| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN LONG THÀNH**<br>**TỈNH ĐỒNG NAI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập-Tự do-Hạnh phúc** |

Bản án số: 09/2023/DS-ST
Ngày: 18 - 4 - 2023
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
Quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản"

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI**
***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà:* Bà **Nguyễn Ngọc An**
- *Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Bà **Nguyễn Thị Ngọc Đẹp** – Cán bộ hưu trí Hội chữ thập đỏ huyện Long Thành.

2. Bà **Mai Thị Huệ** - Chủ tịch Hội phụ nữ huyện Long Thành.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Dung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Duy Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 197/2020/TLST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2021/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 1064/2022/QĐST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 1111/2022/QĐST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022, Thông báo mở lại phiên tòa số 300/2023/TB-TA ngày 09 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 256/2023/QĐST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2023 và Thông báo về việc dời ngày xét xử số 515/TB-TA ngày 04 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh Trần Minh H, sinh năm 1978.

Hộ khẩu thường trú: Khu phố P, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đ.

Địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện L, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Trần Thị Như T, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện L, tỉnh Đ.

**- Bị đơn:**

+ Bà Vũ Thị H, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Tổ 2, Ấp 1, xã B, huyện L, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Trung H, sinh năm 1991.

HKTT: Xã E, huyện C, tỉnh Đ.

Địa chỉ: 409, Ấp 1, xã B, huyện L, tỉnh Đ.

+ Anh Nguyễn Chí T, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp 10, xã B, huyện L, tỉnh Đ.

+ Chị Nguyễn Thị Thúy A, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện L, tỉnh Đ.

+ Chị Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Ấp C, xã C, huyện L, tỉnh Đ.

+ Anh Nguyễn Quốc T, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện L, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T, chị A, chị T và anh Quốc T: Bà Vũ Thị H, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Tổ 2, Ấp 1, xã B, huyện L, tỉnh Đ.

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

+ Chị Trần Thị Như T, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện L, tỉnh Đ.

+ Cháu Trần Kim H, sinh ngày 19/3/2012.

+ Cháu Trần Kim N, sinh ngày 06/12/2013.

+ Cháu Trần Minh D, sinh ngày 11/3/2016.

Người đại diện hợp pháp cho cháu H, cháu N và cháu D: Anh Trần Minh H, sinh năm 1978 và chị Trần Thị Như T, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện L, tỉnh Đ.

(Anh H, chị T, bà H, anh Trung H có mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

** Theo đơn khởi kiện ngày 31/8/2020, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn anh Trần Minh H có người đại diện theo ủy quyền chị Trần Thị Như T trình bày:*

Vào tháng 12/2016 anh H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị H diện tích 83.6 $m^2$ thuộc một phần

thửa 127, tờ bản đồ số 35 xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Việc thỏa thuận bằng giấy tay "giấy nhận cọc bán đất" ngày 23/12/2016 với giá nhận chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) trong giấy này ghi ngang 4m dài 20.75m (hết đất), vợ chồng anh đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông T bà H. Phần đất này là một phần thửa 127, tờ bản đồ số 35 xã Bình Sơn được cho số thửa tạm thời là 127b, số thửa chính thức là 371, tờ bản đồ số 35 xã Bình Sơn, huyện Long Thành trong đó có 80 $m^2$ đất thổ và 3,6 $m^2$ đất cây hàng năm khác.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T và bà H có lập thủ tục xin tách thửa và được cấp có thẩm quyền cho phép tách thửa, đến ngày 05/01/2017 thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành tiến hành đo vẽ xác định vị trí đất xin tách thửa để thực hiện việc chuyển nhượng, ông T và bà H đồng thời chỉ ranh giới, cắm mốc đo vẽ, đến ngày 19/01/2017 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành cấp số thửa chính thức là 371, tờ bản đồ số 35 diện tích 83.7 $m^2$ trong đó có 80 $m^2$ đất thổ và 3,7 $m^2$ đất cây hàng năm khác.

Sau đó, giao cho vợ chồng anh quản lý sử dụng và đã xây dựng nhà cấp 4 sinh sống từ năm 2017 cho đến nay. Sau khi cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành tiến hành đo vẽ xác định vị trí đất thì hai bên có lập hợp đồng đánh máy nhưng không ghi ngày tháng năm do lập để ra văn phòng công chứng sẽ công chứng và ghi ngày tháng năm luôn nhưng chứng minh nhân dân ông T lại hết hạn nên chưa làm được, anh H xác định thời điểm đó là tháng 01 năm 2017, sau ngày 05/01/2017 lúc ông Trưởng còn sống, sau khi có số liệu đo thì mới ghi rõ vào trong hợp đồng đánh máy đó được. Do thủ tục làm sang tên là thỏa thuận giao cho vợ chồng anh làm.

Ngày 23/01/2017 ông T chết nên việc làm thủ tục chuyển nhượng đất tạm dừng để lập thủ tục thừa kế tài sản của ông T và tháng 7/2017 các đồng thừa kế của ông T đồng ý tặng cho phần di sản mà họ được hưởng cho bà H. Nhưng bà H lại đổi ý không chịu ra để ký hợp đồng công chứng phần đất mà vợ chồng bà đã bán cho vợ chồng anh với lý do không chuyển nhượng đất thổ mà chỉ chuyển nhượng đất cây hàng năm khác. Trong khi đó theo hợp đồng chuyển nhượng đánh máy không ghi ngày tháng năm mà anh xác định là ký vào tháng 01 năm 2017, sau ngày 05/01/2017 là ngày mà cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành xuống đất xác định vị trí theo chỉ dẫn của các bên, bà H chỉ dẫn thì mới đo đạc được và sau đó ra bản đo tách thửa số 1067/2017 ngày 19/01/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành lập theo yêu cầu của ông Trưởng, bà Hòa đã xác định rõ diện tích 80 $m^2$ thổ.

Bà H cho rằng vợ chồng bà ký nhưng không đọc trong hợp đồng chuyển nhượng là không đúng. Trang 1 bà H đã ký kế bên là ông H ký còn trang 2 cũng như vậy thì tiếp theo là anh H ký không cần ông Trưởng, đến trang 3 cả hai ông

bà đã ký, lăn tay và ghi nội dung đã đọc và đồng ý nên bà H trình bày anh H không chấp nhận.

Nay anh H đề nghị Tòa án buộc bà H và những người thừa kế của ông T là anh Nguyễn Chí T, chị Nguyễn Thị Thúy A, chị Nguyễn Thị Cẩm T và anh Nguyễn Quốc T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm nhưng anh xác định ký vào tháng 01 năm 2017, sau ngày 05/01/2017 đối với phần diện tích được xác định hiện nay theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 3584/2021 ngày 31/3/2021 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành cung cấp là 83.7 $m^2$ trong đó có 80 $m^2$ đất thổ và 3,7 $m^2$ đất cây hàng năm khác. Anh đồng ý với Chứng thư thẩm định giá số 533/CT-THM ngày 22/6/2021 do Công ty Cổ phần thẩm định giá Thế Hệ Mới cung cấp.

Anh không yêu cầu khởi kiện gì đối với giấy nhận cọc bán đất ngày 23/12/2016, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm trường hợp nếu vô hiệu cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu mà chỉ yêu cầu buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Bà H phản tố yêu cầu vợ chồng anh trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do sau khi làm thủ tục thừa kế xong thì bà H ủy quyền lại cho vợ anh H làm thủ tục để ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên của bà và sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sang cho vợ chồng anh, do đó, chị T– vợ anh giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục. Nhưng sau đó bà H đổi ý nên kéo dài dây dưa dẫn đến không làm thủ tục sang tên được và 02 vợ chồng anh đang cất giữ bản chính đến nay.

Bà H yêu cầu vợ chồng anh trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh đồng ý nhưng bà phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, làm thủ tục sang tên tách thửa xong vợ chồng anh sẽ giao trả lại cho bà.

Bản đồ hiện trạng thửa đất số 3584/2021 ngày 31/3/2021 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành cung cấp và Chứng thư thẩm định giá số 533/CT-THM ngày 22/6/2021 anh Hoàng đồng ý và không yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa đại diện bị đơn bà H có ý kiến bên anh H, chị T hỗ trợ phần tiền giá trị chênh lệch thổ cư 114.000.000 đồng thì bà H và các con sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng anh H không đồng ý.

Ngoài ra không trình bày hay yêu cầu gì khác, cũng không còn tài liệu chứng cứ gì cung cấp cho Tòa án.

** Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình tham gia tố tụng bà Vũ Thị H và tại phiên tòa do người đại diện theo ủy quyền cho bà H có anh Nguyễn Trung H trình bày:*

Bà H và ông T là vợ chồng, ông T đã chết ngày 23/01/2017, bà H là mẹ của chị A, anh T, anh T và chị T. Khi ông T còn sống, ông bà có chuyển nhượng phần diện tích đất ngang 4 m dài hết đất 20.75 m, diện tích tính ra là 83.6 $m^2$ thuộc 1 phần thửa 127 tờ bản đồ số 35 xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cho anh H, bà T với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng theo giấy nhận cọc bán đất ngày 23/12/2016, trong giấy này không ghi diện tích nhưng diện tích thống nhất ghi vào mặt sau , xác định bán đất trống do không ghi rõ vị trí và sau đã có bản đo vẽ là 83.6 $m^2$ . Ông T, bà H đã nhận tiền chuyển nhượng đầy đủ, đất này là tài sản của vợ chồng ông bà và đã đứng tên ông bà nên thời điểm bán không cần đến các con ký chuyển nhượng. Lúc giao nhận tiền thì mặt sau là có các con ký vào. Sau khi ông T và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm và chưa được công chứng hay chứng thực gì mà bà H đã nộp cho Tòa án, bà cũng không nhớ rõ thời gian đó là khi nào chỉ biết lúc đó ông T còn sống. Anh H, bà T đã xây nhà cấp 4 trên đất này để ở khoảng vài tháng sau khi mua.

Sau khi chuyển nhượng đất thì ông T và bà H đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà T đi làm thủ tục để tách thửa đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng nhưng mãi họ không làm được cũng 1 phần do sau này nhà nước quy định không cho tách thửa nữa. Đối với bản đo tách thửa số 1067/2017 ngày 19/01/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành lập ghi người yêu cầu là vợ chồng bà nhưng bà không biết gì đối với bản đo tách này.

Sau khi ông T chết, chị A, anh T, anh Th và chị T và bà H đã làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 26/7/2017 mọi người đã thỏa thuận để lại toàn bộ quyền sử dụng đất này cho bà H.

Để làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho bà H đứng tên thì bà có ủy quyền cho chị T đi làm nhưng sau đó chưa làm được mà không chịu giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà H.

Nay anh H, chị T khởi kiện yêu cầu bà H và các con phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà đối với phần diện tích 83.7 $m^2$ đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng theo Hợp đồng chuyển nhượng không ghi ngày tháng năm thì bà H không đồng ý vì hợp

đồng này về hình thức không được công chứng theo quy định pháp luật, về nội dung là vô hiệu do giả tạo theo khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự là do trang 2 của hợp đồng ông T không ký, không lăn tay vào nội dung có bán đất thổ cư và giấy bán đất ngày 23/12/2016 nội dung bán không có thổ cư. Bà H xác định ông T và bà H có ký và lăn tay nhưng không đọc nội dung vì tin tưởng sẽ giống giấy bán đất ngày 23/12/2016.

Nếu toàn bộ chi phí lên thổ cư để tách được thửa phía nhà anh H, chị T chịu thì bà sẽ ký hồ sơ để hoàn tất thủ tục vì khi vợ chồng bà chuyển nhượng đất chỉ bán đất trống không có thổ cư nên toàn bộ phần thổ cư được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của gia đình bà. Anh H, chị T cho rằng phần diện tích đất bán cho họ có thổ cư là không đúng. Theo giấy nhận cọc ngày 23/12/2016 thì chỉ ghi ngang 4m dài 20.75 m (dài hết đất) không có ghi thổ cư, còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm mà vợ chồng bà H có ký vào là do ban đêm anh H, chị T đưa vợ chồng bà ký thì ông bà ký chứ cũng không đọc nội dung vì ông bà đã thống nhất giao toàn bộ việc thực hiện thủ tục sang tên tách thửa cho vợ chồng ông H làm nên cứ ký vào. Vợ chồng ông T, bà H đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H, chị T thì họ phải có trách nhiệm tự hoàn tất thủ tục sang tên, nếu có chi phí phát sinh anh H, chị T phải chịu.

Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T tinh thần không minh mẫn, tỉnh táo, không có đủ năng lực hành vi dân sự để ký vào nên đại diện bà H đề nghị Hội đồng xét xử trưng cầu giám định pháp y tâm thần tại Viện pháp y tâm thần Trung ương Biên Hòa. Sau khi có kết luận bà Hòa không đồng ý và đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành thủ tục giám định lại mời người thực hiện việc làm hồ sơ là công chứng viên tại Văn phòng công chứng An Hòa nhưng bà H không rõ là ai do chỉ nghe chị T nói để biết khả năng nhận thức của ông T khi đó và tại phiên tòa hôm nay cũng không cung cấp thêm tài liệu nào để tiến hành giám định lại.

Đối với phần diện tích được xác định theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 3584/2021 ngày 31/3/2021 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành cung cấp bà H không có ý kiến.

Đối với Chứng thư thẩm định giá số 533/CT-THM ngày 22/6/2021 có ghi giá của căn nhà anh H, chị T và giá đất cây hàng năm thì bà không có ý kiến nhưng đối với giá của đất thổ bà H không đồng ý vì giá cao và đất đã bán cho họ

không có thổ cư. Nhưng bà H không có yêu cầu thành lập Hội đồng định giá hay yêu cầu tổ chức thẩm định giá nào khác để thẩm định giá lại.

Tại phiên tòa đại diện bị đơn bà H trình bày chứng thư ghi 80 $m^2$ đất thổ là không đồng ý nhưng bà H đồng ý với giá trong chứng thư đối với từng loại đất và không yêu cầu gì khác về phần này.

Nếu anh H, chị T đồng ý việc chịu toàn bộ chi phí lên thổ cư để tách thửa thì bà đồng ý tiếp tục theo giấy nhận cọc bán đất ngày 23/12/2016 đã ký. Bà H xác định không có yêu cầu gì về giấy nhận cọc bán đất ngày 23/12/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm. Bà không có yêu cầu gì đối với vợ chồng anh H, chị T về giấy nhận cọc bán đất ngày 23/12/2016 còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm thì theo bà không có hiệu lực nhưng bà không yêu cầu. Trường hợp nếu Tòa án giải quyết hợp đồng không ngày tháng năm vô hiệu thì bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Bà chỉ có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc anh H, chị T phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Văn T và Vũ Thị H cho bà.

Bà H cũng muốn sớm giải quyết tranh chấp nên có ý kiến đề nghị nguyên đơn hỗ trợ 114.000.000 đồng phí đất thổ cư nhưng nguyên đơn không đồng ý nên bà giữ nguyên ý kiến không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm.

*- Bà Vũ Thị H là người đại diện theo ủy quyền cho các đồng bị đơn anh Nguyễn Chí T, chị Nguyễn Thị Thúy A, chị Nguyễn Thị Cẩm T và anh Nguyễn Quốc T trình bày:*

Bà H, ông T là cha mẹ của chị A, anh T, anh T và chị T. Khi ông T còn sống, họ có chuyển nhượng phần diện tích đất ngang 4 m dài hết đất diện tích cụ thể không biết bao nhiêu thuộc 1 phần thửa 127 tờ bản đồ số 35 xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cho ông H, bà T với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng theo giấy nhận cọc bán đất ngày 23/12/2016.

Việc giao nhận tiền thì chị A, anh T, anh T và chị Tú không biết do đất này là tài sản của ông T, bà H, kêu họ ký thì ký vào mặt sau. Ông T, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm mà bà Hòa đã nộp cho Tòa án chị A, anh T, anh T và chị T cũng không biết là cha mẹ có ký và nội dung là bán đất có thổ cư. Ông H, bà T đã xây nhà cấp 4 trên đất này để ở nhưng vào thời gian nào chị A, anh T, anh T và chị T không nắm rõ.

Sau này chị A, anh T, anh T và chị T mới biết sau khi chuyển nhượng đất thì ông T, bà H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà T đi làm thủ tục để tách thửa đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng do bà Hòa kể lại cho nghe vì sau khi ông T chết năm 2017, chị A, anh T, anh T và chị T và bà H đã làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 26/7/2017, mọi người đã thỏa thuận để lại toàn bộ quyền sử dụng đất này cho bà H. Việc chưa sang tên được cho ông H, bà T lý do gì thì các anh chị này không rõ.

Để làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho bà H đứng tên thì được biết là giao cho bà T nhưng ông H, bà T không chịu giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà H.

Nay ông H, bà T khởi kiện yêu cầu chị Nguyễn Thị Thúy A, anh Nguyễn Quốc T, anh Nguyễn Chí T và chị Nguyễn Thị Cẩm T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, làm thủ tục chuyển nhượng sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà đối với phần diện tích 83.6 $m^2$, hiện nay diện tích theo bản đồ hiện trạng số 3584/2021 ngày 31/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành mà họ đã nhận chuyển nhượng của ông T, bà H thì các anh chị này đồng ý; với điều kiện toàn bộ chi phí lên thổ cư để tách được thửa phía nhà ông H, bà T phải chịu vì khi cha mẹ họ chuyển nhượng đất chỉ bán đất trống không có thổ cư nên toàn bộ phần thổ cư được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của gia đình bà H. Ông H, bà T cho rằng phần diện tích đất bán cho họ có thổ cư là không đúng. Theo giấy nhận cọc ngày 23/12/2016 thì chỉ ghi ngang 4m dài 20.75 m (dài hết đất) không có ghi thổ cư, còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm mà ông T, bà H có ký vào thì nghe bà H cho biết bà H và ông T ký chứ cũng không đọc nội dung.

Nếu ông H bà T không đồng ý việc chịu toàn bộ chi phí lên thổ cư để tách thửa thì chị A, anh T, anh T và chị T không đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng không ghi ngày tháng năm mà chỉ đồng ý tiếp tục theo giấy nhận cọc bán đất ngày 23/12/2016 mà bà H và ông T đã ký không bán thổ cư.

Đối với kết luận giám định các anh chị không đồng ý mà đồng ý với ý kiến bà H nhưng cũng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào.

chị A, anh T, anh T và chị T đồng ý với yêu cầu phản tố của bà H yêu cầu Tòa án buộc ông H bà T phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

Đối với phần diện tích được xác định hiện nay theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 3584/2021 ngày 31/3/2021 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành cung cấp chị A, anh T, anh T và chị T không có ý kiến.

Đối với Chứng thư thẩm định giá số 533/CT-THM ngày 22/6/2021 có ghi giá của nhà ông H, bà T và giá đất cây hàng năm thì chị A, anh T, anh T và chị T không có ý kiến nhưng đối với giá của đất thổ cư chị A, anh T, anh T và chị T không đồng ý vì giá cao và đất cha mẹ bán cho ông H không có thổ cư. Nhưng chị A, anh T, anh T và chị T không yêu cầu thành lập Hội đồng định giá hay yêu cầu tổ chức thẩm định giá nào khác để thẩm định giá lại. Tại phiên tòa đồng ý với ý kiến bà H về giá từng loại đất nhưng không phải là 80 $m^2$ đất thổ cư và không yêu cầu gì khác.

Chị A, anh T, anh T và chị T xác định không có yêu cầu gì về giấy nhận cọc bán đất ngày 23/12/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm. Trường hợp nếu Tòa án giải quyết các hợp đồng này không có hiệu lực thì chị A, anh T, anh T và chị T không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. chị A, anh T, anh T và chị T không có yêu cầu gì đối với vợ chồng ông H, bà T về hủy giấy nhận cọc bán đất ngày 23/12/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Như T trình bày:*

Chị thống nhất với lời trình bày của chồng chị, ý kiến của chồng chị - anh H cũng là ý kiến của chị. Chị không có ý kiến gì bổ sung.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Trần Kim H, cháu Trần Kim N và cháu Trần Minh D có người đại diện hợp pháp anh Trần Minh H và chị Trần Thị Như T trình bày:*

Các cháu ở cùng với ba mẹ là anh H, chị T việc Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất với bà H và các đồng thừa kế của ông T các con không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này do tài sản là do anh H, chị T quyết định.

*Các tài liệu, chứng cứ trong vụ án:* Theo các tài liệu, chứng cứ đã công bố tại biên bản về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ giữa các đương sự ngày 29/11/2021, ngày 30/12/2021, ngày 07/3/2023.

**Tình tiết các bên thống nhất:** Có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H, ông T và vợ chồng anh H, chị T diện tích ngang 4m dài 20.75m (hết đất) theo giấy tay ngày 23/12/2016 với số tiền chuyển nhượng 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) đã giao nhận đủ tiền và chỉ ranh giới giao đất, diện tích được xác định cụ thể 83.7 $m^2$ thuộc 1 phần thửa 127 tờ bản đồ số 35 xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Bà H, ông T và anh H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm đối với phần đất này nhưng các bên xác định ký tháng 01/2017 và bà H, ông T giao cho chị T

làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh H, chị T nhận đất và xây dựng nhà ở sau khi nhận chuyển nhượng đến nay.

Hiện nay vợ chồng anh H, chị Tt đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Tình tiết các bên không thống nhất:** Bà H xác định vợ chồng bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm đối với phần đất này nhưng không đọc nội dung, anh H, chị T đưa thì bà và ông T ký vào, thời điểm này ông T không còn minh mẫn. Anh H, chị T trình bày ông T hoàn toàn minh mẫn. Anh H, chị T khởi kiện, bà Hòa và các con bà đồng ý ký thủ tục tách thửa đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho anh H, chị T nhưng là đất không thổ cư còn mọi chi phí lên thổ cư hoặc phát sinh khác thì vợ chồng anh H, chị T phải chịu, trường hợp cho rằng hợp đồng đã có thổ cư thì họ không đồng ý tiếp tục hợp đồng.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành:* Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như cung cấp tài liệu, chứng cứ được thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Anh H yêu cầu bà H cùng các con của bà H và ông T là chị A, anh T, anh T và chị T (ông Trưởng đã chết ngày 23/01/2017) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm đối với phần diện tích đất 83.7 $m^2$ thuộc 1 phần thửa 127 tờ bản đồ số 35 xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Xét hợp đồng có ký, lăn tay điểm chỉ nhưng không có công chứng là vi phạm hình thức nhưng bị đơn đã nhận 200.000.000 đồng, nguyên đơn đã xây nhà ở ổn định sau khi nhận chuyển nhượng đến nay nên căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm.

- Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà H: Anh H, chị T thừa nhận đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Văn T, Vũ Thị H, do đó, buộc anh H, chị T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà H.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

**[1] Về nội dung:**

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Anh H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà H cùng các con của bà H và ông T là chị A, anh T, anh T và chị T (ông Trưởng đã chết ngày 23/01/2017) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm, xác định là ký sau ngày 05/01/2017.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bản đánh máy) giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị H và bên nhận chuyển nhượng anh Trần Minh H không ghi ngày tháng năm, các đương sự xác định là ký trong tháng 01 năm 2017 trước khi ông T chết và bà H thừa nhận là bà có ký ghi họ tên cùng ông T có lăn tay và bà ghi họ tên vào dùm ông do lúc này ông đang bị bệnh; vợ chồng bà đồng ý ký tên, lăn tay điểm chỉ và có ghi nội dung "chúng tôi đã đọc hiểu và đồng ý" tại phần bên A trong hợp đồng này nhưng do lúc đó anh H, chị T nói ký và ghi thì ông, bà làm chứ không đọc nội dung trong hợp đồng nên xác định các bên có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và với nội dung thể hiện trong hợp đồng. Bà H thừa nhận ký, ghi họ tên và ghi nội dung "chúng tôi đã đọc hiểu và đồng ý" tại phần bên A trong hợp đồng này nhưng không đọc nội dung là không có căn cứ.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho bà H trình bày tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bản đánh máy, ông T tinh thần không minh mẫn, tỉnh táo, không có khả năng nhận thức khi ký vào hợp đồng, bà H lại kém hiểu biết pháp luật nên đề nghị giám định pháp y tâm thần đối với ông T tại thời điểm ký hợp đồng tháng 01/2017.

Theo yêu cầu của đại diện bị đơn bà H Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để thực hiện thủ tục trưng cầu giám định pháp y tâm thần đối với ông T qua hồ sơ bệnh án. Qua kết luận giám định pháp y tâm thần số 629/KL-VPYTW ngày 06/10/2022 của Viện pháp y tâm thần Trung ương Biên Hòa: Về y học: Tại thời điểm ông T ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tháng 01/2017): Đương sự: Không có bệnh tâm thần; Về khả năng nhận thức và điều khiển hành vi: tại thời điểm ông T ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tháng 01/2017): Đương sự đủ khả năng nhận thức và điều khiển hành vi. Như vậy, việc bà H cho rằng ông T tinh thần không minh mẫn, tỉnh táo, không có khả năng nhận thức khi ký vào hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ nên xác định việc ông T, bà H ký vào hợp đồng chuyển nhượng trên là hoàn toàn tự nguyện, đủ khả năng nhận thức và điều khiển hành vi.

Sau đó, Hội đồng xét xử tiến hành mở lại phiên tòa, đại diện bà H không đồng ý kết luận giám định, tiếp tục yêu cầu trưng cầu giám định lại nhưng không cung cấp tài liệu nào khác để có căn cứ cần thực hiện việc giám định lại nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Xét tại Giấy nhận cọc bán đất ngày 23/12/2016 chỉ ghi đất ngang 4m dài 20.75m không ghi bán đất thổ cư, anh H, chị T trình bày có thỏa thuận miệng với nhau chỉ bán 80 $m^2$ đất thổ cư không bán hơn, bà H không thừa nhận. Các bên xác định có hai người làm chứng, bà H có yêu cầu mời hai người làm chứng thể hiện việc bà bán đất là không có thổ cư. Tòa án đã mời làm việc, đối chất hai người làm chứng thì thể hiện nội dung hai người làm chứng cùng thời điểm, một người là em ruột bà H, một người là chị họ của chị T nhưng lại có lời trình bày khác

nhau nên không thể căn cứ lời khai của hai người làm chứng này để xác định việc chuyển nhượng đất có thổ cư hay không có thổ cư. Do đó, không có căn cứ theo lời trình bày của bà H.

Các bên xác định thủ tục sang tên tách thửa thỏa thuận miệng giao cho chị T đi làm, chị T trình bày khi làm thủ tục thì cần làm bản đồ tách thửa nên Văn phòng đăng ký có hướng dẫn làm thủ tục yêu cầu, chị đã liên hệ và bà H, ông T có hợp đồng yêu cầu và chỉ dẫn ranh mốc khi cán bộ xuống đo vẽ để làm thủ tục tách thửa, từ đó anh chị mới xây dựng nhà và ở đến nay còn bà H trình bày không có sự việc này. Qua thu thập chứng cứ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành cung cấp thể hiện ngày 30/12/2016 ông T hợp đồng đo vẽ tách thửa đất số 127, tờ bản đồ số 35 xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, thửa này đã được tách thành 02 thửa và cũng phù hợp vị trí hiện nay theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 3584/2021 ngày 31/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Thành.

Từ các nội dung trên xác định có việc thỏa thuận đất bà H, ông T chuyển nhượng cho anh H là có thổ cư, các bên ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ngày tháng năm (qua các tài liệu, chứng cứ thu thập thể hiện là tháng 01 năm 2017) để làm thủ tục sang tên cho vợ chồng anh H.

Thời điểm đang làm thủ tục thì ngày 23/01/2017 ông T chết, bà H cùng các đồng thừa kế của ông T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và kéo dài mãi đến nay.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bản đánh máy) giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn , bà Vũ Thị H và bên nhận chuyển nhượng anh Trần Minh H các đương sự xác định là ký trong tháng 01 năm 2017 nhưng không ghi rõ ngày tháng năm, chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 *"Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực…"*

Tuy theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 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"*.

Trường hợp này, mặc dù các bên xác định đã giao nhận tiền chuyển nhượng đầy đủ, bên bán chỉ ranh giới giao đất, anh H đã nhận đất để quản lý và xây nhà cấp 4 trên đất để sử dụng từ sau khi nhận chuyển nhượng đến nay, gia đình bà H không phản đối. Tuy nhiên, hợp đồng xác lập giữa hai bên có tranh chấp và vi phạm về điều kiện tách thửa: Theo văn bản số 4568/TNMT-ĐĐ ngày 09/9/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành có ý kiến trường hợp đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 35 xã Bình Sơn, huyện Long Thành là chưa đủ điều kiện tách thửa. Văn bản số 61/TNMT- ĐĐ ngày 13/01/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành cũng xác định đối với trường hợp thửa đất số 127, tờ bản đồ số 35 xã Bình Sơn tách thành 02 thửa đất là không đủ điều

kiện tách thửa. Ngoài ra, theo quy định tại điểm h khoản 3 Điều 1 của Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 Quyết định quy định tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai có hiệu lực ngày 01/10/2022 (có hiệu lực vào thời điểm xét xử) nội dung: Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau: "Tách thửa đất để phân chia thửa đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai hoặc bản án, quyết định của cơ quan Tòa án đã có hiệu lực pháp luật trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành" nghĩa là chỉ áp dụng cho các trường hợp đã được giải quyết có hiệu lực pháp luật trước ngày Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND có hiệu lực ngày 01/10/2022.

Mặt khác, theo điều khoản chuyển tiếp tại Điều 9 của Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 thì các trường hợp được Văn phòng đăng ký đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh tại cấp huyện xác nhận đủ điều kiện tách thửa phù hợp với quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, đã lập hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền trước ngày Quyết định số 03/2018/QĐ—UBND ngày 30/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai có hiệu lực thì mới được xem xét, giải quyết cấp giấy chứng nhận.

Hợp đồng này bị vô hiệu do không phù hợp về hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật tại Điều 123, 129 Bộ luật dân sự. Như vậy, theo các viện dẫn nêu trên áp dụng trong trường hợp này Tòa án không thể công nhận hợp đồng và buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh H về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Do đó, Hội đồng xét xử không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị H và bên nhận chuyển nhượng anh Trần Minh H không ghi ngày tháng năm, các đương sự xác định là ký trong tháng 01 năm 2017 với diện tích đất 83.7 $m^2$ thuộc một phần thửa 127, tờ bản đồ số 35 xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã giải thích trường hợp hợp đồng bị vô hiệu hoặc bị hủy các đương sự có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nhưng không ai yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu, hậu quả pháp lý mà nguyên đơn vẫn chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên Hội đồng xét xử không xem xét mà giành quyền khởi kiện khi các đương sự có yêu cầu.

Đối với Giấy nhận cọc bán đất ngày 23/12/2016 các bên không tranh chấp nên không xét.

- Về yêu cầu phản tố của bị đơn bà H:

Anh H, chị T thừa nhận hiện đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 038678 nhưng đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 038678 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/5/2016 thửa 127, tờ bản đồ số 35 xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai tên Nguyễn Văn T, Vũ Thị H cho bà H sau khi làm thủ tục tách thửa xong, do đó,

buộc anh H, chị T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà H.

**[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:**

- Do yêu cầu khởi kiện của anh H không được chấp nhận nên anh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Do yêu cầu phản tố của bà H được chấp nhận nên anh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà H tạm ứng án phí đã nộp.

**[3] Về chi phí tố tụng:** Anh H phải chịu 22.408.575 đồng tiền chi phí chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản.

Bà H phải chịu 6.009.000 đồng chi phí trưng cầu giám định do kết quả giám định chứng minh yêu cầu của bà cho rằng ông T không tỉnh táo, minh mẫn, không có khả năng nhận thức và điều khiển hành vi là không có căn cứ.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 117, Điều 123, khoản 2 Điều 129, Điều 105, Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 quyết định quy định tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

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

**Tuyên xử**:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Minh H về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn bà Vũ Thị H, anh Nguyễn Chí T, chị Nguyễn Thị Thúy A, chị Nguyễn Thị Cẩm T và anh Nguyễn Quốc T đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm giữa anh Trần Minh H với bà Vũ Thị H, ông Nguyễn Văn T vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị H về "Kiện đòi tài sản" đối với anh Trần Minh H, chị Trần Thị Như T.

Buộc anh H, chị T trả cho bà Hòa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 038678 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/5/2016 thửa đất 127, tờ bản đồ số 35 xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai tên Nguyễn Văn T, Vũ Thị H cho bà Vũ Thị H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Trần Minh H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí anh Hoàng đã nộp theo biên lai số 0004607 ngày 30/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, anh H còn phải nộp thêm 300.000 đồng.

- Hoàn trả cho bà Vũ Thị H 300.000 đồng tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai số 0005182 ngày 11/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

4. Về chi phí tố tụng:

- Anh H phải chịu 22.408.575 đồng (hai mươi hai triệu bốn trăm lẻ tám ngàn năm trăm bảy mươi lăm đồng) tiền chi phí chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản. Anh H đã nộp đủ.

- Bà H phải chịu 6.009.000 đồng chi phí giám định, bà H đã nộp đủ.

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

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*** :
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND H. Long Thành (1);
- Chi cục THADS H. Long Thành (1);
- Các đương sự (8);
- Lưu (4).

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Ngọc An**