hợp đồng chuyển nhượng tài sản. Khoảng 7 – 8 tháng sau khi ký Hợp đồng thì anh T có lên nhà anh nói là đã làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó anh cũng không biết việc đã bán tài sản nêu trên cho bà G và không biết lý do tại sao bà G lại làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hôm nay anh được Tòa án trực tiếp cho xem Hợp đồng chuyển nhượng thì anh mới biết là anh và chị A đã bán đất cho bà G. Anh cũng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho việc chị A vay mượn tiền của anh T.

Ngày 11/5/2020 thì anh T và cậu của anh T có đến nhà hàng anh làm việc yêu cầu anh bàn giao nhà, bắt anh phải viết giấy cam kết. Lúc đó anh chỉ nghĩ viết giấy để gia hạn với anh T để có thời gian xoay sở tiền để trả cho anh T, lấy lại nhà nên anh đã viết Giấy cam kết hẹn đến ngày 15/6/2020 sẽ bàn giao nhà cho anh T.

* *Quan điểm của Văn phòng công chứng T:* Ngày 11/01/2018, ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị A và bà Nguyễn Thị G đến Văn phòng công chứng T, tỉnh Hải Dương yêu cầu công chứng về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Công chứng viên yêu cầu các bên xuất trình bản chính các giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có kèm biên bản xác minh hiện trạng nhà, đất), chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu...Sau khi kiểm tra các giấy tờ do các bên cung cấp đủ điều kiện, công chứng viên đã soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo yêu cầu của các bên và đưa cho bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng cùng đọc. Sau đó công chứng viên có hỏi hai bên có thắc mắc gì hoặc thay đổi gì không, các bên thống nhất đồng ý ký, điền chỉ vào Hợp đồng nêu trên trước mặt Công chứng viên. Văn phòng công chứng T, tỉnh Hải Dương đã tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 75, quyền số 01.2018.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2018 theo quy định của pháp luật. Căn cứ theo Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 41 của Luật công chứng năm 2014, Văn phòng công chứng T, tỉnh Hải Dương công chứng Hợp đồng nêu trên là chính xác, đúng quy định của pháp luật. Do điều kiện sức khỏe, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng không thể tham dự các phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải và các phiên tòa tố tụng tại Tòa án được và xin được vắng mặt. Vậy Văn phòng công chứng T tỉnh Hải Dương có ý kiến như trên đề TAND tỉnh Hải Dương biết và tạo điều kiện giúp đỡ (*Kèm theo Công văn là tài liệu (bản photo) liên quan đến việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên bao gồm: 01 văn bản thỏa thuận về việc công nhận tài sản riêng của vợ chồng*

ông Quang và bà G, 01 hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 75, quyển số 01.2018.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2018; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Biên bản xác minh hiện trạng nhà, đất và các giấy tờ kèm theo).

Quá trình giải quyết yêu cầu khởi kiện của đương sự, Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ:

- *Xác minh về nguồn gốc quá trình sử dụng đất của thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29 tại xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương ngày 03/11/2021, được ông Vũ Đình Luyện - Công chức địa chính UBND xã Kim Xuyên cung cấp:* Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29 tại xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương vào năm 1994 thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ số 01 do UBND xã cấp, có diện tích 448 m² mang tên anh Trần Văn K - sinh năm 1972, địa chỉ: thôn Quỳnh Khê, xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành. Đến năm 2012, diện tích 448 m² trên của anh K được tách thành 2 thửa đất, 1 thửa mang tên ông Trần Văn Vân (bố anh K sử dụng), 1 thửa là thửa đất đang có tranh chấp trong vụ án là thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29 tại xã Kim Xuyên mang tên Trần Văn K và Nguyễn Thị A. Đến ngày 11/01/2018, anh K và chị A đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị G. Bà G vẫn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên từ năm 2018 cho đến thời điểm hiện tại. Đối với diện tích đất theo giấy chứng nhận QSDĐ là 241 m² nhưng thực tế đo đạc lại có tổng diện tích là 269,9 m², việc chênh lệch về diện tích và hình thể các cạnh của thửa đất đang tranh chấp trên là do trong quá trình sử dụng chủ sử dụng thửa đất đã lấn chiếm 28,9 m² sang diện tích của Công ty Phú Thái. Việc lấn chiếm trên là không đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án buộc chủ sử dụng đất trả lại cho Công ty Phú Thái theo quy định. Việc các bên có tranh chấp UBND xã Kim Xuyên đã hòa giải nhiều lần nhưng không có kết quả. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Xác minh tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Kim Thành ngày 27/7/2021:* Theo đề nghị của gia đình ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị A, địa chỉ ở thôn Quỳnh Khê, xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương, đứng tên chủ sử dụng đất được UBND huyện Kim Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 016022 cấp ngày 21/9/2018 với diện tích 241 m² thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29 xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị G, trú tại thôn Lễ Độ, xã Kim Anh, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Cán bộ Văn phòng đăng ký QSD đất huyện phối hợp với UBND xã Kim Xuyên và gia đình hai bên kiểm tra, đo đạc hiện trạng vị trí thửa đất nêu trên, hiện trạng mốc giới, ranh giới, diện tích không thay đổi so với giấy chứng nhận QSD đất cấp năm 2012, gia đình ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị A sử dụng ổn định không tranh chấp, mốc giới, ranh giới rõ ràng. Hai bên nhất trí, công nhận số liệu, kích thước, hình thể, diện tích đã thể hiện nội dung trong biên bản xác minh hiện trạng nhà, đất và sơ đồ phân hình vẽ hiện trạng không có ý kiến gì khác cùng ký nhận.

