

Bản án số: 09/2021/DS-ST

Ngày: 26/09/2021

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NAM SÁCH - HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Đoàn Thị Thu Thúy;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Bùi Thị Quy; bà Nguyễn Thị Huệ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị La - Kiểm sát viên.

-Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà - Thư ký Tòa án.

Ngày 26 tháng 9 năm 2021 tại nhà văn hoá khu Đ, thị trấn S, huyện N, tỉnh Hải Dương, Tòa án nhân dân huyện Nam Sách mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 21/2020/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2021/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 09 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1955; ĐKKHKT: B, C, N, Hải Dương; Chỗ ở hiện nay: Đội 9, C, T, N, Hải Dương. Có mặt

- Bị đơn: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1977; Địa chỉ: Đội 9, C, T, N, Hải Dương. Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1967; Địa chỉ: Đội 9, C, T, N, Hải Dương. Có mặt.

+ Bà Vũ Thị T3, sinh năm 1957; Địa chỉ: B, C, N, Hải Dương. Bà Vũ Thị T3 uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn T. Bà T3 vắng mặt ông T có mặt

+ UBND xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương; Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Ngọc D - Chủ tịch UBND xã T. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản lấy lời khai nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Thửa đất số 44 tờ bản đồ số 34, diện tích 225,9 m², địa chỉ C, T, N, Hải Dương, Hải Dương là tài sản chung của ông và bà Vũ Thị T3 (GCNQSDĐ số CC 337422 ngày 28/12/2015 do UBND huyện N cấp). Nguồn gốc thửa đất đó là đất canh tác, năm 1998 thôn C bán cho ông Nguyễn Văn H sau đó ông H bán lại cho ông Nguyễn Văn Đ. Năm 2000 Nguyễn Văn Đ bán thửa đất đó cho vợ chồng ông bà. Khi giao dịch thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Đến ngày 28/12/2015 thì vợ chồng ông mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng năm 2002 chị Nguyễn Thị H là cháu gái của ông T từ Sơn La về quê, không có chỗ ở, vợ chồng ông cho chị H ở cùng một thời gian tại B, C, N, Hải Dương. Năm 2009 vợ chồng chị H, anh T2 đề nghị vợ chồng ông bán cho vợ chồng chị H một phần đất thuộc thửa 44 tờ bản đồ số 34 ở C, T, N, vợ chồng ông nhất trí. Ngày 07/5/2009 vợ chồng ông và vợ chồng chị H đã ký kết “bản cam kết nhượng đất ở” theo đó vợ chồng ông đồng ý bán cho vợ chồng chị H một phần đất nằm ở phía Đông của thửa đất có chiều rộng là 4m, chiều dài từ hành lang đường đến tường đồng (Mộ) khoảng từ 11 – 12m, không tính diện tích cụ thể, chị H xin ông thêm một phần đất để tránh số 4 (đứng chữ tử), ông đồng ý nên chiều rộng là 4,1m. Tại bản cam kết nhượng đất ở đã ghi vị trí diện tích như sau: “giáp đường rộng 4,1m, Bắc giáp đồng hết đồng, Đông giáp ông P, Tây giáp đất của ông T, giá tiền là 90.000.000đ. Sổ đỏ do anh T2, chị H lo làm lấy, vợ chồng anh T2 làm nhà ở phải chịu thuế nhà đất theo pháp luật”. Cùng ngày hôm đó vợ chồng chị Hảo giao cho ông số tiền 55.000.000đ, đến ngày 19/5/2009 vợ chồng chị Hảo trả 20.000.000đ, ngày 09/8/2009 chị Hảo trả 4.900.000đ và có 1 lần chị H trả ông 10.000.000đ (do ông Nguyễn Văn Q – em trai của ông chuyển), tổng số tiền chị H anh T2 đã trả là 89.900.000đ, như vậy vẫn còn thiếu 100.000đ. Ông nhiều lần yêu cầu nhưng chị H không trả. Cuối năm 2009 vợ chồng chị H làm nhà trên đất, ông chưa giao đất, chưa cắm mốc. Khi chị H làm xong phần móng nhà ông thấy chị H làm không đúng mốc nên đã bảo chị H, ông còn nói nếu vẫn làm như vậy thì ông không bán đất cho nữa nhưng vợ chồng chị H vẫn cứ tiếp tục làm nhà, phần diện tích chị H lấn sang là 19m². Năm 2016 sau khi được cấp GNCQSDĐ ông có đề nghị vợ chồng chị H làm thủ tục để tách sổ đỏ nhưng vợ chồng chị H vẫn không thực hiện và còn nói là không cần GNCQSDĐ cứ thế ở không ai làm gì được. Năm 2019 ông tiếp tục đề nghị vợ chồng chị H thực hiện đúng thỏa thuận và làm thủ tục tách bìa đỏ, ông đã chủ động nhờ người về đo đất, cán bộ địa chính xã T đã ký xác nhận trích đo. Nhưng vợ chồng chị không đồng ý trả tiền cho ông nên ông đã đề nghị UBND xã dừng việc tách sổ đỏ lại. Việc tranh chấp của hai bên ông đã đề

ngiht UBND xã T hoà giải nhiều lần nhưng không thành nên ông khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng chị H là vô hiệu và giải quyết hậu quả, ông sẽ trả lại vợ chồng chị H số tiền 89.900.000đ, yêu cầu vợ chồng chị H phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất và trả lại toàn bộ diện tích đất cho vợ chồng ông.

