TOÀ ÁN NHÂN DÂN **VT** **TỈNH VĨNH PHÚC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án: 33/2022/DS-ST
Ngày 30 tháng 11 năm 2022
V/v:"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN VT, TỈNH VĨNH PHÚC

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: ông Đỗ Thành Công.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Phùng Văn Thông, bà Vũ Thị Thanh Hương

Thư ký phiên toà: bà Nguyễn Thị Nhung, Thư ký Toà án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyên Vĩnh Tường tham gia phiên toà: ông Đặng Anh T1, kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 30 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân VT, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 22/2022/TLST - DS ngày 22 tháng 3 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất";* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 98/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Bích L, sinh năm 1970, có mặt.

Nơi cư trú: thôn ĐM, xã YL, VT, Vĩnh Phúc

2. Bị đơn: 2.1. Bà Lê Thị T, sinh năm 1952, vắng mặt

Nơi cư trú: thôn ĐM, xã YL, VT, Vĩnh Phúc

2.2. Anh Nguyễn Mạnh T1, sinh năm 1973, có mặt

Quê quán: thôn ĐM, xã YL, VT, Vĩnh Phúc

Nơi cư trú: Khu 1, Trại Thủy, phường Liên Bảo, T.P Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc

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

3.1. Anh Nguyễn Ngọc Vũ, sinh năm 1978 , vắng mặt

Quê quán: thôn ĐM, xã YL, VT, Vĩnh Phúc

Địa chỉ hiện nay: phòng 1409, CT4B, khu đô thị Xa La, Q. Hà Đông, Hà Nội

3.2. Chị Nguyễn Thị Ánh Mây, sinh năm 1976, vắng mặt

Quê quán: thôn ĐM, xã YL, VT, Vĩnh Phúc

Địa chỉ hiện nay: Số 11, ngõ 30, Lương Đình Của, Q Đống Đa, Hà Nội

3.3. Chị Nguyễn Thị Bích Thủy, sinh năm 1980 , vắng mặt

Quê quán: thôn ĐM, xã YL, VT, Vĩnh Phúc

ĐKHKTT: Khu hành chính2, P. Liên Bảo, T.P Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, anh Vũ, chị Mây, chị Thủy: anh Nguyễn Mạnh T1 sinh năm 1973, có mặt

Quê quán: thôn ĐM, xã YL, VT, Vĩnh Phúc

Nơi cư trú: Khu 1, Trại Thủy, phường Liên Bảo, T.P Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 8 năm 2021, những lời trình bày tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Bích L trình bày:

Giữa bà và gia đình bà Lê Thị T, ông Nguyễn Hữu Tú, anh Nguyễn Mạnh T1 là hàng xóm với nhau. Ngày 27/12/1997 giữa bà và vợ chồng ông Tú, bà T cùng còn trai là anh T1 xác lập giao dịch là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó; anh T1, ông Tú, bà T đã bán cho bà diện tích đất ở với giá 22.500.000đ. Việc mua bán được lập thành văn bản, có chữ ký của ông Tú, bà T, anh T1; có xác nhận của UBND xã YL; chứng thực của UBND VT. Thực tế khi đó, đất của gia đình ông Tú, anh T1 đang thế chấp tại Ngân hàng Công thương Việt Trì; các bên làm thủ tục mua bán đã phải thông qua cả ngân hàng, việc giao nhận tiền đã trả trực tiếp cho gia đình ông Tú (để trả cho ngân hàng) tại UBND xã khi làm thủ tục mua bán. Diện tích mua bán, chuyển nhượng cụ thể như sau:

- Anh T1 chuyển nhượng cho bà 40m2 đất ở, trong đó:

Phía Bắc giáp quốc lộ 2 dài: 1,75m; phía Nam giáp thửa đất của ông Tú dài: 05m; phía Đông giáp đất ông Tú dài: 13m; phía Tây giáp đất ông Luận dài: 16,2m (thửa đất của anh T1 số thửa 14 tờ bản đồ 5A – Bản đồ 299).