Ngày 09/01/2018, Cán bộ Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện trình hồ sơ biên bản hiện trạng, trích lục bản đồ địa chính khu đất của gia đình ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị A thuộc thôn Q, xã K, huyện K ký xác nhận trích lục để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Ngày 19/8/2018, gia đình bà Nguyễn Thị G nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ UBND huyện Kim Thành. Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ UBND huyện Kim Thành chuyển hồ sơ về Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc phòng Tài nguyên và môi trường huyện kiểm tra, thẩm định hồ sơ đảm bảo và chuyển thông tin sang Chi cục Thuế huyện Kim Thành (nay là Chi cục thuế khu vực Kim Môn) để thực hiện nghĩa vụ tài chính (thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ nhà đất) theo quy định. Sau khi gia đình ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị G thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước theo thông báo của Chi cục thuế xong, Văn phòng đăng ký QSD đất đánh giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị G trình UBND huyện ký và trả kết quả tại Bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ UBND huyện cho bà Nguyễn Thị G theo quy định.

Quan điểm của Văn phòng đăng ký QSD đất huyện: Việc đăng ký chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị G đảm bảo quy trình, trình tự thời gian theo quy định.

Văn phòng đăng ký QSD đất huyện giải thích một số nội dung trong hồ sơ cụ thể như sau:

+ Trích lục bản đồ địa chính khu đất được UBND xã Kim Xuyên xác nhận ngày 02/10/2017, Văn phòng đăng ký QSD đất huyện xác nhận vào ngày 09/01/2018 hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng viên ký ngày 11/01/2018 là phù hợp đúng quy định.

+ Trong nội dung biên bản hiện trạng nhà đất lập ngày 08/01/2018 có ghi ông Phạm Hùng - cán bộ đại chính xã Kim Xuyên thành cán bộ địa chính xã Phúc Thành và trích lục bản đồ địa chính khu đất thực tế số thửa đất là 19 nhưng ghi nhầm thành số thửa 195 do lỗi soạn thảo văn bản, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã phát hiện và khắc phục hoàn thiện hồ sơ cho đúng số thửa thực tế khi làm thủ tục cấp lại Giấy CN QSDĐ nên trong GCNQSDĐ cấp cho bà Nguyễn Thị G thể hiện đúng số thửa đất. Phần sơ đồ hình vẽ hiện trạng không có chữ ký xác nhận giáp ranh của các hộ liên kề vì: Năm 2007 xã Kim Xuyên đã được đo đạc hiện trạng thành lập bản đồ tọa độ VN2000 phục vụ cấp giấy chứng nhận QSDĐ, khi đo đạc tổ công tác đã xác định mốc giới, ký nhận các hộ liên kề, giáp ranh đồng thời hiện trạng thửa đất của anh K, chị A mốc giới, ranh giới rõ ràng, gia đình sử dụng ổn định không tranh chấp, lấn chiếm, diện tích, kích thước không thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2012. Do vậy, các hộ liên kề, giáp ranh không ký xác nhận vào sơ đồ hiện trạng vẫn đảm bảo đúng quy định.

