TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CẨM GIÀNG** TỈNH HẢI DƯƠNG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 07 /2017/DS -ST
Ngày 29 tháng 8 năm 2017
" V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản trên đất về nghĩa vụ giao trả tài sản"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM GIÀNG - TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Vũ Thị My.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đỗ Thị Thu Thủy

2. Bà Nguyễn Thị Hương Giang.

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Vân Hà - Thư ký Toà án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Huyên - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cẩm Giàng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2017/TLST- DS ngày 03 tháng 3 năm 2017 về tranh chấp "*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản trên đất về nghĩa vụ giao trả tài sản*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2017/QĐXXST - DS, ngày 04 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn O, sinh năm 1966 và chị Nguyễn Thị K T, sinh năm 1966.

2. Bị đơn: Anh Hoàng Văn S, sinh năm 1972 và chị Vương Thị B, sinh năm 1974.

Người đại diện theo ủy quyền của chị B: Anh Hoàng Văn S, sinh năm 1972.

Đều có địa chỉ: Thôn QD, xã T T, huyện C G, tỉnh HD.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân (UBND) xã TT, huyện CG, tỉnh HD.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND xã ông Vũ Văn Th;

Địa chỉ: Xã TT, huyện CG, tỉnh H D.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thuận: Ông BVQ - Công chức địa chính xã TT;

Địa chỉ: Thôn TK, xã TT, huyện CG, tỉnh HD.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 02/3/2017 và các bản khai tại Tòa án nguyên đơn là ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị KTh trình bày:

Giữa ông O bà Th và anh S chị B có quan hệ họ hàng, do tháng 4 năm 2015, anh S chị đã dùng tài sản là diện tích 100m^2 đất thuộc tờ bản đồ số10, thửa đất số 452 thôn Q D xã TT, huyện C G, tỉnh H D để vay của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện C G(viết tắt là Agribank) số tiền 600.000.000đ. Đến hạn trả trả nợ, anh S chị B không trả nợ được Ngân hàng nên ông O, bà T và anh S chị B thỏa thuận việc ông O bà T trả nợ Ngân hàng cho anh S, chị B để xóa thế chấp và hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Ngày 26/9/2016 tại Agribank Cẩm Giàng ông O bà T và anh S chị B ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản trên đất, giá cả thỏa thuận là 925.000.000đ. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 100m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 10, thửa đất số 452 thôn Q D, xã TT, huyện C G, tỉnh H D, được công chứng viên là ông Nguyễn Tiến Q chứng thực, đồng thời lập bản cam kết về việc mua tài sản là diện tích 162m^2 đất dôi dư cùng tài sản trên đất gồm: Nhà ở, công trình phụ, tường rào,cây trồng, công san lấp trên đất chưa được cấp sổ đỏ. Anh S, chị B đã nhận đủ số tiền 925.000.000đ. Anh S, chị B cam kết đến ngày 15/10/2016 sẽ giao toàn bộ số tài sản trên cho ông O bà T, nhưng sau đó anh S, chị B không không thực hiện việc giao đất và tài sản cho ông O, bà T. Sau nhiều lần yêu cầu nhưng anh S, chị B không giao trả tài sản nên ông O, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu anh S, chị B phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao đất cùng tài sản trên đất cho vợ chồng ông O.

Ngày 30/3/2017 ông O, bà T thay đổi bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết bao gồm:

1. Anh S và chị B phải bàn giao và thực hiện thủ tục đề nghị cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất (sổ đỏ) đối với diện tích 100m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 10, thửa đất số 452 thôn Q D, xã TT, huyện CG, tỉnh HD sang tên vợ chồng ông O và bà Th. Đồng thời phải bàn giao toàn bộ tài sản hiện có trên đất cho ông. Giá tiền mua 100m^2 đất và tài sản trên đất là 687.875.000đ.