- Ông Tú, bà T chuyển nhượng cho bà 136,62m2 đất ở, trong đó:

Phía Bắc giáp quốc lộ 2 dài 2,75m; phía Nam giáp đất ông Tú (phần còn lại) dài: 4,5m; phía Đông giáp đất còn lại của ông Tú dài 38m; phía Tây giáp đất ông Luận dài 25,8m. (thửa đất của ông Tú số thửa 13 tờ bản đồ 5A – Bản đồ 299)

Trước khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất đã: Bàn bạc trao đổi thỏa thuận đầy đủ các nội dung; UBND xã YL kiểm tra hiện trạng, vẽ sơ đồ đất, lập biên bản kiểm tra hiện trạng, biên bản xác định mốc giới; bản sao GCNQSDĐ; có cả đại diện ngân hàng công thương tham gia làm việc, có xác nhận của UBND VT; hoàn thiện thủ tục ủy quyền của bà T. Khi có đầy đủ thủ tục, các bên xem xét rất kỹ thì các bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng với nhau.

Sau khi nhận chuyển nhượng được tổng số 176,62m2 đất nêu trên, bà đã quản lý sử dụng: năm 2002 xây dựng trên đất 01 ngôi nhà ống 02 tầng (có tum); sau đó xây quán bán hàng và sử dụng diện tích đất ổn định, liên tục từ năm 2002 đến nay.

Tuy nhiên, gia đình ông Tú, bà T, anh T1 luôn trì hoãn và không chịu làm nốt các thủ tục còn thiếu để làm GCNQSDĐ cho bà (cụ thể là không xuất trình GCNQSDĐ gốc của gia đình) nên cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn chưa cấp GCNQSDĐ cho bà. Theo bản đồ VN 2000 và kết quả đo đạc mới nhất thì: Thửa đất có số thửa 529 tờ bản đồ 30 tại thôn ĐM, xã YL.

Khi xác lập giao dịch, các bên đã thỏa thuận với nhau là mua bán hết toàn bộ thửa đất, phía bắc giáp đường quốc lộ 2 và trừ hành Lg giao thông, phía Nam giáp đất hộ gia đình ông Giảng. Nhưng khi đưa vào hợp đồng chuyển nhượng, lại xác định phía bắc giáp quốc lộ và bao gồm cả hành Lg giao thông, phía Nam giáp đất còn lại của ông Tú và hai cạnh tây, đông của thửa đất lần lượt là 38m và 42m.

Hiện nay bà L đã xây dựng các công trình xây dựng trên đất, phía sau thửa đất là cây cối, bể phốt nên nếu xác định theo đúng chiều dài của thửa đất ghi trong hợp đồng thì sẽ xâm hại đến các công trinh xây dựng là bể phốt, đồng thời tạo hình thể thửa đất rất xấu cho cả hai bên gia đình. Do vậy, bà L đề nghị xác định chiều dài của thửa đất là đều 02 bên đông, tây; mỗi bên dài 39,46m. Trên phần đất thừa còn lại của thửa đất, có diện tích khoảng 27m2, bà L tự nguyện trả lại cho gia đình bà T, anh T1; các tài sản cây cối trên đất bà xác định Tòa án chia đất cho ai thì của người đó, không phải bồi thường gì cho nhau.

Đối với khu vực phía trước giáp đường quốc lộ: Khi xây dựng gian quán bán hàng, thợ xây đã dùng vữa trát dày, nên sử dụng thừa 5cm; bà L tự nguyện tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên đất sử dụng vượt quá (theo sơ đồ đất đã đo vẽ, diện tích 0,23m2) và không yêu cầu gia đình bà T, anh T1 phải bồi thường gì.

Đối với diện tích khoảng 22,7m2, khi mua bán có ghi vào hợp đồng, nhưng hiện nay đã làm hành Lg giao thông; bà L không có ý kiến gì, xác định là hành Lg giao thông, bà sẽ thực hiện các quyền và nghĩa vụ với nhà nước theo quy định của pháp luật, bà không yêu cầu xác định quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất này.