- Ông Phạm Hùng - Cán bộ địa chính xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành khai: Sau khi nhận hồ sơ cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Kim Thành có liên hệ với UBND xã Kim Xuyên để phối hợp cùng UBND xã và bên chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng tiến hành thủ tục kiểm tra, đo đạc hiện trạng vị trí thửa đất. Lãnh đạo UBND xã có phân công ông là cán bộ chuyên môn phụ trách địa chính xã cùng đại diện Văn phòng đăng ký QSDĐ tiến hành lập biên bản xác minh hiện trạng nhà đất ngày 08/01/2018. Sau đó ông và Văn phòng đăng ký QSDĐ và các bên tham gia chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng lập biên bản xác minh hiện trạng nhà đất. Sau khi đo vẽ xong và lập xong, cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã đọc lại biên bản cho mọi người cùng nghe và đối chiếu kích thước trên bản vẽ với số liệu đo đạc tại thực địa thì không ai có ý kiến gì khác và cùng ký vào biên bản. Khi tham gia đo vẽ và lập biên bản có mặt ông, cán bộ Văn phòng đăng ký QSDĐ (Lê Thị Hương Ly) và bên chuyển nhượng (Trần Văn K, Nguyễn Thị A), bên nhận chuyển nhượng (bà Nguyễn Thị G). Sau khi lập xong văn bản này thì khi về UBND xã Kim Xuyên, lãnh đạo UBND xã Kim Xuyên mới ký xác nhận và đóng dấu vào biên bản. Biên bản xác minh hiện trạng nhà đất và sơ đồ hiện trạng ngày 08/01/2018 do cán bộ Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất lập.

- *Tại biên bản xác minh hiện trạng nhà đất ngày 25/10/2021, thể hiện:* Tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 241 m² địa chỉ tại xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

1. Về hồ sơ địa chính:

- Theo GCN cấp năm 2018: Lô đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 241 m² địa chỉ tại xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương (trong đó đất ở nông thôn 48 m², thời hạn sử dụng lâu dài, đất trồng cây lâu năm 193 m², sử dụng đến ngày 15/10/2063) đứng tên bà Nguyễn Thị G.

- Theo đo đạc và kiểm tra hiện trạng sử dụng đất: Lô đất thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 29 với diện tích 269,9 m². Trong đó:

+ Diện tích đất gia đình sử dụng sang phần đất của Công ty Phú Thái 28,9 m².

+ Diện tích đất hợp pháp của gia đình là 241 m².

* Tài sản gắn liền với đất:

- Nhà ở cấp 4, 01 tầng xây gạch, tường chịu lực, mái bê tông, diện tích xây dựng là 39,5 m² do ông Trần Văn K xây dựng năm 1996.

- Nhà ở cấp 4, 01 tầng xây gạch, tường chịu lực, mái ngói, diện tích xây dựng là 33 m².

2. Nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất: Đất do UBND xã cấp năm 1993 được xử lý hợp thức hóa theo Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 30/7/2004 của UBND huyện Kim Thành.

- *Tại bản Kết luận định giá tài sản ngày 30/11/2021, thể hiện:* Tài sản cần định giá là thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 241 m² địa chỉ tại xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương và toàn bộ tài sản, công trình trên đất. Thửa đất số

19, tờ bản đồ số 29, diện tích 241 m² địa chỉ tại xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương, trong đó diện tích đất ở nông thôn là 48 m² các đương sự trong vụ án xác định giá trị đối với loại đất này là 18.500.000 đồng/m². Diện tích đất trồng cây lâu năm là 193 m², Hội đồng định giá xác định giá trị đất là 80.000 đồng/m². Tổng giá trị của thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29 cần định giá là 903.440.000 đồng. Tại buổi định giá ngày 21/10/2021, anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị A là các đương sự trong vụ án tự nguyện thỏa thuận đối với toàn bộ tài sản trên đất là nhà, công trình và cây trồng có tổng giá trị là 150.000.000 đồng. Do sự thỏa thuận về giá trị thửa đất và tài sản trên đất của các đương sự trong vụ án tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng định giá ghi nhận sự thỏa thuận nêu trên. Tổng giá trị tài sản của thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29 tại xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương và tài sản trên đất là 1.053.440.000 đồng. Ngoài ra các đương sự không yêu cầu Hội đồng định giá định giá tài sản gì khác.