2. Ông O, bà Th xác định bản cam kết lập ngày 26/9/2016 là hợp đồng mua bán tài sản, bao gồm: Công san lấp, cây trồng và các công trình là nhà ở, công trình phụ, tường rào… trên diện tích 162,8m^2 đất dôi dư mà vợ chồng anh Sơn có công san lấp, trồng cây và xây dựng công trình trên đất. Giá tiền mua tài sản là 237.125.000đ. Yêu cầu vợ chồng anh S phải trả lại ngay cho vợ chồng ông O các tài sản gồm: Giá trị công san lấp, nhà ở, công trình phụ, tường rào, một số cây trồng trên diện tích 162,8m^2 đất chưa được cấp sổ đỏ.

3. Trong trường hợp vợ chồng anh S không thực hiện các cam kết đã ghi trong 02 hợp đồng gồm: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng mua bán tài sản thì vợ chồng anh S phải trả lại ngay cho ông O, bà Th số tiền 925.000.000đ cùng số tiền lãi theo lãi suất của Agribank CG.

Nếu anh S, chị B không trả ngay tiền cho vợ chồng ông thì yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và mua bán tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/4/2017 anh S, chị B đã lập biên bản bàn giao đất và tài sản trên diện tích 100m^2 đất cho ông O, bà Th nhận bao gồm: Nhà cấp 4 xây dựng năm 1998, kích thước(9,4m x 4 m x 3,4m); 01 bể nước xây gạch đặc 3m^3; 4 m tường xây gạch chỉ trên rào lưới B40 phía Nam giáp đường thôn; *01 phần nhà ở đổ mái bằng (kiên cố), kích thước rộng 4 m x dài 3,35m.*; 01 cây nhãn đường kính 39cm; 01 cây cau đường kính 10 cm; 01 cây bưởi đường kính 10 cm; 01 cây khế đường kính 10cm; Toàn bộ đường điện hạ thế trong nhà trên diện tích đất được giao.

Tuy nhiên đến nay còn một phần tài sản trên diện tích 100m^2 đã ghi trong biên bản giao nhận tài sản ngày 19/4/2017 anh S, chị B chưa giao cho ông O, bà Th là *01 phần nhà ở đổ mái bằng (kiên cố), kích thước rộng 4 m x dài 3,35m.*

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, anh S đã tự ý chặt phá một tài sản đang tranh chấp gồm:

+ 4 m tường xây gạch chỉ trên rào lưới B40 phía Nam giáp đường thôn trên diện tích 162,8m^2.

+ 01 cây nhãn tán 3m;

+ 01 cây nhãn tán 2,7m ;

+ 02 cây nhãn tán 2,2m;

+ 01 cây doi, trị giá;

+ 01 cây bưởi;

Ngày 26/5/2017 UBND huyện CG đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 100m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 10, thửa đất số 452 thôn QD, xã TT, huyện CG, tỉnh HD cho ông O, bà Th;

Ngày 01/6/2017 ông O, bà Th rút một phần yêu cầu đó là không yêu cầu giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng QSD đất đối với diện tích 100m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 10, thửa đất số 452 thôn t QD, xã TT, huyện CG, tỉnh HD và các tài sản đã được nhận vào ngày 19/4/2017 gồm: Nhà cấp 4 xây dựng năm 1998(9,4m x 4 m x 3,4m); 01 bể nước xây gạch đặc 3m^3; 4 m tường xây gạch chỉ trên rào lưới B40 phía Nam giáp đường thôn trên diện tích 100m^2; 01 cây nhãn đường kính 39cm; 01 cây cau đường kính 10 cm; 01 cây bưởi đường kính 10 cm; 01 cây khế đường kính 10cm; Toàn bộ đường điện hạ thế trong nhà trên diện tích đất được giao.

Ông O, bà Th yêu cầu anh S, chị Bphải trả cho ông bà số tài sản theo trị giá đã được hội đồng định giá, tổng số 182.789.000đ bao gồm:

* Tài sản bằng hiện vật trị giá 179.953.000đ:

- 325,6m^3 vật liệu san lấp, trị giá 48.840.000đ;

- Công trình phụ cấp 4 xây dựng năm 1998, trị giá 10.653.000đ;

- Nhà xây cấp 4 xây dựng năm 2014 lợp tôn lạnh, xà gồ thép, trị giá 41.812.000đ;

- Công trình phụ (nhà tắm, nhà vệ sinh) xây dựng năm 2006(4,2m x 3m): 30.863.000đ;

- Nhà kiên cố xây năm 2006 tổng 30m^2(7,5m x 4m) trị giá 41.885.000đ gồm :

+ Phần nhà diện tích 15,8 m^2(4m x 3,95m) xây dựng trên diện tích 100m^2 đất đã cấp cho ông O, bà Th.