Đối với diện tích khoảng 11,9m2 nằm trong quy hoạch hành Lg giao thông; bà L cũng không có ý kiến gì; khi nào nhà nước lấy làm hành Lg giao thông chính thức, thì bà sẽ làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Năm 2008 thì ông Nguyễn Hữu Tú chết, quyền và nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển sang cho các hàng thừa kế thứ nhất là: Bà Lê Thị T (vợ), anh Nguyễn Mạnh T1 (con trai), anh Nguyễn Ngọc Vũ (con trai), chị Nguyễn Thị Ánh Mây (con gái), chị Nguyễn Thị Bích Thủy (con gái).

Bà L khởi kiện và đề nghị:

- Công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/12/1997 giữa bà và anh T1, ông Tú, bà T.

- Xác nhận quyền quản lý, sử dụng, sở hữu của bà đối với thửa đất 529 tờ bản đồ 30 với diện tích 155,7m2 theo kết quả đo đạc ngày 04/11/2022 (đã trừ hành Lg giao thông và 27,2m2 đất trả cho gia đình bà T) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thôn ĐM, xã YL, VT.

- Đồng ý trả lại cho anh T1, bà T diện tích đất khoảng 27,2m2 của thửa đất nêu trên (theo kết quả đo đạc ngày 04/11/2022).

- Đồng ý tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần diện tích đất xây vượt quá so với hợp đồng; diện tích là 0,23m2 (theo kết quả đo đạc ngày 04/11/2022)

- Về chi phí tố tụng: Bà L đã nộp chi phí xem xét thẩm định, chi phí đo đạc, chi phí định giá. Bà xin chịu nộp toàn bộ, không yêu cầu giải quyết.

- Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định.

Bị đơn là anh Nguyễn Mạnh T1 trình bày:

Về quan hệ hàng xóm giữa gia đình anh và gia đình bà L như bà L trình bày là đúng. Anh cũng xác định các bên có giao kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà L đã trình bày, gia đình anh đã nhận đủ tiền chuyển nhượng.

Việc đến nay vẫn chưa cấp GCNQSDĐ cho bà L là do các yếu tố khách quan: Thời gian đầu thì do UBND xã YL đã làm các thủ tục không đầy đủ; giai đoạn sau này thì là do bà L đã sử dụng đất vượt quá diện tích đất đã chuyển nhượng trong hợp đồng, khi thỏa thuận thương lượng lại không hợp tác, xúc phạm các thành viên trong gia đình anh.

Nay bà L khởi kiện ra Tòa án, anh đại diện gia đình có ý kiến như sau:

Chấp nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết ngày 27/12/1997 giữa Anh, ông Tú, bà T với bà L.

Yêu cầu bà L sử dụng đất đúng như đã cam kết trong hợp đồng, diện tích là 176,62m2; phía bắc giáp quốc lộ 2 dài 4,5m; phía Nam giáp với diện tích đất còn lại của gia đình anh dài 4,5m; phía tây dài 38m; phía đông dài 42m

Yêu cầu bà L dỡ bỏ phần tường nhà xây vượt quá so với diện tích nhận chuyển nhượng (phía bắc dài 4,5m nhưng bà L sử dụng 4,55m là thừa 5cm) và phần bể phốt phía sau nhà.

Đối với yêu cầu của bà L về việc xác định hai cạnh đông, tây của thửa đất là 39,46 (thay vì tây dài 38, đông dài 42) để làm đẹp cho cả 02 thửa đất, anh T1 đồng ý nhưng yêu cầu bà L phải trả thêm cho gia đình anh 1,78m2 đất nữa. Vì theo hợp đồng chuyển nhượng chỉ là 176,62m2, hiện bà L đã sử dụng là 178,4m2 (vượt quá 1,78m2).

Yêu cầu bà L phải trả cho gia đình anh diện tích đất đã sử dụng thừa là 27,2m2 (theo kết quả đo đạc ngày 04/11/2022)

Về án phí: Anh và bà T là bị đơn, nếu phải chịu án phí sơ thẩm thì anh và bà T xin chịu theo quy định. Riêng bà T đã trên 60 tuổi, nên đề nghị miễn án phí sơ thẩm cho bà T.