- Ngày 15/6/2022, bị đơn là chị Nguyễn Thị A có đơn đề nghị Tòa án ra Quyết định định giá lại đối với 193 m² đất trồng cây lâu năm trong thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ở thôn Quỳnh Khê, xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương vì giá trị mà Hội đồng định giá đã kết luận không phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm định giá. Xét thấy, giá trị đất mà Hội đồng định giá nêu trên không phù hợp với thực tế giá đất trồng cây lâu năm tại địa phương vào thời điểm định giá nên ngày 20/6/2022, TAND huyện Kim Thành đã ban hành Quyết định định giá tài sản và thành lập hội đồng định giá (căn cứ vào văn bản cử người tham gia định giá của các Phòng Tài chính - Kế hoạch, Phòng Kinh tế hạ tầng và Phòng tài nguyên môi trường, UBND huyện Kim Thành) để định giá lại đối với diện tích đất trồng cây lâu năm nêu trên. Tại biên bản định giá tài sản ngày 29/7/2022, xác định: Diện tích 193 m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ở thôn Quỳnh Khê, xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương mang tên anh Trần Văn K và chị Nguyễn Thị A có giá trị là 6.000.000 đồng/m². Việc định giá tài sản có chênh lệch so với kết quả định giá lần 1 là do Hội đồng định giá định giá theo giá trị thực tế trên thị trường tại thời điểm định giá.

Tổng giá trị tài sản tranh chấp: 2.196.000.000đ.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với Bị đơn; không chấp nhận yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11/01/2018 giữa chị và ông Trần Văn K với bà Nguyễn Thị G đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29 có diện tích 241m² tại thôn Q, xã K, huyện K là vô hiệu để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM016022 ngày 21/9/2018 mang tên bà Nguyễn Thị G.

- Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần 2 không có lý do.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành:

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật; bị đơn chưa chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

+ Về hướng giải quyết: Áp dụng Điều 116, 117, 161, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự. Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 1 Điều 95, khoản 1 Điều 97, khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G về việc xác định quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29 có diện tích 241m² tại thôn Quỳnh Khê, xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị A về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11/01/2018 giữa bà Nguyễn Thị A và ông Trần Văn K với bà Nguyễn Thị G đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29 có diện tích 241m² tại thôn Q, xã K, huyện K là vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM016022 ngày 21/9/2018 mang tên bà Nguyễn Thị G.

3. Ông K, bà Anh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án khởi kiện yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả lại tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nên thuộc tranh chấp quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn hiện đang cư trú và sinh sống tại xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân huyện Kim Thành theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng bị đơn có đơn xin hoãn phiên tòa, Tòa án đã ra Quyết định hoãn phiên tòa tổng đạt hợp lệ cho các đương sự; tại phiên tòa bị đơn vắng mặt lần 2 mặc dù đã được triệu tập hợp lệ; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

2.1 Các tài liệu chứng cứ đã thu thập thể hiện: Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 241 m² (gồm 48 m² đất ở, đất trồng cây ăn quả lâu năm 193 m²) địa chỉ tại thôn Quỳnh Khê, xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương nguồn gốc là

của anh Trần Văn K và chị Nguyễn Thị A, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 851265, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CJ00127 do UBND huyện Kim Thành cấp ngày 06/4/2012. Ngày 11/01/2018, anh K, chị A đã chuyển nhượng diện tích đất và tài sản trên đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị G, việc chuyển nhượng tài sản được lập thành hợp đồng, công chứng tại văn phòng công chứng T. Đến ngày 21/9/2018, bà Nguyễn Thị G đã được UBND huyện Kim Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 061022 đối với thửa đất nêu trên (căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh K, chị A với bà G). Sau khi bà G mua nhà và đất, do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà G đã cho anh K, chị A ở nhờ. Đến nay, bà G có nhu cầu sử dụng nhà đất nhưng anh K, chị A không trả lại nên bà G đã khởi kiện yêu cầu TAND huyện Kim Thành buộc anh K, chị A phải trả lại nhà, đất nêu trên. Quan điểm của anh K, chị A là không có việc mua bán nhà, đất như bà G trình bày, xuất phát từ việc chị A vay tiền của anh Nguyễn Văn T (là con trai bà G) nên chị A và anh K có đến Văn phòng công chứng làm hợp đồng thế chấp tài sản cho anh T để vay tiền chứ không phải chuyển nhượng nhà, đất. Tuy nhiên, chị A không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc vay mượn tiền giữa chị A, anh K với anh T; anh T cũng không thừa nhận những nội dung như chị A đã khai. Chị A, anh K cũng thừa nhận chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa chị A, anh K với bà Nguyễn Thị G của mình. Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng tài sản nêu trên được thiết lập tuân thủ quy định của pháp luật, sau khi nhận tài sản chuyển nhượng thì bà Nguyễn Thị G đã làm thủ tục đăng ký và được UBND huyện Kim Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 061022 đối với thửa số 19, tờ bản đồ số 29, diện tích 241 m² tại thôn Quỳnh Khê, xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 95, khoản 1 Điều 97 Luật đất đai năm 2013 và Điều 161 Bộ luật dân sự, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng tài sản giữa các bên đúng quy định của pháp luật và tài sản nhận chuyển nhượng là tài sản hợp pháp của bà Nguyễn Thị G. Yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của bà G là có căn cứ, cần buộc anh K và chị A phải hoàn trả tài sản là diện tích 241 m² tại thôn Quỳnh Khê, xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương; ngày 21/9/2018 UBND huyện Kim Thành đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 061022 cho bà Nguyễn Thị G.