Theo đơn yêu cầu phản tố, biên bản ghi lời khai bị đơn chị Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 2001 do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên chị phải chuyển từ Sơn La về quê ở C, T, N, Hải Dương để sinh sống. Ông T, bà T3 có 1 thửa đất ở giáp đường 5B thuộc Đội 9, C, T, N, nguồn gốc đất là ông T mua của ông Nguyễn Văn Đ nhưng chưa có bìa đỏ. Khoảng vào tháng 4 năm 2009 ông T nói với vợ chồng chị có mua đất thì vợ chồng ông T bán cho một phần đất ở C, vợ chồng chị đồng ý mua. Ngày 7/5/2009 vợ chồng chị và ông T thoả thuận vợ chồng ông T bán cho vợ chồng chị một phần đất, không tính diện tích cụ thể mà chỉ cắm mốc, theo đó cạnh giáp đường là 4,1m, cạnh Bắc giáp Đông hết đông (tính theo bờ tường của Đông), cạnh Đông giáp ông P, cạnh Tây giáp phần đất còn lại của ông T. Giá bán là 90.000.000đ, phần đất lưu không chia đôi hai nhà mỗi nhà sử dụng một nửa, sau này làm sổ đỏ anh chị phải chịu phí với nhà nước chị. Việc mua bán chỉ lập giấy viết tay ghi là Bản cam kết nhượng đất ở do chính ông T viết. Do thời kỳ đó thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ nên chưa thể ký hợp đồng chuyển nhượng đất tại phòng công chứng và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, hai bên thoả thuận khi nào thửa đất được cấp bìa đỏ thì ông T sẽ làm thủ tục tách sổ đỏ anh chị. Cùng ngày hôm đó vợ chồng chị giao cho ông T số tiền 55.000.000đ, số tiền còn thiếu anh chị xin ông T cho trả sau, ông T đồng ý. Sau đó ngày 19/05/2009 vợ chị trả cho ông T 20.000.000đ, ngày 09/8/2009 vợ chị trả tiếp 4.900.000đ, còn 10.000.000đ vợ chị vay của ông Nguyễn Văn Q để trả cho ông T. Ông Quý trực tiếp đưa cho ông T số tiền đó còn cụ thể đưa ngày nào chị không nhớ. Như vậy vợ chồng chị đã trả đủ ông T số tiền 89.900.000đ, còn lại 100.000đ chị và ông T thống nhất đối trừ vào tiền công, tiền mua vật tư để sửa chữa quần áo cho ông T. Về diện tích đất khi lập giấy mua bán không ghi rõ diện tích nhưng đã chỉ rõ mốc giới, ông T là người cắm mốc, giao đất để vợ chồng chị làm nhà, anh chị làm đúng mốc giới ông T đã cắm. Khi vợ chồng chị làm nhà ông T đến giúp chị đặt gạch, làm móng nhà. Năm 2015 ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó còn cụ thể được cấp như thế nào, số thửa, diện tích cụ thể chị không biết. Trước đó khi ông T làm thủ tục để được cấp sổ đỏ ông T và UBND xã T còn vận động vợ chồng chị không kiện cáo ông T, ông T còn làm bản cam đoan tại UBND xã T về việc bán đất cho vợ chồng chị, cam đoan là sau khi được cấp bìa đỏ thì ông T sẽ làm thủ tục

tách đất cho vợ chồng chị. Sau khi được cấp sổ đỏ ông T yêu cầu anh chị phải đưa thêm tiền cho ông T thì ông T mới tách đất cho, có lúc ông T đòi 30 triệu, có lúc lại đòi 100 triệu anh chị không chấp nhận số tiền đó mà chỉ chấp nhận tiền lệ phí tách thửa nhưng ông T không nghe nên đến nay vẫn chưa hoàn thiện được việc mua bán theo quy định của pháp luật. UBND xã T đã nhiều lần hoà giải nhưng không thành. Chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị với vợ chồng ông T đối với toàn bộ phần diện tích đất hiện nay vợ chồng chị đang sử dụng là hợp pháp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T3 trình bày: Nhất trí với quan điểm của ông T và uỷ quyền cho ông T tham gia tố tụng. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật và đảm bảo quyền lợi của cả hai bên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T2 trình bày: Nhất trí với quan điểm của chị H và uỷ quyền cho chị H tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã T:

Về nguồn gốc thửa đất số 44 tờ bản đồ số 34, thôn C, T, N, Hải Dương: Theo hồ sơ 299, hồ sơ 1993 là đất canh tác. Theo bản đồ canh tác năm 1995 thuộc thửa 716, diện tích 7.308m². Năm 1998 UBND xã T bán đất trái thẩm quyền quyền sử dụng đất ở giáp đường 5b thuộc thôn C cho 22 hộ gia đình, trong đó có 1 có thửa đất giáp đồng (mộ) nên UBND xã giao cho thôn C sử dụng làm lưu không. Tại thời điểm giao đất cho các hộ dân xác định hành lang giao thông đường 5b là 16m tính từ tim đường. Đối với thửa đất giao cho thôn C, sau đó thôn C bán cho ông H, ông H bán lại cho ông Đ, ông Đ bán lại cho ông T, ngày 28/12/2015 vợ chồng ông T được cấp GCNQSDĐ thửa 44, tờ bản đồ 34, diện tích 225,9m² (trong đó đất ở là 2000², đất trồng cây lâu năm 25,9m²).