+ Phần nhà diện tích 14,2m^2 (4m x 3,55m) xây dựng trên diện tích 162,8 m^2;

+ Tường bao giữ đất dài 20m, trị giá 5.500.000đ;

+ 01 cây xưa, trị giá 400.000đ ;

* Tài sản bằng tiền, trị giá 2.845.000đ gồm :

+ Phần 4 m tường xây trên diện tích đất của UBND xã do anh Sơn phá trị giá 995.000đ ;

+ 01 cây nhãn tán 3m, trị giá 650.000đ ;

+ 01 cây nhãn tán 2,7m, trị giá 350.000đ ;

+ 02 cây nhãn tán 2,2m x 350.000đ = 700.000đ;

+ 01 cây doi, trị giá 140.000đ;

+ 01 cây bưởi: 10.000đ;

Tại bản tự khai, các lời khai của bị đơn là anh HVSvà chị VTB trình bày: Vào tháng 4 năm 2015 vợ chồng anh có dùng tài sản là quyền sử dụng diện tích

100 m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 10, thửa đất số 452 để vay của Agribank CG số tiền 600.000.000đ, đến hạn thanh toán vợ chồng anh không có tiền để trả Ngân hàng cả gốc và lãi nên ngày 26/9/2016 vợ chồng anh đồng ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh O, chị Th, đã lập hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng chứng thực; vợ chồng anh S tự nguyện ký vào bản cam kết lập ngày 26/9/2016 tại Agribank CG. Anh S, chị B công nhận đã nhận số tiền của anh O, chị Th là 925.000.000đ, nhưng anh cho rằng toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng và bản cam kết là do anh O, chị Th và Ngân hàng lập sẵn sau đó bảo vợ chồng anh ký. Vợ chồng anh chỉ đồng ý bán đất 100m^2 cho vợ chồng anh O, còn phần đất dôi dư là của nhà nước vợ chồng anh không được quyền bán.

Sau khi anh O, chị Th thay đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện, anh S và chị B nhất trí việc anh O, chị Th rút yêu cầu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 100m2 đất cùng một số tài sản trên đất. vợ chồng anh đã giao cho vợ chồng anh O số tài sản trên được thể hiện tại biên bản giao nhận ngày 19/4/2017. Vợ chồng anh S xác định bản cam kết ngày 26/9/2016 là hợp đồng mua bán tài sản trên đất và đã nhận số tiền của hợp đồng mua bán tài sản 237.125.000đ như anh O, chị Th trình bày là đúng.

Hiện vợ chồng anh chưa giao phần diện tích nhà kiên cố xây dựng năm 2006 khoảng 15,8 m^2(4m x 3,95m) trên phần diện tích 100m^2 đất của vợ chồng anh O và toàn bộ tài sản sản trên diện tích đất dôi dư do vợ chồng anh san lấp vì diện tích nhà kiên cố xây dựng năm 2006 có 01 phần làm trên diện tích đất của anh O và một phần nhà làm trên đất do vợ chồng anh san lấp làm liền nhau, liền tường với các công trình khác như : Nhà xây cấp 4 xây dựng năm 2014;công trình phụ (nhà tắm, nhà vệ sinh) xây dựng năm 2006… anh phải phá khoảng 04m tường và chặt một số cây trồng để lấy lối đi vào các công trình trên. Hiện tại đang gặp khó khăn về kinh tế và chỗ ở nên anh S, chị B không nhất trí trả tài sản bằng hiện vật cho anh Oanh, chị Th, sẽ trả lại cho anh O, chị Th số tiền 237.125.000đ cùng với tiền lãi theo lãi suất của Ngân hàng nhà nước tính từ ngày nhận tiền (26/9/2016) cho đến khi trả xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã Tân Trường trình bày:

Diện tích 162,8m^2 đất liên quan trong vụ án mà Tòa án tiến hành giải quyết hiện tại công dân đã san lấp trồng cây và xây dựng công trình trên đất hiệncác đương sự đang tranh chấp các tài sản trên đất. Diện tích đất này trước đây là đất ao liền sát với diện tích 100m^2 đất đã được UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh HVS và chị VTB. Hiện anh S, chị B đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông NVOvà bà NTKTh, xã không cho phép anh S, chị B san lấp diện tích 162,8m^2 đất mà gia đình tự ý san lấp và trồng cây, xây dựng

các công trình trên đất. do trước đây việc quản lý đất đai chưa thực sự sâu sát nên chưa xử lý đối với hành vi tự ý san lấp 162,8m^2, cụ thể phía Tây thửa đất là 100m^2; phía Bắc 62,8m^2, diện tích đất này là đất xen kẹp nằm liền kề với đất thổ cư có thể chuyển mục đích sử dụng đất, trong khi chờ giải quyết theo quy định của pháp luật thì tạm giao cho người được sở hữu tài sản trên đất.

UBND xã TT không yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết.

Xác minh tại UBND xã TT cung cấp: Nguồn gốc diện tích 100m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 10, thửa đất số 452 thôn QD, xã TT, huyện CG, tỉnh HD là đất ao khu Hình nhân, năm 1994 bà N T Bi (mẹ đẻ anh S) trúng đấu giá QSD đất và đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Tháng 5 năm 2009 bà Bi tặng cho anh S và chị B nên ngày 15/5/2009 UBND huyện Cẩm Giàng cấp sổ đỏ cho anh HV S và chị V T B. Diện tích đất của anh S, chị B được cấp sổ đỏ một phần giáp với đất nông nghiệp và đất ao do UBND xã TT quản lý. Hiện nay mẹ đẻ anh S đã chết để lại tài sản là nhà ở và diện tích 377m^2 nên anh S sẽ được hưởng một phần thừa kế trên.

Người làm chứng là ông T, bà H trình bày: Anh HV S và chị V T B đã nhiều lần vay tiền của Agribank CG và dùng tài sản là quyền sử dụng đất thế chấp, lần gần đây nhất là ngày 03/4/2015 anh S, chị B vay của Agribank CG số tiền 600.000.000đ, anh S và chị B đã thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 100m^2 đất đã được cấp Giấy chứng nhận QDSđất mang tên anh Sơn, chị Bảy thuộc tờ bản số 10, thửa đất số 452 thôn QD, xã TT, huyện CG, tỉnh HD. Anh S, chị B không thực hiện việc trả nợ gốc và lãi theo như cam kết trong hợp đồng, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc anh S, chị B trả tiền nhưng anh S chị B không trả. Đến ngày 26/9/2016 có anh NVO và chị N T KTh có nhu cầu mua lại toàn bộ đất và tài sản của anh S chị B. Vì vậy anh S, chị B và anh O, chị Th đã trực tiếp đến Ngân hàng đề nghị trả nợ khoản vay của Ngân hàng và xóa thế chấp. Anh O, chị Th là người trực tiếp trả tiền cho Ngân hàng đối với khoản vay của anh S, chị B bao gồm gốc 600.000.000đ, tiền lãi trong hạn và quá hạn 87.875.000đ. Khi anh Oanh, chị Thoa trả tiền xong thì anh S, chị B đã thực hiện việc xóa thế chấp. Sau khi xóa thế chấp, anh S, chị B và anh O, chị Th đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản ngay tại trụ sở Agribank chi nhánh huyện C G. Anh O, chị Th và anh S, chị B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản đã mời công chứng viên đến tại trụ sở Agribank để thực hiện việc chứng thực hợp đồng. Tại trụ sở Agribank, anh O, chị Th đã giao tiền (gồm tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản trên đất) cho anh S, chị B nhận đầy đủ. Khi các bên ký

kết hợp đồng tại trụ sở AgriBank CG thì các bên đều tự nguyện, thiện chí và đúng pháp luật.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn, bị đơn thống nhất được các vấn đề sau:

- Không yêu cầu giải quyết về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất chuyển nhượng. Trị giá chuyển nhượng là 687.875.000đ.

- Xác định bản cam kết ngày 26/9/2016 là hợp đồng mua bán tài sản gồm: Giá trị san lấp trên diện tích 162,8m^2, cây trồng và công trình xây dựng trên diện tích 162,8m^2 trị giá hợp đồng mua bán là 237.125.000đ.

- Vợ chồng anh S chưa giao cho vợ chồng anh O phần tài sản đã ghi trong biên bản giao nhận ngày 19/4/2017 đó là: *01 phần nhà ở đổ mái bằng (kiên cố), kích thước rộng 4 m x dài 3,35m.*

- Tính trị giá tài sản theo giá của hội đồng định giá, không tính theo giá trị của hợp đồng mua bán, trong đó có một phần tài sản trên diện tích 100m^2 là phần nhà ở kiên cố xây dựng năm 2006 diện tích 15,8 m^2(4m x 3,95m).

Nguyên đơn, bị đơn tranh chấp về phương thức trả tài sản: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả tài sản bằng hiện vật đối với các tài sản hiện còn, trả bằng tiền đối với những tài sản bị đơn đã chặt phá; bị đơn không nhất trí trả hiện vật mà trả toàn bộ bằng tiền với những tài sản đang tranh chấp theo giá của hội đồng định giá cùng số lãi phát sinh tính từ ngày 26/9/2016 cho đến khi trả xong theo mức lãi suất của Agribank CG.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Xác định diện tích 162,8 m^2 là thuộc quyền quản lý của UBND xã TT, là đất xen kẹp nằm liền kề với đất thổ cư, có thể chuyển mục đích sử dụng thành đất ở. Khi chuyển mục đích phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật và luật đất đai hiện hành. Tạm giao diện tích 162,8m^2 đất cho người có quyền sở hữu tài sản trên đất.

Đại diện VKSND huyện CG phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Hướng giải quyết vụ án:

Đề nghị áp dụng Điều 121, Điều 122, 164, 165, 173 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015; 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:

- Buộc ông S bà B phải bàn giao các tài sản trên 162,8m^2 đất cho ông O bà Th, gồm:

+ Giá trị san lấp 162,8m^2 là 48.840.000đ; 01 phần nhà cấp 4 xây dựng năm 1998; Công trình phụ cấp 4 xây dựng năm 1998 trị giá 10.653.000đ; Nhà xây cấp 4 xây dựng năm 2014 là 41.812.000đ; Công trình phụ (nhà tắm, nhà vệ sinh) xây dựng năm 2006 là 30.863.000đ; Nhà kiên cố xây năm 2006 là 41.885.000đ; Tường bao phía Nam 1.990.000đ; Tường bao giữ đất 5.500.000đ; 01 cây nhãn tán 3m 650.000đ; 01 cây nhãn tán 2,7m 350.000đ; 02 cây nhãn tán 2,2m, 700.000đ; 01 cây doi 140.000đ; 01 cây bưởi 10.000đ; 01 cây xưa: 400.000đ, (Tổng giá trị tài sản 183.793.000đ).

- Tạm giao cho ông O bà Th quản lý, sử dụng đối với 162,8m^2 đất mà vợ chồng ông Sơn bà Bẩy lấn chiếm của UBND xã TT. Khi nào UBND xã cần cần đến hoặc ông O bà Th muốn chuyển đổi mục đích sử dụng đất thì thực hiện theo các quy định của pháp luật.

- Về án phí:

+ Ông Nguyễn Văn O và chị Nguyễn Thị Kim Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông O, bà Th số tiền TƯAP đã nộp.

+ Ông Hoàng Văn S, bà Vương Thị B phải chịu 9.190.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

{1}Về tố tụng: Bị đơn là chị Vương Thị B vắng mặt, tuy nhiên người đại diện của chị B là anh S có mặt, do vậy HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 228 BLTTDS.

{2}.Về nội dung:

Anh O, chị Th yêu cầu anh S, chị B thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 100m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 10, thửa đất số 452, địa chỉ: thôn QD, xã TT, huyện CG, tỉnh HD. Quá trình giải quyết vụ án anh S, chị B đã giao đất. Mặc dù trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không ghi tài sản trên đất nhưng đã tự nguyện thực hiện việc bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất nên được coi là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đã có hiệu lực. Anh O, chị Th đã được cấp có thẩm quyền cấp sổ đỏ vào ngày 26/5/2017 và đã rút yêu cầu nên cần đình chỉ yêu cầu về tranh

chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đã được giao nhận.

Xét yêu cầu đòi tài sản của nguyên đơn là giá trị san lấp trên diện tích 162.8m^2 đất cùng toàn bộ cây trồng và công trình xây dựng trên đất thấy rằng: Bản cam kết ngày 26/9/2016 được lập tại trụ sở Agribank huyện CG. Các bên tham gia ký kết đều tự nguyện, thống nhất, thỏa thuận, ký kết bởi những người có đủ năng lực hành vi dân sự, mặc dù về hình thức không ghi đúng tên gọi là hợp đồng mua bán tài sản. Tuy nhiên nội dung của bản cam kết không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Sau khi nhận đủ tiền bên bán đã cam kết thời hạn giao tài sản cho bên mua, các tài sản giao dịch không bắt buộc phải có công chứng chứng thực. Hiện tại các bên đều thừa nhận đó là hợp đồng mua bán tài sản trên đất, tài sản trên đất không thể tách rời đất. Một số tài sản đã được hình thành từ năm 1998 và sử dụng ổn định từ đó đến nay, các tài sản đều có giá trị sử dụng, liền kề, chung tường với tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên đã có hiệu lực đó là phần nhà kiên cố đổ mái bằng xây dựng năm 2006, khoảng 15,8 m^2 xây trên diện tích 100m^2 và có một phần khoảng 14,2m^2 xây trên diện tích đất tự ý san lấp. Bên bán (anh S, chị B) đã tự nguyện giao một phần tài sản là hiện vật trên diện tích 162,8m^2 cho bên mua đó là phần nhà cấp 4 xây dựng năm 1998 kích thước(0,7m x 9,5 m). Do vậy, xác định bản cam kết là hợp pháp, là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa bên bán và bên mua. Bên bán đã nhận đủ tiền do bên mua tài sản trả nên bên bán phải có nghĩa vụ giao đầy đủ tài sản cho bên mua. Bên bán phải giao đủ tài sản là hiện vật hiện còn và trả trị giá bằng tiền đối với các tài sản đã chặt, phá.

Bị đơn (anh S, chị B) đã nhận số tiền 237.125.000đ của anh O, chị Th và đã cam kết giao toàn bộ tài sản gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bên mua vào ngày 15/10/2016 nhưng sau đó không trả, nay đề nghị trả tài sản bằng tiền là không có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, Anh S, chị B phải có trách nhiệm giao tài sản bằng hiện vật đối với các tài sản hiện còn và trả bằng tiền đối với các tài sản đã phá cho anh O, chị Th.

Chấp nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự tính trị giá tài sản theo giá của Hội đồng định giá. Không tính theo giá của hợp đồng mua bán.

Đối với diện tích 162, 8m^2 đất do gia đình anh S tự ý san lấp thuộc quyền quản lý của UBND xã TT cần tạm giao cho anh O, chị Th quản lý chờ cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

- Về án phí: Yêu cầu của anh O, chị Th được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho anh O, chị Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Anh S, chị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với trị giá số tài sản phải trả cho anh O, chị Th.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 121 ; Điều 122 ; Điều 164 ; Điều 165; Điều 173; Điều 428, Điều 429; Điều 439 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 147 BLTTDS; Nghị quyết số 326//2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

