TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LẠC SƠN** **TỈNH HOÀ BÌNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2021/DS-ST
Ngày: 21-06-2021
V/v: Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất. Đòi lại tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẠC SƠN- TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: bà Lê Thị Hồng.

Hội Thẩm Nhân Dân: 1. Bùi Văn Ơn; 2 ông Bùi Văn Thiệu (*Hội thẩm dự khuyết*: ông Bùi Văn Tấn và ông Bùi Văn Quyết)

- ***Thư ký phiên tòa:*** ông Bùi Văn Hường- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạc Sơn tham gia phiên tòa:*** ông Khuất Duy Xuân Quý- Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 06 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình. Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn- tỉnh Hoà Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 44/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2020 về việc "Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất. Đòi lại tài sản". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2021/QĐXXST-DS ngày 04/03/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 03/2021/QĐST-DS ngày 05/04/2021; số: 03a/2021/QĐST-DS ngày 20/04/2021; số: 05/2021/QĐST-DS ngày 20/05/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* anh Vũ Duy K, sinh năm 1989;

- *Bị đơn:* bà Bùi Thị C, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: xóm Đội 5, xã Ân Nghĩa, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình.

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

1. Chị Giang Thị Thiên N, sinh năm 1993. Địa chỉ: xóm V, xã Â, huyện L, tỉnh H;

2. Ông Vũ Viết C, sinh năm 1966;

3. Anh Vũ Đăng T, sinh năm 1992;

4. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1966;

5. Anh Phạm Như D, sinh năm 1986;

6. Chị Giang Thị Thanh Hoa, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: xóm Đội 5, xã Ân Nghĩa, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình.

7. Ông Lê Văn D, sinh năm 1967. Cư trú tại: xóm Song Khảnh, xã Tân Mỹ, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1954;

2. Bà Bùi Thị S, sinh năm 1977;

3. Anh Bùi Văn K, sinh năm 1984;

4. Ông Phạm Trọng H, sinh năm 1971;

Cùng trú tại: xóm Đội 5, xã Ân Nghĩa, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình.

5. Bà Trần Thị P, sinh năm 1969;

6. Ông Giang Văn D, sinh năm 1967.

Cùng trú tại: xóm V, xã Â, huyện L, tỉnh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 04/11/2020 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Vũ Duy K trình bày:

Ngày 23/02/2014, anh Vũ Duy K và bà Bùi Thị C có lập giấy viết tay với nhan đề "Giấy bán chuyển nhượng nhà đất" với nội dung: Bà C chuyển nhượng cho anh K nhà đất có chiều mặt tiền bám quốc lộ 12B là 6,20m và căn nhà cấp 4 có chiều dài 25m và rộng 4,70m. Thửa đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Văn bản chuyển nhượng có chữ ký của bà C là bên bán, anh K là bên mua, bà Phạm Thị L là người làm chứng, có xác nhận của trưởng xóm Đội 5, xã Ân Nghĩa và UBND xã Ân Nghĩa. Giá trị giao dịch là 270.000.000đ. Việc giao nhận tiền thể hiện trong "Giấy làm chứng" do ông Vũ Viết C viết và bà Phạm Thị L là người ký làm chứng, ngoài ra không có giấy tờ giao nhận tiền khác. Hai bên xác nhận đã giao nhận đủ tiền. Bên mua đã nhận đất và sử dụng đến nay không có tranh chấp với bên bán. Nguồn gốc số tiền dùng để mua đất là tiền của bố mẹ anh K là ông Vũ Viết C, bà Phạm Thị T tiết kiệm được và anh K có góp cùng bố mẹ là 15.000.000đ. Bản thân anh K là người nộp thuế sử dụng đất và được UBND xã Ân Nghĩa cấp "Giấy xác nhận một bản duy nhất- Quyền sử dụng đất và đất không có tranh chấp".

Trong "Giấy bán chuyển nhượng nhà đất" có ghi bên bán là Bùi Thị C và Lê Văn D (chồng bà C) nhưng sau đó ông D từ chối ký hợp đồng vì cho rằng đây là tài sản bà L cho riêng bà C và lúc đó bà C và ông D đang làm đơn ra tòa để ly hôn nên chỉ cần bà C và bà L ký.