Về việc ông T chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa 44 cho vợ chồng chị H không thông qua UBND xã T. Tại thời điểm làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông T, vợ chồng chị H đã làm nhà và ở trên 1 phần diện tích đất. Ngày 29/5/2012 ông T làm bản cam kết gửi UBND xã T, nội dung thể hiện ông T đã bán 1 phần đất của thửa số 44 cho vợ chồng chị H, anh T2, cam đoan sau khi ông T được cấp GCNQSDĐ, ông T sẽ có trách nhiệm làm thủ tục tách đất và GCNQSDĐ cho vợ chồng chị H. Ngoài ra ông T còn nộp cho UBND xã bản cam kết nhượng đất ở ghi ngày 7/5/2009 giữa vợ chồng ông T và vợ chồng chị H. Cụ thể việc thoả thuận mua bán đất giữa vợ chồng ông T và vợ chồng chị H UBND xã không rõ cụ thể như thế nào. Sau thời điểm ông T được cấp GCNQSDĐ, UBND xã nhiều lần nhận được đơn của ông T đề nghị huỷ bỏ cam kết nhượng đất ở. Năm

2019 ông T thuê đơn vị đo vẽ phần đất của hai gia đình sử dụng để làm thủ tục tách thửa, cán bộ địa chính có ký xác nhận kết quả đo đạc nhưng sau đó ông T lại đến đề nghị huỷ bỏ không làm thủ tục tách thửa.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/01/2021 của Toà án nhân dân huyện Nam Sách hiện nay gia đình ông T và gia đình chị H có sử dụng cả diện tích thuộc hành lang giao thông và đã xây dựng công trình trên đó, ngoài ra ông T còn sử dụng một phần diện tích đất thuộc đất canh tác nằm giáp phía Bắc thửa đất. Đối với các phần đất đó đều do UBND xã quản lý. Trong vụ án này UBND xã T không đề nghị giải quyết đối với các phần đất đó. Các công trình xây dựng trên hành lang giao thông tạm thời chưa yêu cầu gia đình ông T, gia đình chị H phải tháo dỡ, sau này cơ quan có thẩm quyền yêu cầu tháo dỡ người sử dụng đất phải chấp hành theo quy định. UBND xã T xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và xin được vắng mặt tại phiên toà.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Theo hiện trạng sử dụng diện tích đất là 326,9m², trong đó diện tích đất nằm trong GCNQSDĐ 225,9m², diện tích đất thuộc hành lang giao thông 48,5m², diện tích đất thuộc đất canh tác 52,5m². Phần diện tích đất vợ chồng chị H đang sử dụng 88,4m² trong đó diện tích đất thuộc GCNQSDĐ là 65,4m² (có kích thước các cạnh như sau: cạnh Bắc giáp đồng 6,70m, cạnh Nam giáp hành lang giao thông 4,32m, cạnh Tây giáp phần đất ông T sử dụng 11,79 m+ 0,72m, cạnh Đông giáp đất anh M là 11,65m); diện tích đất thuộc hành lang giao thông 23m². Phần diện tích đất ông T đang sử dụng 238,5m² trong đó diện tích nằm trong GCNQSDĐ là 160,5m², diện tích đất thuộc hành lang giao thông 25,5m², diện tích đất thuộc đất canh tác 52,5m².

Giá trị quyền sử dụng đất đối với đất ở là 8.000.000đ/1m² đối với đất trồng cây lâu năm là 80.000đ/m²

Các tài sản trên đất:

Các tài sản trên phần đất chị H, anh T2 sử dụng gồm: 01 nhà mái bằng diện tích 62,8m² (trong đó phần diện tích trong GCNQSDĐ là 61,1m², phần diện tích nằm trong đất hành lang giao thông là 1,7m²) và 01 mái tôn trên mái nhà diện tích 19m² tổng trị giá 356.118.000đ; 01 lán tôn xây trên hành lang giao thông diện tích 21m² trị giá 36.761.000đ; 01 mái tôn diện tích 7,1m² nằm trên đất hành lang giao thông trị giá 1.975.000đ

Các tài sản trên phần đất ông T đang sử dụng gồm: Lán tôn diện tích 40,5m² (Diện tích nằm trong GCNQSDĐ là 15m², phần diện tích nằm trong đất hành lang giao thông là 25,5m²) và 01 mái tôn nằm trên đất hành lang giao thông diện tích 8,4m² tổng giá trị bằng 76.367.000đ; 01 bể phốt trị giá 5.769.000đ; cây trên phần

đất thuộc GCNQSDĐ gồm: 4 cây nhãn trị giá 1.400.000đ, 01 cây xoài trị giá 70.000đ, 01 bụi chuối trị giá 70.000đ. Cây nằm trên đất canh tác gồm: 02 cây nhãn trị giá 700.000đ, 02 cây xoài trị giá 220.000đ, 03 bụi chuối trị giá 140.000đ.