2.2 Đối với yêu cầu của chị Nguyễn Thị A về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11/01/2018 giữa chị A, anh K với bà Nguyễn Thị G đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29 có diện tích 241m² tại thôn Q, xã K, huyện K là vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM016022 ngày 21/9/2018 mang tên bà Nguyễn Thị G,

Hội đồng xét xử nhận thấy: Như đã phân tích ở phần trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11/01/2018 giữa chị A, anh K với bà Nguyễn Thị G đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29 có diện tích 241m² tại thôn Q, xã K, huyện K do các bên tự nguyện tham gia ký kết, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái với đạo đức xã hội. Hợp đồng được thiết lập bằng văn bản, được công chứng tại Văn phòng công chứng T, sau đó bà G đã hoàn thành các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đối với diện tích đất. Do vậy, hợp đồng nêu trên là có hiệu lực theo quy định tại các Điều 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự và không thuộc các trường hợp quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự nên yêu cầu của chị A tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11/01/2018 giữa chị A, anh K với bà Nguyễn Thị G đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29 có diện tích 241m² tại thôn Q, xã K, huyện K và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM016022 ngày 21/9/2018 mang tên bà Nguyễn Thị G là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Về án phí, lệ phí: Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận nên anh Trần Văn K và chị Nguyễn Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị G là người cao tuổi, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không đặt ra giải quyết.

Buộc anh Trần Văn K và chị Nguyễn Thị A phải chịu các chi phí tố tụng khác theo quy định pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; các Điều 147; 157; 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.
- Điều 116, 117; 122; 158; 161; 164; 166; 500; 502; 503 của Bộ luật dân sự.
- Điều 166, 167, 188, 203 của Luật đất đai. Luật phí, lệ phí. Nghị quyết số 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

2. Xử:

2.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với anh Trần Văn K và chị Nguyễn Thị A.

Xác định thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29 có diện tích 241m²; địa chỉ: Thôn Q, xã K, huyện K cùng tài sản trên đất được UBND huyện Kim Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM016022 ngày 21/9/2018 là tài sản hợp pháp của bà Nguyễn Thị G.

Buộc anh Trần Văn K và chị Nguyễn Thị A phải thực hiện nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị G thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29 có diện tích 241m²; địa chỉ: Thôn Q, xã K, huyện K cùng tài sản trên đất.

2.2 Không chấp nhận yêu cầu của anh Trần Văn K và chị Nguyễn Thị A về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11/01/2018 giữa bà Nguyễn Thị A và ông Trần Văn K với bà Nguyễn Thị G đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 29 có diện tích 241m² tại thôn Q, xã K, huyện K là vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM016022 ngày 21/9/2018 do UBND huyện Kim Thành cấp cho bà Nguyễn Thị G.

3 Về nghĩa vụ chịu án phí và các chi phí tố tụng khác:

3.1 *Về án phí:* Buộc anh Trần Văn K và chị Nguyễn Thị A phải chịu 75.920.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2 *Về chi phí tố tụng khác:*

3.2.1 Buộc anh Trần Văn K và chị Nguyễn Thị A phải có nghĩa vụ hoàn trả bà Nguyễn Thị G số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng.

3.2.2 Anh Trần Văn K và chị Nguyễn Thị A phải chịu 3.000.000đ tiền chi phí định giá lại (theo yêu cầu của Bị đơn và số tiền này chị A đã nộp, đã được chi trả cho Hội đồng định giá).

4. *Về quyền kháng cáo:* Án xử công khai sơ thẩm có mặt Nguyên đơn, vắng mặt Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đã báo cho Nguyên đơn biết được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tính từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo Điều 6; 7; 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 gửi:

- VKSND huyện Kim Thành;
- Chi cục THADS huyện Kim Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Chu Văn Nghĩa