Việc ký kết hợp đồng còn có sự chứng kiến của chị Giang Thị Thiên N (lúc đó là em dâu anh K), do chị N bán hàng đối diện nên có tham gia ngoài ra không có ai khác. Bà Bùi Thị Sinh là em gái bà C không tham gia ở đó mà chỉ ở bên nhà bên cạnh nhìn sang.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, do anh K chưa lập gia đình nên đồng ý cho vợ chồng em trai là Vũ Đăng T và Giang Thị Thiên N dọn đến ở nhờ căn nhà trên. Năm 2015, chị N, anh T ly hôn nên anh K lấy lại nhà và khóa cửa để đấy nhưng khoảng 01 tháng sau N đã cắt khóa vào ở và nhận đó là nhà mình. Nhiều lần ông bà C T đã phải mời chính quyền địa phương can thiệp nhưng không được.

Nay anh Vũ Duy K khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa anh với bà C là hợp pháp và yêu cầu được lấy lại nhà đất để sử dụng.

Quan điểm của bà Bùi Thị C:

Bà C thừa nhận có ký hợp đồng mua bán nhà đất với anh Vũ Duy K nhưng bản chất là bán cho chị Giang Thiên N và anh Vũ Đăng T. Anh K chỉ đứng tên hộ trong hợp đồng vì theo thống nhất lúc đó giữa các bên thì vợ chồng chị N, anh T không được tuổi nên nhờ anh K là anh trai anh T đứng tên để dễ làm ăn. Chị N là người đặt vấn đề mua bán và là người trả tiền. Ngoài ra bà C không có ý kiến gì khác.

Quan điểm của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Giang Thị Thiên N:

Chị N đồng quan điểm với bà C, nhà đất trên là mua cho vợ chồng chị, nguồn tiền dùng để mua nhà là chị vay của ông bà C T 140.000.000đ; vay ông Trần Văn Hường 100.000.000đ; vay anh Phạm Như D và chị Giang Thanh Hoa 02 cây vàng. Chị đề nghị Tòa án xác định chị và anh T mới là người mua trong hợp đồng mua bán nhà đất nói trên và đề nghị được tiếp tục sử dụng nhà, đất. Ngoài ra, chị N không có ý kiến gì khác.

Quan điểm của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Văn D:

Ông D đồng thuận với ý kiến của bà C và chị N. Vào thời điểm chuyển nhượng nhà đất, ông D và bà C còn là vợ chồng. Trên thực tế, bản thân ông D là người trực tiếp soạn thảo hợp đồng mua bán nhà đất và cùng bà C, anh Vũ Duy K ký vào hợp đồng mua bán, hiện bản hợp đồng này đã bị thất lạc. Thực tế là ông và bà C bán nhà đất cho chị N và anh T chứ không bán cho anh K.

Quan điểm của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Vũ Viết C, Phạm Thị T và Vũ Đăng T: thống nhất với ý kiến trình bày và đề nghị của anh Vũ Duy K. Không có yêu cầu gì về quyền lợi của mình đối với tài sản giao dịch trong hợp đồng, đề nghị công nhận quyền sử dụng nhà đất cho anh K.

Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Như D, Giang Thị Thanh Hoa: Trên thực tế, chị N và anh T có vay vợ chồng anh D, chị Hoa 02 cây vàng với mục đích mua nhà, đất trên của bà C. Nhưng trong vụ án này anh D và

chị Hoa không có đề nghị gì. Khi nào rõ ràng là nhà, đất của ai thì anh D, chị Hoa sẽ có yêu cầu sau.

Phát biểu quan điểm tại phiên toà, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hoà Bình công nhận việc chấp hành đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, HĐXX và đương sự từ khi thụ lý đến trước khi HĐXX nghị án.

Về việc giải quyết vụ án Kiểm sát viên đề nghị như sau:

Áp dụng Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 122, 124, 256; 388; 389; 514, 517, 689, 692, 697, 698 và 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 105, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

Điều 26 của Luật đất đai năm 2013.

Điều 27, Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000.

Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Duy K về việc: "Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất; Đòi lại tài sản".