Người làm chứng:

Ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn D trình bày: Các ông là anh, em trai ruột của ông T và là chú ruột chị H. Khi chị H và ông T ký văn bản mua bán đất các ông không có mặt, không chứng kiến nhưng trước khi chị H mua đất của ông T đều hỏi ý kiến các ông và sau khi hai bên ký văn bản xong chị H cũng kể chuyện với các ông nên việc mua bán của hai bên các ông đều biết rõ. Ngay sau khi hai bên ký giấy mua bán vợ chồng chị H đã nhận đất, làm nhà và ở ổn định cho đến nay. Về diện tích đất ông T bán cho chị H theo giấy mua bán của hai bên như thế nào các ông không rõ nhưng khi chị H xây nhà, các ông đều ra đó phụ giúp. Ngày động thổ đào móng nhà ông T có mặt và chỉ mốc để cho thợ xây làm.

Ông Nguyễn Văn B trình bày: ông là hàng xóm ở gần nhà chị H. Năm 1997 ông mua một xuất đất giáp đường 5b do UBND xã T bán, khi UBND xã giao đất xác định hàng lang giao thông là 16m tính từ tim đường, thửa đất của ông giáp với đất của ông T. Khoảng năm 2009 chị H có nói chuyện với ông về việc vợ chồng chị H mua đất của ông T còn cụ thể hai bên giao dịch, ký kết hợp đồng ông không chứng kiến. Sau đó vợ chồng chị H động thổ xây móng nhà ông T có mặt, giao đất, cắm mốc cho thợ xây, lúc đó ông cũng có mặt ở đó nên biết.

Ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Văn H2 trình bày: Trước đó các ông có nhận xây nhà cho vợ chồng chị H, thời gian xây khi nào đến nay không còn nhớ, về mốc giới xây là do chị H và ông T xác định các ông chỉ làm theo yêu cầu của gia đình. Ngày đào móng ông T cũng có mặt ở đó.

Ông Nguyễn Văn H trình bày: Năm 1999 thôn C bán 1 thửa đất ôm đồng con rùa giáp đường 5b thuộc thôn C, T, nên ông đã mua thửa đất đó. Sau đó được khoảng 3 tháng không có nhu cầu sử dụng nên ông bán lại thửa đất đó cho ông Nguyễn Văn Đ. Các giấy tờ mua bán liên quan đến thửa đất đó hiện nay ông không còn giữ. Ông xác định đã được thôn giao đất nhưng do đã lâu lại bán cho ông Đ ngay nên đến nay ông không nhớ rõ diện tích đất là bao nhiêu. Về hành lang giao thông thì giống như các thửa đất liền kề mà UBND xã T bán cho các hộ dân.

Ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Ông là em họ của ông Nguyễn Văn T. Năm 1999 ông có mua một thửa đất ôm đồng con rùa giáp đường 5b của ông Nguyễn Văn H, nguồn gốc đất là do ông H mua của thôn C. Ông và ông H chỉ thỏa thuận miệng không lập văn bản giấy tờ, ông H cũng không đưa ông ra thực địa giao đất vì ông đã biết vị trí thửa đất đó, về mốc giới hành lang giao thông cũng giống như các

thửa đất liền kề do UBND xã bán cho các hộ dân. Năm 2000 ông bán lại thửa đất cho ông T, khi bán chỉ thỏa thuận miệng không lập văn bản, ông cũng không ra thực địa giao đất cho ông T vì vị trí thửa đất ông T đã biết. Sau đó khi ông T làm thủ tục cấp GCNQSDĐ có lập giấy mua bán và bảo ông ký nên ông đã ký văn bản đó.

Theo ông Đinh Ngọc N – nguyên cán bộ địa chính xã T từ năm 1996-2011 cung cấp: Năm 1998 UBND xã Thái Tân bán đất nguồn gốc là đất canh tác giáp đường 5B thôn C cho các hộ dân, trong đó có 1 thửa đất nằm giáp đồng con rùa, UBND xã giao cho thôn C làm đất lưu không. Sau đó thôn bán đất cho ông H và các giao dịch sau đó như thế nào ông không rõ. Tại thời điểm UBND xã giao đất cho những người trúng thầu đều xác định rõ hành lang giao thông giáp đường 5b là 16m từ tim đường. Đối với thửa đất giao cho thôn C cũng xác định hành lang giao thông như vậy. Các đương sự và người làm chứng trình bày khi vợ chồng chị H xây nhà trên thửa đất số 44 ông có đến và yêu cầu chị H không được làm sau đó ông T phải đứng ra bảo lãnh. Do thời gian đã lâu nên không nhớ rõ là có việc ông đến đó hay không nhưng xác định là không phải giải quyết gì về việc đó. Thời điểm ông làm địa chính ông không nhận được đơn hay yêu cầu giải quyết tranh chấp liên quan đến việc mua bán đất giữa vợ chồng ông T và vợ chồng chị H.

Ông Nguyễn Văn H3 – nguyên trưởng thôn Chu Đậu, Thái Tân từ năm 1998 - 2002 cung cấp: xác định trình bày của ông T, ông H, ông Đ về nguồn gốc thửa đất số 44 như vậy là đúng. Tại thời điểm thôn C bán thửa đất đó cho ông H có lập văn bản, có thực hiện giao đất và vẽ sơ đồ thửa đất. Toàn bộ giấy tờ đã giao cho ông H. Ông là người đại diện cho thôn giao đất cho ông H, hành lang giao thông đường 5b là 16m từ tim đường.

Tại phiên toà sơ thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Tại đơn khởi kiện ông đề nghị huỷ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng sau đó ông đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu lý do là vì ông không hiểu rõ, ông đề nghị HĐXX xem xét giải quyết theo pháp luật, yêu cầu của ông là đề nghị xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng chị H là không có hiệu lực pháp luật và giải quyết hậu quả, ông sẽ trả cho vợ chồng chị H số tiền đã nhận, yêu cầu vợ chồng chị H phải tháo dỡ tài sản trên đất và trả lại cho ông toàn bộ diện tích đất mà hiện nay vợ chồng chị H đang sử dụng, trong đó bao gồm cả phần đất ông và chị H thỏa thuận sẽ bán theo bản cam kết nhượng đất ở và cả phần đất vợ chồng chị H sử dụng lấn sang phần đất của ông là 19m². Lý do ông yêu cầu vì: ông chưa bán đất cũng chưa giao đất cho chị H, văn bản đó chỉ

là bản cam kết sẽ bán đất, chị H chưa trả đủ tiền cho ông lại còn sử dụng sang cả phần đất ông không bán. Tại thời ký văn bản thừa đất đó vợ chồng ông chưa được cấp GCNQSDĐ, văn bản mua bán không được công chứng, chứng thực.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của ông T, giữ nguyên yêu cầu phản tố và các quan điểm đã trình bày đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị và vợ chồng ông T đối với toàn bộ phần diện tích đất hiện nay vợ chồng chị đang sử dụng thuộc thửa 44 tờ bản đồ số 34. Ông T trực tiếp giao đất để vợ chồng chị làm nhà nên toàn bộ phần diện tích hiện chị đang sử dụng là phần đất chị đã mua của ông T, không lẫn sang đất của ông T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách trình bày việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký trong quá trình thu thập chứng cứ, người tiến hành tố tụng tại phiên tòa chấp hành đúng quy định của BLTTDS, người tham gia tố tụng: các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về đường lối giải quyết: đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 129 BLDS, Điều 127 Luật đất đai năm 2003, Điều 147 BLTTDS, Luật phí và lệ phí Toà án, Nghị quyết 326 của Quốc Hội. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, chấp nhận yêu cầu phản tố của chị H công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị H với vợ chồng ông T đối với 1 phần diện tích đất thuộc thửa 44 tờ bản đồ số 34 địa chỉ C, T, Nam Sách, Hải Dương là có hiệu lực. Về án phí miễn án phí cho ông T, hoàn trả bị đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã T vắng mặt đã có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt UBND xã Thái Tân.

[2] Về nội dung: Tại đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng chị H, anh T2 và giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy yêu cầu vợ chồng chị H tháo dỡ công trình trên đất và trả lại toàn bộ diện tích đất cho vợ chồng ông. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản làm việc về việc không tiến hành hoà giải ngày 01/9/2021 ông T đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả. Tại phiên tòa ông T trình bày ông không rõ theo pháp luật thì giao dịch đó là vô hiệu hay hủy giao dịch, ông đề nghị

HĐXX xem xét theo pháp luật, mục đích của ông là đề nghị xác định giao dịch đó là không hợp pháp, yêu cầu vợ chồng chị H tháo dỡ công trình trên đất và trả lại toàn bộ phần diện tích đất hiện nay vợ chồng chị H đang sử dụng (bao gồm cả phần diện tích đất thoả thuận sẽ chuyển nhượng và cả phần diện tích lấn chiếm). HĐXX xác định yêu cầu khởi kiện của ông T là đề nghị tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình và phải hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất hiện đang sử dụng.

Ngày 25/03/2021 bị đơn chị Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu phản tố đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Thường với vợ chị H đối với toàn bộ diện tích đất hiện nay vợ chồng chị đang sử dụng thuộc thửa 44 tờ bản đồ số 34. Để giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông T và yêu cầu phản tố của chị H cần xem xét đánh giá các nội dung sau:

2.1. Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ông T, bà T3 chị H, anh T2 đều trình bày thống nhất, phù hợp với tài liệu “bản cam kết nhượng đất ở” (BL 73-75) nên có đủ căn cứ xác định: Ngày 07/5/2009 vợ chồng ông T, bà T3 và vợ chồng chị H, anh T2 đã ký kết “ bản cam kết nhượng đất ở” theo đó vợ chồng ông T bán cho vợ chồng chị H 1 phần đất nằm ở phía Đông của thửa đất số 44 tờ bản đồ số 34 địa chỉ tại Chu Đậu, Thái Tân, Nam Sách, Hải Dương; về diện tích đất không ghi; về vị trí, kích thước như sau: giáp đường rộng 4,1m, Bắc giáp đồng hết đồng, Đông giáp ông P, Tây giáp đất của ông T; giá tiền là 90.000.000đ; sổ đỏ do anh T, chị Hlo làm lấy, vợ chồng anh T làm nhà ở phải chịu thuế nhà đất theo pháp luật. Sau khi ký kết bản cam kết nhượng đất ở vợ chồng anh T, chị H đã trả cho ông T số tiền 89.900.000đ và đã nhận đất, làm nhà và ở trên đất cho đến nay. Chị H trình bày đã trả đủ tiền mua đất cho ông T, trong đó trả tiền mặt là 89.900.000đ, còn 100.000đ chị H và ông T thoả thuận đối trừ vào tiền công, vật tư chị H sửa quần áo cho gia đình ông T. Ông T không thừa nhận, chị Hảo không đưa ra được căn cứ chứng minh về việc hai bên thống nhất đối trừ với số tiền sửa quần áo, nên có đủ căn cứ xác định chị H, anh T2 chưa trả đủ tiền mua đất cho ông T, bà T3, số tiền còn thiếu là 100.000đ.

Tại thời điểm hai bên ký văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông T chưa được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 44 tờ bản đồ số 34, anh T2, chị H đều biết việc đó. Tại văn bản cam kết chuyển nhượng đất ở hai bên thoả thuận nội dung “ sổ đỏ nếu làm do gia đình ông T3, H chịu lo làm lấy”. Theo lời khai của các đương sự, người làm chứng và xác minh tại UBND xã T nguồn gốc thửa đất số 44 là do UBND xã T giao cho thôn Chu Đậu để làm lưu không, sau

đó thôn C bán cho ông Nguyễn Văn H, ông H bán cho ông Nguyễn Văn Đ, ông Đ bán lại cho ông T. Năm 2012 ông T làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ, khi đó gia đình chị H đã làm nhà và đang ở trên một phần thửa đất, ông T đã lập bản cam đoan gửi cho UBND xã T thừa nhận việc đã chuyển nhượng một phần đất cho vợ chồng chị H và cam đoan sau khi được cấp GCNQSDĐ sẽ làm thủ tục tách GCNQSDĐ cho vợ chồng chị H theo đúng thỏa thuận tại bản cam kết chuyển nhượng đất ở. Ông T trình bày sau khi vợ chồng ông được cấp GCNQSDĐ năm 2016 ông đã đề nghị vợ chồng chị H làm thủ tục để tách GCNQSDĐ, tiếp đến năm 2019 ông lại tiếp tục đề nghị và đã chủ động thuê người đo vẽ lập sơ đồ thửa đất, cán bộ địa chính UBND xã T đã ký nhận vào bản trích đo. Chị H, anh T thừa nhận có hai lần ông T đề nghị làm thủ tục tách đất như ông T đã trình bày, nhưng do ông T yêu cầu vợ chồng anh chị phải trả thêm tiền, lúc đầu ông đòi 30 triệu đồng, sau đó lại đòi 100 triệu đồng, anh chị không đồng ý với số tiền đó mà chỉ chấp nhận trả lệ phí theo quy định của nhà nước. Như vậy lý do hai bên chưa thực hiện được thủ tục pháp lý về việc đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng là do mâu thuẫn về việc trả tiền. Do đó có đủ căn cứ xác định giao dịch chuyển quyền sử dụng đất vẫn đang được thực hiện. Ngày 28/12/2015 ông T, bà T được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 44 tờ bản đồ 34 nên có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị H theo thỏa thuận.

Về hình thức của hợp đồng: Theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai thì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp đồng chuyển nhượng phải bằng văn bản công chứng. Như vậy về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “ bản cam kết nhượng đất ở” ngày 7/5/2009 là chưa đảm bảo quy định của pháp luật. Nhưng về chủ thể giao kết hợp đồng, các nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, 500, 501 BLDS. Các bên đã thực hiện được trên 2/3 hợp đồng cụ thể: vợ chồng chị H đã nhận đất và xây dựng nhà ở trên đất và đã trả cho vợ chồng ông T tiền mua đất là 89.900.000đ. Theo quy định tại điểm b.3, mục 2.3, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố...và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015 quy định “Giao dịch dân sự đã

được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Như vậy ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận. Chị H đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là có căn cứ chấp nhận.

Do chị H, anh T chưa trả hết số tiền nhận quyền nhượng quyền sử dụng đất nên có nghĩa vụ tiếp tục trả cho ông T, bà T số tiền 100.000đ. Do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nên anh T chị H phải chịu tiền lãi theo quy định tại Điều 357, 468 BLDS với mức lãi xuất 20%/năm. Về thời điểm tính lãi xác định vào thời điểm cuối cùng chị H, anh T trả tiền cho ông T là từ ngày 10/8/2009 đến ngày xét xử là 12 năm, 1 tháng, 16 ngày = 243.000 đồng (đã làm tròn). Tổng tiền gốc và lãi bằng 343.000đ.

2.2. Về diện tích đất chuyển nhượng:

Tại bản cam kết nhượng đất ở ngày 7/5/2009 không ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng nhưng đã ghi rõ về tứ cận, vị trí của phần diện tích đất chuyển nhượng là: cạnh giáp đường rộng 4,1m, cạnh Bắc giáp đồng hết đồng, cạnh Đông giáp ông P, cạnh Tây giáp đất của ông T.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện phần diện tích hiện nay gia đình chị Hảo đang sử dụng là 88,4m² trong đó: diện tích đất thuộc GCNQSDĐ là 65,4m², có kích thước các cạnh như sau: cạnh Bắc giáp đồng 6,70m, cạnh Nam giáp hành lang giao thông 4,32m, cạnh Tây giáp phần đất ông T sử dụng 11,79m + 0,72m, cạnh Đông giáp anh M là 11,65m; diện tích đất thuộc hành lang giao thông 23m² có kích thước các cạnh Nam 3,84m, cạnh Bắc 4,32m, cạnh Tây 5,45, cạnh Đông 5,84m.