Bị đơn là bà Lê Thị T trình bày: Xác nhận quan điểm, lời trình bày của anh T1 là đúng, không bổ sung gì thêm.

Về án phí: Bà đã trên 60 tuổi, xin được miễn án phí sơ thẩm.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Ngọc Vũ, chị Nguyễn Thị Ánh Mây, chị Nguyễn Thị Bích Thủy: đã ủy quyền cho anh Nguyễn Mạnh T1 tham gia tố tụng, nên HĐXX căn cứ lời trình bày của anh T1 để giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm tại phiên tòa.

- *Về tuân theo tố tụng, chấp hành pháp luật:* Thẩm phán, Thư ký Tòa án, các thành viên hội đồng xét xử và nguyên đơn đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự còn lại còn chưa tuân thủ đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Còn vắng mặt tại một số buổi làm việc.

- *Về nội dung vụ án:* Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 167, Điều 166, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai 2013. Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 190, Điều 274, Điều 275, Điều 401, Điều 410, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503; Điều 430 Bộ luật dân sự. Điều 26 Luật thi hành án dân sự. Nghị quyết: 326/NQ - UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L. Công nhận một phần hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự

Phần diện tích đất ông Tú, bà T, anh T1 chuyển nhượng cho bà L được công nhận là 157,6m2 được thể hiện ở các điểm 1,p1,6,4,5',8',9,10,11; trong đó phần diện tích đất nằm trong quy hoạch hành Lg giao thông là 11,9m2 thể hiện ở các điểm 2,3,10,11,1 (theo sơ đồ đất đo vẽ ngày 06/11/2022).

Buộc bà L phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất đối với phần xây vượt quá so với diện tích đất nhận chuyển nhượng

Giao trả quyền quản lý, sử dụng cho bà T, anh T1, chị Mây, chị Thủy, anh Vũ đối với 27,2m2 đất còn lại của thửa 529 tờ bản đồ 30.

Về án phí: Đề nghị miễn án phí cho bà T (trên 60 tuổi, có đơn xin miễn án phí); các đương sự còn lại phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

Về chi phí tố tụng: Không đề nghị HĐXX giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1 Về thủ tục tố tụng: Các bên đương sự khởi kiện tranh chấp về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có địa chỉ tại xã YL, VT; bị đơn và tài sản có địa chỉ tại xã YL, VT. Nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toàn án nhân dân VT, tỉnh Vĩnh Phúc theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có văn bản ủy quyền cho anh Nguyễn Mạnh T1. Do vậy, HĐXX tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các bên đương sự.

2. Về nội dung vụ án:

2.1 Về nội dung của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên đương sự thỏa thuận, thống nhất với nhau về việc đã xác lập giao dịch vào ngày 27/12/1997 giữa anh T1, ông Tú, bà T với bà L. Theo đó, các bên đã chuyển nhượng cho nhau 176,62m2 đất, cụ thể:

- Anh T1 chuyển nhượng cho bà L 40m2 đất ở, trong đó:

Phía Bắc giáp quốc lộ 2 dài: 1,75m; phía Nam giáp thửa đất của ông Tú dài: 05m; phía Đông giáp đất ông Tú dài: 13m; phía Tây giáp đất ông Luận dài: 16,2m (thửa đất của anh T1 số thửa 14 tờ bản đồ 5A – Bản đồ 299).

- Ông Tú, bà T chuyển nhượng cho bà L 136,62m2 đất ở, trong đó:

Phía Bắc giáp quốc lộ 2 dài 2,75m; phía Nam giáp đất ông Tú (phần còn lại) dài: 4,5m; phía Đông giáp đất còn lại của ông Tú dài 38m; phía Tây giáp đất ông Luận dài 25,8m. (thửa đất của ông Tú số thửa 13 tờ bản đồ 5A – Bản đồ 299)

Tuy nhiên, các bên có mâu thuẫn về hiện trạng sử dụng đất; bà T và anh T1 cho rằng bà L đã sử dụng vượt quá diện tích đất đã mua bán, chuyển nhượng;

2.2. Yêu cầu của các bên đương sự, được HĐXX xem xét như sau:

Khi xác lập giao dịch, các bên đã thỏa thuận với nhau là mua bán hết toàn bộ thửa đất, phía bắc giáp đường quốc lộ 2 và trừ hành Lg giao thông, phía Nam giáp đất hộ gia đình ông Giảng. Nhưng khi đưa vào hợp đồng chuyển nhượng, lại xác định phía bắc giáp quốc lộ và bao gồm cả hành Lg giao thông, phía Nam giáp đất còn lại của ông Tú và hai cạnh tây, đông của thửa đất có chiều dài lần lượt là 38m và 42m.

Hiện nay bà L đã xây dựng các công trình xây dựng trên đất, phía sau thửa đất là cây cối, bể phốt nên nếu xác định theo đúng chiều dài của thửa đất ghi trong hợp đồng thì sẽ xâm hại đến các công trình xây dựng là bể phốt, đồng thời tạo hình thể thửa đất rất xấu cho cả hai bên gia đình. Do vậy, bà L đề nghị xác định chiều dài của thửa đất là đều 02 bên đông, tây; mỗi bên dài 39,46m. Trên phần đất thừa còn lại của thửa đất, có diện tích khoảng 27,2m2, bà L tự nguyện trả lại cho gia đình bà T, anh T1; các tài sản cây cối trên đất bà xác định Tòa án chia đất cho ai thì của người đó sử dụng, không phải bồi thường gì cho nhau. Xét yêu cầu của bà L là tự nguyện, phù hợp với thực tế và pháp luật; làm tăng giá trị thửa đất cho cả hai bên gia đình, làm tăng diện tích đất cho gia đình bị đơn. Do vậy, được HĐXX chấp nhận.

Đối với khu vực phía trước giáp đường quốc lộ: Khi xây dựng gian quán bán hàng, thợ xây đã dùng vữa trát dày, nên sử dụng thừa 5cm; bà L tự nguyện tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên đất sử dụng vượt quá (theo sơ đồ đất đã đo vẽ) và không yêu cầu gia đình bà T, anh T1 phải bồi thường gì là phù hợp, được chấp nhận.

Đối với diện tích khoảng 22,7m2, khi mua bán có ghi vào hợp đồng, nhưng hiện nay đã làm hành Lg giao thông; bà L không có ý kiến gì, xác định là hành Lg giao thông, bà sẽ thực hiện các quyền và nghĩa vụ với nhà nước theo quy định của pháp luật, bà không yêu cầu xác định quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất này.

Đối với diện tích khoảng 11,9m2 nằm trong quy hoạch hành Lg giao thông; bà L cũng không có ý kiến gì; khi nào nhà nước lấy làm hành Lg giao thông chính thức, thì bà sẽ làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Năm 2008 thì ông Nguyễn Hữu Tú chết, quyền và nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển sang cho các hàng thừa kế thứ nhất là: Bà Lê Thị T (vợ), anh Nguyễn Mạnh T1 (con trai), anh Nguyễn Ngọc Vũ (con trai), chị Nguyễn Thị Ánh Mây (con gái), chị Nguyễn Thị Bích Thủy (con gái).

Đối với ý kiến của anh T1 về việc hiện bà L sử dụng vượt quá 1,78m2 đất và phải trả lại gia đình anh diện tích đất này: HĐXX thấy rằng, theo số liệu chiều dài các cạnh mà các bên đương sự xác định trong hợp đồng chuyển nhượng đất, thì diện tích là 180,3m2 (kí hiệu 1,2,3,4,5',8',8,9,10,11,12,1 – sơ đồ đất đo hiện trạng ngày 04/11/2022). Do vậy, việc bà L đề nghị sử dụng chiều dài cả hai cạnh đông, tây là 39,46m có diện tích tương ứng là 178,4m2 là nhỏ hơn so với diện tích đã chuyển nhượng. Việc sai biệt về số liệu diện tích là do các bên đương sự và chính quyền tính toán sai tại thời điểm chuyển nhượng năm 1997, không phải là thực tế của số liệu diện tích.