Về án phí, lệ phí Tòa án đề nghị giải quyết theo qui định.

Ngoài ra không ai có ý kiến gì thêm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về thẩm quyền: Đây là vụ án về việc yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất, đòi lại tài sản mà bị đơn Bùi Thị C có nơi cư trú tại xóm Đội 5, xã Ân Nghĩa, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình nên theo qui định tại Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp thuộc Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa bị đơn bà Bùi Thị C vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thị T vắng mặt tại phiên tòa nhưng có ủy quyền cho ông Vũ Viết C theo văn bản ủy quyền ngày 04/11/2020; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Giang Thị Thanh Hoa vắng mặt lần thứ 2 tại phiên tòa không có lý do nên căn cứ qui định tại Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

- Về thời hiệu khởi kiện: bà Bùi Thị C và ông Lê Văn D luôn thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với anh Vũ Duy K. Đối chiếu với Điều 157 Bộ

luật dân sự năm 2015 thì đây là trường hợp được tính bắt đầu lại thời hiệu khởi kiện. Hơn nữa các bên đương sự đều không yêu cầu áp dụng thời hiệu. Căn cứ Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định thời hiệu khởi kiện vụ án vẫn còn.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Duy K và quan điểm của những người tham gia tố tụng khác Hội đồng xét xử xét thấy:

Thửa đất số 387, tờ bản đồ số 46 tại xóm Đội 5, xã Ân Nghĩa, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình có nguồn gốc do Nông trường 2/9 cấp cho bà Phạm Thị L, do bà L là công nhân của Nông trường. Bà L chia cho con gái là Bùi Thị C. Thửa đất này chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng đã có số lô, số thửa, được cấp "Giấy xác nhận một bản duy nhất- Quyền sử dụng đất và đất không có tranh chấp" và thuộc diện được UBND huyện Lạc Sơn cấp GCNQSDĐ tuy nhiên do có tranh chấp nên thủ tục cấp GCNQSDĐ tạm thời phải dừng lại.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên đương sự đều thừa nhận bà Bùi Thị C và anh Vũ Duy K đã lập giấy viết tay với nội dung: Bà C và ông D chuyển nhượng nhà đất nói trên cho anh Vũ Duy K. Văn bản chuyển nhượng có chữ ký của bà C là bên bán, anh K là bên mua, bà Phạm Thị L là người làm chứng, có xác nhận của trưởng xóm Đội 5, xã Ân Nghĩa và UBND xã Ân Nghĩa. Các bên đương sự đều xác nhận giá trị giao dịch là 270.000.000đ và đã giao đủ tiền và bên mua đã nhận nhà, đất. Tuy nhiên, hiện chị Giang Thị Thiên N đang trực tiếp quản lý sử dụng nhà. Do vậy, anh Vũ Duy K khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất nói trên vfa đòi lại tài sản là nhà đất là có cơ sở.

Xét về hình thức của giao dịch chuyển nhượng nhà, đất:

"Giấy bán chuyển nhượng nhà đất" ngày 23/2/2014 được xem là hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất. Đối chiếu với các quy định của pháp luật tương ứng tại các Điều 122, 124, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 thì "Giấy bán chuyển nhượng nhà đất" ngày 23/2/2014 có chữ ký của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và người làm chứng, có xác nhận của UBND xã Ân Nghĩa nên đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về hình thức.

Xét về nội dung của giao dịch chuyển nhượng nhà đất:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các bên đương sự, người làm chứng thì thực tế có tồn tại giao dịch chuyển nhượng nhà đất có nội dung phù hợp với "Giấy bán chuyển nhượng nhà đất" ngày 23/2/2014. Giữa bên bán và bên mua không có tranh chấp về việc mua bán. Vào thời điểm ký kết hợp đồng, ông D và bà C đang tồn tại quan hệ hôn nhân. Tuy ông D không ký vào "Giấy bán chuyển nhượng nhà đất" ngày 23/2/2014 nhưng ông D, bà C đều thừa nhận đã tồn tại một bản hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trước đó do chính tay ông D viết và có chữ ký của ông D, bà C là bên bán, anh Vũ Duy K là bên mua với nội dung tương tự như "Giấy bán chuyển nhượng nhà đất" ngày 23/2/2014 nhưng đã bị mất