{1} Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m^2 thuộc tờ bản đồ số số 10, thửa đất số 452, địa chỉ: thôn QD, xã TT, huyện CG, tỉnh HD và đòi tài sản trên đất gồm: Phần nhà cấp 4 xây dựng năm 1998 kích thước dài 9,4m x rộng 4 m và toàn bộ đường điện hạ thế; 01 bể nước xây gạch đặc 3m^3; 01 cây nhãn đường kính 39cm; 01 cây cau đường kính 10 cm; 01 cây bưởi đường kính 10 cm; 01 cây khế đường kính 10cm;

{2} Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị Kim Th

Buộc anh Hoàng Văn S và chị Vương Thị B phải giao trả một lần và trả toàn bộ các tài sản là hiện vật hiện còn và trị giá bằng tiền đối với số tài sản đã chặt phá cho anh anh Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị Kim Th, địa chỉ: thôn QD, xã TT, huyện CG, tỉnh HD, tổng **trị giá 182.789.000đ** bao gồm:

*Tài sản bằng hiện vật trị giá **179.953.000đ** gồm:

- Giá trị san lấp trên diện tích 162,8m^2 là 48.840.000đ ;
- Công trình phụ cấp 4 xây dựng năm 1998(3,26mx 4m) trị giá 10.653.000đ;
- Nhà xây cấp 4 xây dựng năm 2014(4,4m x 6,5m) lợp tôn lạnh, xà gồ thép: 41.812.000đ;
- Công trình phụ (nhà tắm, nhà vệ sinh) xây dựng năm 2006(4,2m x 3m): 30.863.000đ;
- Nhà kiên cố xây năm 2006 tổng 30m^2(7,5m x 4m) trị giá 41.885.000đ cụ thể :

+ Phần nhà ở kiên cố diện tích 15,8 m^2(4m x 3,95m) xây dựng trên phần diện tích 100m^2 đất đã cấp cho ông O, bà Th. Ngày 19/4/2017 đã lập biên bản bàn giao cho ông O nhưng chưa bàn giao;

+ Phần nhà ở kiên cố diện tích 14,2m^2 (4m x 3,55m) xây dựng trên đất của UBND xã quản lý ;

+ Tường bao giữ đất dài 20 m, trị giá 5.500.000đ;

+ 01 cây xưa, trị giá 400.000đ ;

* Tài sản bằng tiền, tri giá **2.845.000đ** gồm**:**

+ 04 m tường xây trị giá 995.000đ ;

+ 01 cây nhãn tán 3m, trị giá 650.000đ ;

+ 01 cây nhãn tán 2,7m, trị giá 350.000đ ;

+ 02 cây nhãn tán 2,2m x 350.000đ = 700.000đ;

+ 01 cây doi, trị giá 140.000đ;

+ 01 cây bưởi: 10.000đ;

Kể từ ngày anh O, chị Th làm đơn đề nghị Thi hành án mà anh S, chị B chậm trả tiền 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 thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

* Tạm giao cho anh Nguyễn Văn O và chị Nguyễn Thị Kim Th phần diện tích 162,8m^2 đất trên có các tài sản được nhận, cụ thể phía Tây thửa đất là 100m^2; phía Bắc 62,8m^2. Anh O, chị Th không được xây dựng công trình kiên cố hoặc làm thay đổi hiện trạng đất và phải có trách nhiệm trả lại mặt bằng diện tích đất khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

(Vị trí đất tạm giao và tài sản trên đất có sơ đồ kèm theo).

{3} Về án phí: Anh Nguyễn Văn O và chị Nguyễn Thị Kim Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm., hoàn trả cho anh O, chị Th số tiền 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2014/0001768 ngày 03/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng và số tiền 5.928.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2014/0001796 ngày 13/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng

Anh Hoàng Văn S và chị Vương Thị B phải chịu 9.140.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: HĐXX đã báo cho các đương sự có mặt biết quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (29/8/2017); người vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được tống dạt hợp. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ được kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền

thoả 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Cẩm Giàng;
- Chi cục THADS huyện Cẩm Giàng;
- Lưu hồ sơ vụ án; Văn phòng TAND huyện Cẩm Giàng..

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

Vũ Thị Mỵ