Ông T trình bày lúc đầu ông chỉ đồng ý bán cho chị H 4m chiều rộng nhưng do chị H xin thêm 1 phần đất nên ông đồng ý cho thêm và ký trong giấy là 4,1m, ông xác định phần đất ông bán có chiều rộng (cạnh Nam, cạnh Bắc) là 4,1m, chiều dài (cạnh Đông, cạnh Tây) từ đầu thửa đất đến tường khu đồng (mộ), vợ chồng chị H chưa được ông giao đất đã ra ở đó và còn sử dụng sang cả phần đất mà ông không bán là 19m². Chị Hảo trình bày sau ký văn bản mua bán đất ông T trực tiếp giao đất, vợ chồng chị xây nhà theo mốc của ông T giao. Khi giao đất ông T và chị không biết hành lang giao thông là 16m từ tim đường vào nên ông T giao cho chị cả phần đất thuộc hành lang giao thông. Chị xác định diện tích đất hiện nay vợ

chồng chị đang sử dụng là do ông T giao nên xác định đó là diện tích đất ông T đã bán.

Như vậy xác định các bên có tranh chấp về diện tích đất chuyển nhượng. HĐXX xét thấy tại bản cam kết nhượng đất ở ngày 7/5/2009, đã xác định về tứ cận, vị trí của phần diện tích đất chuyển nhượng là: cạnh Nam giáp đường rộng 4,1m, cạnh Bắc giáp đồng (mộ) hết đồng, cạnh Đông giáp ông P, cạnh Tây giáp đất của ông T. Các đương sự đều xác định cạnh Đông, cạnh Tây hai bên không có tranh chấp, còn đối với cạnh Nam, cạnh Bắc có tranh chấp. Ông T trình bày cạnh Nam, cạnh Bắc đều là 4,1m, nhưng theo bản cam kết nhượng đất ở đã thể hiện “cạnh Bắc giáp đồng hết đồng. Theo hiện trạng thì cạnh Bắc của phần đất vợ chồng chị H đang sử dụng là bằng với tường bao của khu mộ (đồng) là 6,70m nên xác định cạnh Bắc vợ chồng chị H đang sử dụng là đúng với kích thước các bên đã thỏa thuận tại bản cam kết nhượng đất ở. Đối với cạnh Nam theo bản cam kết nhượng đất ở ghi là 4,1m, theo kết quả thẩm định tại chỗ xác định thể hiện là 4,32m, nhưng vậy là vượt quá kích thước thỏa thuận tại bản cam kết nhượng đất ở là 0,22m. Theo hiện trạng hiện nay gia đình chị H, ông T đều sử dụng một phần diện tích đất thuộc hàng lang giao thông đường 5B. Tại GCNQSDĐ thể hiện hàng lang đường là 16m từ tim đường. Tòa án tiến hành xác minh tại UBND xã T, trưởng thôn C và một số hộ dân ở gần thửa đất số 44 đều xác định khi UBND xã T, thôn C giao đất cho các hộ dân đều xác định hàng lang giao thông là 16m tính từ tim đường. Chị H cho rằng do ông T giao đất nên cạnh Nam chị đang sử dụng đúng kích thước đã bán là không có căn cứ, bởi vì các đương sự chỉ được quyền giao dịch chuyển nhượng đối với phần đất được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Từ đó có căn cứ xác định cạnh Nam các bên thỏa thuận mua bán có kích thước là 4,1m. Từ kích thước các cạnh xác định diện tích đất ông T, bà T3 chuyển nhượng cho anh T2 chị H là $64,5\text{m}^2$, chị H, anh T2 đang sử dụng sang cả phần đất mà ông T, bà T3 không chuyển nhượng có diện tích là $0,9\text{m}^2$. Nên có căn cứ chấp nhận 1 phần yêu cầu của ông T, buộc vợ chồng chị H phải trả lại cho vợ chồng ông T phần diện tích đất $0,9\text{m}^2$.

Đối với phần diện tích đất không thuộc diện tích đất được chuyển nhượng mà vợ chồng chị H đang sử dụng hiện có 1 phần của công trình xây dựng là nhà ở, nếu buộc anh T2 chị Hảo phải tháo dỡ để trả lại ông T, bà T3 $0,9\text{m}^2$ đất là không phù hợp, ảnh hưởng nghiêm trọng đến công trình, gây thiệt hại về tài sản. Do đó cần giao cho vợ chồng chị H được sử dụng phần diện tích $0,9\text{m}^2$, chị H, anh T2 phải trả tiền giá trị đất cho ông T, bà T3 bằng 7.200.000đ.

Từ những phân tích trên có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với $64,5\text{m}^2$ đất ở (được giới hạn bởi các điểm A8, A9, A14,

A7 đến A8) thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 34 địa chỉ thôn C, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương theo bản cam kết chuyển nhượng đất ở giữa ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị T3 với chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn T2 là hợp pháp. Chị H, anh T2 có nghĩa vụ phải thanh toán tiếp số tiền 100.000đ cho ông T, bà T3 và phải trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ. Xác định diện tích 0,9m² đất ở (được giới hạn bởi các điểm từ A14, A12, A13, A7 đến A14) thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 34 địa chỉ thôn C, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương không thuộc phần diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng mà thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, bà T3. Giao cho cho anh T2, chị H được sử dụng 0,9m² đất ở nói trên, anh T2, chị H phải trả giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền cho ông T, bà T3 0,9m² = 7.200.000đ. (Có sơ đồ kèm theo)

[3] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện gia đình ông T, chị H còn sử dụng 48,9m² đất thuộc hàng lang giao thông nằm về phía Nam của thửa đất, trên đó đã xây dựng lán tôn, một phần nhà ở. Ngoài ra ông T còn sử dụng 52,5m² đất thuộc đất canh tác nằm về phía Bắc của thửa đất, trên đó ông T trồng cây và xây tường bao. UBND xã T xác định đối với các phần đất đó thuộc UBND xã quản lý, UBND xã không đề nghị Tòa án giải quyết đối với các phần đất đó. Đối với tài sản xây dựng trên phần đất hàng lang giao thông, đất canh tác tạm thời chưa yêu cầu người sử dụng phải tháo dỡ, sau này nếu cơ quan có thẩm quyền có yêu cầu tháo dỡ người sử dụng sẽ phải tháo dỡ theo quy định của pháp luật. Ông T, bà T3 chị H, anh T2 nhất trí quan điểm của UBND xã T. Do đó HĐXX không xem xét giải quyết.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng:

- Về án phí: Ông T phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nhưng do ông T trên 60 tuổi, là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Chị H, anh T2 phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của ông T được chấp nhận và đối với nghĩa vụ phải trả tiền cho ông T, bà T3.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Các đương sự cùng phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do ông T đã nộp tạm ứng chi phí bằng 4.800.000đ nên chị H, anh T2 phải thanh toán trả cho ông T 2.400.000đ theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 117, 129, 500, 501, 502, 357, 468 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật đất đai, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

1, Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T về việc đòi lại một phần diện tích đất anh T2 chị H lấn chiếm.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị H.

1.1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo bản cam kết chuyển nhượng đất ở ngày 07/5/2009 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị T3 với chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn T2 đối với 64,5m² đất ở (được giới hạn bởi các điểm A8, A9, A14, A7 đến A8) thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 34 địa chỉ thôn C, xã t, huyện N, tỉnh Hải.

Chị H, anh T2 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho ông T bà T3 số tiền 100.000đ và tiền lãi từ 10/8/2009 đến ngày xét xử, theo mức lãi suất 20%/năm = 243.000 đồng (*Hai trăm bốn mươi ba nghìn đồng*). Tổng bằng 343.000đ (*Ba trăm bốn mươi ba nghìn đồng*). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử anh T2, chị H phải chịu khoản tiền lãi trên nợ gốc chưa thanh toán, cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357, Điều 468 BLDS.

1.2. Xác định phần diện tích 0,9m² đất ở (được giới hạn bởi các điểm từ A14, A12, A13, A7 đến A14) thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 34 địa chỉ thôn C xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương, trị giá 7.200.000đồng thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị T3. Giao cho chị H, anh T2 được sử dụng phần diện tích đất nói trên. Chị H, anh T phải trả tiền giá trị quyền sử dụng đất cho ông T, bà T3 bằng 7.200.000đồng (*Bảy triệu hai trăm nghìn đồng*).

1.3. Xác nhận chị H, anh T2 được sử dụng 65,4m² đất ở có tứ cận: cạnh Nam giáp đường 5b dài 4,32m, cạnh Bắc giáp đồng (mộ) dài 6,70m, cạnh Tây giáp đất ông T dài 11,79m + 0,72m, cạnh Đông giáp đất anh M dài 11,65m được giới hạn bởi các điểm A9, A14, A12, A13, A7, A8 đến A9 thuộc thửa số 44, tờ bản đồ số 34 địa chỉ thôn C, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương. Anh T, chị H tiếp tục được sở hữu các tài sản trên đất.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sử dụng đất và phải chấp hành đầy đủ quy định của Pháp luật trong quá trình sử dụng bất động sản.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Án phí, chi phí tố tụng: Miễn án phí cho ông Nguyễn Văn T. Chị H, anh T phải chịu 377.000đ (*Ba trăm bảy mươi bảy nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được đối trừ với 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Cơ quan thi hành án dân sự huyện Nam Sách theo biên lai số AA/2018/0004264 ngày 25 tháng 3 năm 2021. Chị H, anh T còn phải nộp 77.000đ (*Bảy mươi bảy nghìn đồng*).

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Ông T, bà T3 và chị H, anh T2 mỗi bên phải chịu 2.400.000đ (*Hai triệu bốn trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản; xác nhận ông T đã nộp tạm ứng khoản tiền này chị H, anh T2 phải có trách nhiệm thanh toán cho ông T số tiền 2.400.000đ (*Hai triệu bốn trăm nghìn đồng*).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357, Điều 468 BLDS.

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 quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T3 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Nam Sách;
- Chi cục THA DS;
- Đ-ơng sự;
- L-ư hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Đoàn Thị Thu Thúy