Từ những phân tích trên thấy:

- Cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L, công nhận tính hợp pháp của một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/12/1997 giữa bà L và anh T1, ông Tú, bà T.

- Xác nhận quyền quản lý, sử dụng, sở hữu của bà L đối với một phần thửa đất 529 tờ bản đồ 30 với diện tích 155,7m2 theo kết quả đo đạc ngày 04/11/2022 (đã trừ hành Lg giao thông) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thôn ĐM, xã YL, VT (kí hiệu 2,3,b,4,5,8,g,e,d,a,10,11,2 – có sơ đồ đất kèm theo).

- Xác nhận quyền quản lý, sử dụng, sở hữu của anh T1, bà T, anh Vũ, chị Mây, chị Thủy đối với diện tích đất 27,2m2 của thửa đất nêu trên (theo kết quả đo đạc ngày 04/11/2022) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (kí hiệu 5,6,7,8 – có sơ đồ đất kèm theo).

3. *Về án phí, chi phí tố tụng:*

Chi phí tố tụng: Các đương sự đã nộp chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, đo đạc diện tích đất. Nhưng tự nguyện chịu nộp, không đề nghị giải quyết nên HĐXX không xem xét.

Về án phí: bà T là người cao tuổi (trên 60 tuổi), có yêu cầu xin miễn án phí. Nên được miễn án phí sơ thẩm.

Bà L phải (tự nguyện) tháo dỡ công trình xây trên đất có diện tích 0,23m2; được xác định sử dụng phần đất có diện tích 0,72m2 (đổi ở phía sau thửa đất, khu vực có bể phốt): Tổng diện tích đất là 0,95m2 x 7.200.000đ/01m2 = 6.840.000đ, nên phải chịu án phí sơ thẩm là 342.000đ.

Anh T1, bà T phải thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng nên phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm. Bà T là người cao tuổi (trên 60 tuổi), có yêu cầu xin miễn án phí. Nên được miễn án phí sơ thẩm.

Anh T1 phải chịu số tiền án phí còn lại là 150.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 167, Điều 166, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai 2013. Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 190, Điều 274, Điều 275, Điều 401, Điều 410, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503; Điều 430 Bộ luật dân sự. Điều 26 Luật thi hành án dân sự. Nghị quyết: 326/NQ - UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Bích L.

1.1. Công nhận một phần hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/12/1997 giữa anh Nguyễn Mạnh T1, ông Nguyễn Hữu Tú, bà Lê Thị T với bà Nguyễn Bích L.

1.2. Xác nhận quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Bích L đối với 155,7m2 đất ở tại thửa 529 tờ bản đồ 30 tại thôn ĐM, xã YL (kí hiệu 2,3,b,4,5,8,g,e,d,a,10,11,2; có sơ đồ đất kèm theo).

Bà L có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ và thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất với nhà nước theo quy định của pháp luật.

1.3. Buộc bà L phải tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất xây vượt quá, có diện tích 0,23m2 (kí hiệu 3,p1,b,3; có sơ đồ đất kèm theo).

1.4. Anh Nguyễn Mạnh T1, bà Lê Thị T, anh Nguyễn Ngọc Vũ, chị Nguyễn Thị Ánh Mây, chị Nguyễn Thị Bích Thủy được quản lý, sử dụng diện tích đất còn lại của thửa 529 tờ bản đồ 30 với diện tích 27,2m2 (kí hiệu 5,6,7,8,5; có sơ đồ đất kèm theo) và sở hữu toàn bộ tài sản trên đất.

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, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Bích L phải chịu 342.000đ án phí sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0005432 ngày 22/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự VT.

Buộc bà Nguyễn Bích L phải tiếp tục nộp 42.000đ án phí sơ thẩm

Buộc anh Nguyễn Mạnh T1 phải chịu nộp 150.000đ án phí sơ thẩm

Miễn án phí sơ thẩm cho bà Lê Thị T

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt thực hiện quyền kháng cáo tính từ ngày được tống đạt bản án hợp lệ hoặc thông qua người đại diện theo ủy quyền theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- *VKSND VT;*
- *THADS VT;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS, VP.*

Đỗ Thành Công