nên anh K soạn thảo hợp đồng khác (là bản hợp đồng được cung cấp trong hồ sơ vụ án). Mặt khác ông D cũng thừa nhận ông và bà C đã nhận đủ số tiền bán nhà đất 270.000.000đ và đã giao nhà, đất. Như vậy, ông D đã thừa nhận về mặt ý chí là đồng ý với nội dung chuyển nhượng nhà đất nêu trên nên việc ông D không ký vào "Giấy bán chuyển nhượng nhà đất" ngày 23/2/2014 không làm ảnh hưởng đến giá trị pháp lý của hợp đồng. Tuy nhiên, ông D, bà C khẳng định: Bản chất, ông D và bà C bán nhà đất cho chị Giang Thị Thiên N và anh Vũ Đăng T. Anh Vũ Duy K là anh trai của anh T chỉ là người đứng tên hộ do vợ chồng chị N không được tuổi.

Về vấn đề chủ thể của hợp đồng HĐXX nhận định như sau:

Trong hồ sơ vụ án Hôn nhân và gia đình về việc "Ly hôn" thụ lý số 82/TLST-HNGĐ ngày 11/08/2015 giữa chị Giang Thiên N và anh Vũ Đăng T, tại biên bản lấy lời khai và bản tự khai ngày 18/08/2015 bà C trình bày: Chị N là hàng xóm có sang đặt vấn đề mua đất, tháng 2/2014 vợ chồng chị N, ông bà C T và anh Vũ Duy K đến giao tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng, Vũ Duy K là người đứng tên bên mua trong hợp đồng còn bản chất tiền của ai và mua cho ai bà C không biết, chỉ biết là chị N có nói với bà C là mua cho vợ chồng chị N. Đồng thời bà C xác nhận đã bán đất cho anh K và không có tranh chấp gì. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án dân sự về việc "Kiện đòi lại tài sản" thụ lý số 20/TLST-DS ngày 14/05/2019 giữa anh Vũ Duy K và chị Giang Thị Thiên N và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án này bà C lại trình bày: anh Vũ Duy K chỉ là người đứng tên hộ trong hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho hợp tuổi còn thực tế vợ chồng bà chỉ bán đất cho vợ chồng T N và và tiền mua đất là tiền của vợ chồng T N.

Lời khai của bà Phạm Thị L, người làm chứng trong hợp đồng thừa nhận mua cho ai thì bà không rõ chỉ biết là hợp đồng bán cho anh Vũ Duy K, nhưng khi giao dịch không có mặt anh K và bà L khẳng định có nhìn thấy bà T giao tiền cho chị C. Mặt khác, trong giấy giao tiền ngày 02/02/2014, bà C có nói rõ: Khi giao tiền có mặt bà L, nhưng bà C lại khẳng định chị N mới là người đưa tiền cho bà C.

Mặt khác, tại biên bản hòa giải của UBND xã Ân Nghĩa ngày 19/09/2018, bản thân chị N trình bày yêu cầu gia đình anh K trả lại tiền góp để mua nhà là 150.000.000đ chứ không yêu cầu xác định mình là chủ sở hữu nhà và chủ sử dụng đất.

Ngoài ra, việc nhờ anh K đứng tên trong hợp đồng không có chứng cứ cụ thể như giấy tờ thỏa thuận đứng tên hộ. Như vậy, chỉ dựa vào lời trình bày được cho là của những chứng kiến buổi ký kết hợp đồng nhưng lời khai của họ còn có nhiều mâu thuẫn về thành phần tham gia buổi ký kết hợp đồng mua bán, thời gian ký kết hợp đồng và nguồn tiền để mua nhà đất nên không thể dùng làm căn cứ chứng minh nội dung: anh Vũ Duy K không phải là chủ thể bên mua của hợp đồng.

Từ những căn cứ trên, HĐXX xét thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Duy K, công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bà Bùi Thị C và anh Vũ Duy K. Buộc chị Giang Thị Thiên N là người đang trực tiếp quản lý sử

dụng đất có trách nhiệm trả lại nhà, đất cho anh Vũ Duy K.

Về tài sản trên đất: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/03/2021, để thuận lợi cho quá trình thi hành án và đảm bảo giá trị sử dụng của tài sản thì cần giao anh Vũ Duy K sở hữu toàn bộ tài sản trên đất và có trách nhiệm thanh toán cho chị Giang Thị Thiên N giá trị tài sản là công trình chị N đã xây dựng, cơi nới trên đất cụ thể:

- 01 tường bao bằng gạch bê tông trị giá: 5.539.000đ.

- 01 mái hiên lợp pro xi măng trị giá: 1.619.000đ.

- Nền bê tông trị giá: 3.939.000đ.

Tổng giá trị là: 11.097.000 (*Mười một triệu, không trăm chín mươi bảy nghìn) đồng chẵn.*

Đối với những tài sản hiện còn trong ngôi nhà đang tranh chấp gồm:

- 01 quạt điện hiệu Fancy;

- 01 giường gỗ;

- 01 tủ gỗ 2 buồng;

- 01 bếp ga;

- 01 phản gỗ.

Các bên thống nhất đây là những tài sản ông C, bà T cho chị N, anh T lúc cưới và không đề nghị HĐXX ghi nhận vào bản án nên HĐXX không xem xét.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: anh Vũ Duy K tự nguyện chịu toàn bộ chi phí là 4.000.000đ. (Xác nhận anh K đã nộp đủ).

[4] Từ những nhận định nêu trên, có căn cứ chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạc Sơn về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Duy K về việc yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất; Đòi lại tài sản.

[5] Về án phí: Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, chấp nhận việc tự nguyện chịu toàn bộ án phí của anh Vũ Duy K.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 184; Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 122, 124, 256; 388; 389; 514, 517, 689, 692, 697, 698 và 702 Bộ luật

Dân sự năm 2005;

Điều 157; 429 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 105, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

Điều 26 của Luật đất đai năm 2013.

Điều 27, Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Duy K về việc: "Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất; Đòi lại tài sản".

Công nhận hiệu lực của "Giấy bán chuyển nhượng nhà đất" ngày 23/2/2014 giữa anh Vũ Duy K với bà Bùi Thị C đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 387, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại xóm Đội 5, xã Ân Nghĩa, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình, diện tích theo bản đồ địa chính là 247,4m2 (diện tích đo đạc thực tế là 138,3m2).

Buộc chị Giang thị Thiên N phải trả cho anh Vũ Duy K toàn bộ nhà, đất trong hợp đồng nói trên mà hiện chị N đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Vũ Duy K về việc: Anh K có trách nhiệm thanh toán cho chị Giang Thị Thiên N toàn bộ giá trị tài sản chị N đã xây dựng trên đất có tổng giá trị là: *11.097.000 (Mười một triệu, không trăm chín mươi bảy nghìn) đồng.*

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành theo quy định tại Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Căn cứ Điều 98 Luật đất đai năm 2013, anh Vũ Duy K có trách nhiệm, nghĩa vụ đến Cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai khi bản án đã có hiệu lực pháp luật.

2. *Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:* anh Vũ Duy K tự nguyện chịu toàn bộ chi phí là 4.000.000đ. (Xác nhận anh K đã nộp đủ).

3. *Về án phí*: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Anh Vũ Duy K tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm gồm: 300.000đ án phí yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất; đòi lại tài sản; 555.000đ án phí đối với số tiền phải thanh toán cho chị N về phần tài sản chị N xây dựng thêm. Tổng cộng là: 855.000đ, đối trừ với 300.000đ tiền tạm ứng án phí anh K đã nộp theo biên lai thu tiền số: 0003718 ngày 04/11/2020 của Cục Thi hành án dân sự huyện Lạc Sơn, nay anh K còn phải nộp 555.000đ án phí.

4. *Về quyền kháng cáo*: Căn cứ Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án hoặc trích lục án được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai theo qui định.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự. Người thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND huyện Lạc Sơn;
- CCTHA huyện Lạc sơn;
- UBND xã Ân Nghĩa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA