

Bản án số: 02/2022/DS-ST

Ngày 18-03-2022

*“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TƯ KỲ, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quân.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Chu Quang Liêm và bà Nguyễn Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Mai Văn Việt - Thư ký Toà án nhân dân huyện Tư Kỳ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tư Kỳ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tư Kỳ, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 05/2020/TLST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2021/QĐST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2021; quyết định hoãn phiên tòa số 01/2022/QĐST-DS ngày 21/01/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 02/2022/QĐST-DS ngày 18/02/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông **Trần Xuân V**, sinh năm 1968;

Trú tại: thôn ..., xã T, huyện Đắc Song, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Trần Đức T**, sinh năm 1955;

Trú tại: thôn T, xã H, huyện Tư Kỳ, tỉnh Hải Dương, có mặt.

- Bị đơn: ông **Trần Xuân V1**, sinh năm 1956.

Trú tại: khu phố T, thị trấn T, huyện Đông Phú, tỉnh Bình Phước, vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà **Vũ Thị H**, sinh năm 1968:

Trú tại: thôn .., xã T, huyện Đắc Song, tỉnh Đắk Nông, vắng mặt

(bà H vợ ông V uỷ quyền cho ông Trần Đức T tham gia tố tụng, ông T có mặt)

+ Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1960;

Trú quán: thôn M, xã V, huyện Tư Kỳ, tỉnh Hải Dương, có mặt.

+ Ông **Trần Xuân C**, sinh năm 1954 và bà **Phạm Thị T1**, sinh năm 1953, đều vắng mặt;

+ Anh **Trần Quang K**, sinh năm 1968 và chị **Mai Thị H**, sinh năm 1971 *(Chị H vắng mặt uỷ quyền cho anh K tham gia tố tụng, anh K có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)*

Đều trú tại: thôn T, xã H, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương

- *Những người làm chứng:*

+ Bà **Trần Thị Q**, sinh năm 1954 và ông **Nguyễn Nam X**, sinh năm 1953; có mặt.

+ Ông **Trần Xuân Đ**, sinh năm 1960, vắng mặt.

Đều trú tại: thôn T, xã H, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Xuân V và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Đức T trình bày: Ông V, ông V1, ông Trần Xuân C là anh em ruột. Vợ chồng ông V1, bà T có thửa đất số 12, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận 248m² (diện tích theo kết quả đo đạc xem xét thẩm định là 251m²) ở thôn T, xã H, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương đã được cấp GCNQSD đất đứng tên ông V1 năm 1993 và được hợp pháp hóa năm 2002. Năm 2002, do kinh tế khó khăn và mâu thuẫn vợ chồng nên ông V1 muốn bán (chuyển nhượng) toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất để lấy tiền chia nhau, trong khi vợ chồng ông V có nhu cầu mua nhưng vì anh em bất hòa nên vợ chồng ông V đã nhờ vợ chồng ông C và bà Phạm Thị T1 đứng ra mua hộ của vợ chồng ông V1 cho ông V, bà H, ông C, bà T1 nhất trí. Theo thỏa thuận đó, ông C, bà T1 chỉ đứng ra giao dịch hộ, còn việc thanh toán tiền mua nhà đất, vợ chồng ông V phải trả trực tiếp cho ông V1, bà T. Mặc dù thỏa thuận như vậy, nhưng vẫn phải lập giấy tờ, theo đó ngày 17/05/2002, vợ chồng ông V và vợ chồng ông C, bà T1 viết giấy với nội dung: ông C và bà T1 mua của ông V1, bà T thửa đất ở gồm chuồng lợn, nhà ở và toàn bộ cây trồng trên diện tích đất 248m² tại thôn T, xã H, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương với giá là 2.000.000 đồng, ông C, bà T1 chuyển nhượng lại toàn bộ nhà đất nêu trên cho vợ chồng ông V, các bên đã thanh toán đầy đủ, có đủ chữ ký các bên. Vì trước đó ông C, bà T1 đã trao đổi, mua bán xong với ông V1, bà T nên mới làm giấy tờ mua bán với nhau như vậy. Tuy nhiên ngày 17/5/2002, ông V chưa chuẩn bị đủ tiền cho ông V1, bà T mà đến ngày 04/6/2002 âm lịch mới đưa đủ tiền cho ông V1, bà T nên cũng đến ngày trên, ông V1, bà T và ông C, bà T1 mới viết giấy chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho nhau với nội dung ông V1, bà T nhượng lại cho vợ chồng ông C, bà T1 toàn bộ diện tích đất ở 248m² và cây tạp trong vườn cùng hai gian nhà tre với giá tiền là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Hai bên đã nhất trí giao nhà đất và nhận tiền đầy đủ. Giấy chuyển nhượng có xác nhận của Trưởng thôn, cán bộ địa chính xã và Chủ tịch UBND xã H.

Mặc dù giấy tờ mua bán giữa ông V1, bà T cho vợ chồng ông C, bà T1 và giấy mua bán giữa vợ chồng ông C, bà T1 với vợ chồng ông chỉ ghi giá 2.000.000 đồng nhưng thực tế thanh toán trả tiền mua nhà đất là 10.000.000 đồng, lý do để giảm tiền thuế đất. Theo đó ông V đã trả tiền cho ông V1, bà T mỗi người là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) là theo yêu cầu của ông V1 vì vợ chồng mâu thuẫn không ở được với

nhau nên ông bà ấy tự phân chia và đề nghị thanh toán như vậy. Việc trả 5 triệu đồng cho bà T thì bà T đã xác nhận bằng văn bản, việc trả ông V1 5 triệu đồng, có sự chứng kiến của ông C, bà T1 và vợ chồng ông V1, bà T. Tuy nhiên vì là anh em trong gia đình nên khi thanh toán không có giấy tờ biên nhận nhưng có bà Q là chị ruột ông xác nhận sau khi ông V1 bán đất còn lại số tiền 1.000.000 đồng có đưa cho bà Q vay để sau này mua vàng làm quà tặng cho con gái ông V1, bà T trong ngày cưới; có giấy xác nhận của ông C, bà T1 về việc ông bà mua đất hộ vợ chồng ông V năm 2018 và đoạn ghi âm cuộc nói chuyện trực tiếp giữa ông và ông V1 năm 2017 (không nhớ ngày tháng) tại nhà ông V1 trong huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, trong đó ông V1 thừa nhận có nhận của ông 5.000.000 đồng tiền bán đất, sau đó lấy tiền cho anh K (cháu) vay tính lãi ngân hàng, khi con gái đi lấy chồng thì lấy tiền mua vàng tặng cho con gái.

Sau khi ông V1, bà T nhận đủ tiền, ông V1 đã bàn giao toàn bộ nhà đất và giấy chứng nhận QSD đất (bản chính) cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông đã quản lý từ năm 2002, xây cổng, xây coi thêm tường bao ở phía giáp ngõ đi cao lên từ bức tường cũ; nhà cấp 4 để chăn nuôi ở phía cuối đất và một đoạn tường bao phía sau giáp chuồng chăn nuôi, san lấp vườn và cho anh K trồng chuối, tường bao giáp ranh phía Bắc giáp ranh là do vợ chồng anh K xây dựng. Ông nhất trí với kết quả đo đạc hiện trạng và định giá tài sản. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận giao dịch mua bán đất giữa vợ chồng ông V và vợ chồng ông V1 có hiệu lực, xác nhận thửa đất số 12 tờ bản đồ số 06 diện tích 251m² là của vợ chồng ông V, quan điểm của nguyên đơn về việc bức tường bao do vợ chồng anh K xây dựng vẫn là tường chung giữa hai gia đình cùng sử dụng; đối với một phần tường có lán bán mái tôn của vợ chồng anh K xây thò sang một ít, tạm thời chưa sử dụng thì cứ để vợ chồng anh K sử dụng, khi nào sử dụng và ông bà có yêu cầu thì vợ chồng anh K phải tháo dỡ, đối với một số cây chuối do anh K trồng, anh K được quyền thu hoạch, khi nào ông bà sử dụng sẽ yêu cầu anh K đánh chuyển đi chỗ khác; phía sau có công trình xây lấn ra đất do UBND xã quản lý, khi nào địa phương xử lý ông bà sẽ nghiêm chỉnh chấp hành. Ông V1 gây khó khăn cho ông khi làm thủ tục nên ông không nhất trí hỗ trợ bất cứ khoản nào khác cho ông V1.

- *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ, bị đơn ông Trần Xuân V1 trình bày:*

Ông và bà Nguyễn Thị T lấy nhau từ năm 1982, không đăng ký kết hôn. Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 6, diện tích 248m² ở tại thôn T, xã H, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương có nguồn gốc đất ông cha, sau đó tách cho ông và ông V mỗi người một phần. Thửa đất tách cho ông là sau khi ông lấy bà T và đã được UBND tỉnh Hải Hưng (nay là UBND tỉnh Hải Dương) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Văn V (tức Trần Xuân V1) ngày 03/11/1993, đến ngày 05/6/2002 được UBND huyện Tứ Kỳ ký nhận hợp pháp hóa trang 3 giấy chứng

nhận. Năm 2002, do hoàn cảnh khó khăn nên vợ chồng ông đã bán (chuyển nhượng) toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông C, bà T1 (là anh ruột và chị dâu). Hai bên có viết giấy chuyển nhượng ngày 04/6/2002 (âm lịch) với nội dung: Vợ chồng ông bán thửa đất 248m² và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông C với giá 2.000.000 đồng, hai bên đã giao nhà đất, nhận tiền đầy đủ, có chữ ký bên chuyển nhượng là do ông ký, ký cả cho bà T, chữ ký ông C, bà T1, có xác nhận của Trưởng thôn T, cán bộ địa chính xã và Chủ tịch UBND xã H. Tuy nhiên, giấy này chỉ là giấy bán giữa vợ chồng ông và ông C, bà T1 vì mục đích muốn tiền thuế đất nhẹ đi, thực tế bán 10 triệu, ông C, bà T1 mới đưa có 2.000.000 đồng nên ông viết riêng giấy này để xác nhận. Trong số tiền mà bà T1 đưa, ông để lại cho ông C, bà T1 tiền góp gối hàng năm (1.000.000 đồng), ông chỉ cầm 1.000.000 đồng, ông C, bà T1 còn nợ là 3.000.000 đồng. Trước đó vào ngày 17/5/2002 (âm lịch), giữa vợ chồng ông và ông C, bà T1 có viết giấy chuyển nhượng, theo đó vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông C, bà T1 toàn bộ nhà đất trên với giá 10.000.000 đồng và là trọng tài chia đôi cho vợ chồng mỗi người ½ số tiền trên, theo đó bà T được 5.000.000 đồng và ông được 5.000.000 đồng. Khi viết giấy này có ông Trần Xuân V (đại diện bên A, tức là bên bán), anh Trần Quang K, sinh năm 1967 ở cùng thôn ký chứng kiến cho bên B mua. Giấy này, do ông C cầm, sổ đỏ ông giao cho ông C, nhưng ông V cầm luôn giấy tờ mua bán và sổ đỏ từ đó đến nay. Đối với số tiền 5 triệu đồng là phần của bà T thì không biết bà T đã nhận chưa, ông xác định đã nhận 2.000.000 đồng do vợ chồng ông C đưa, khi đưa tiền thì không có giấy tờ biên nhận gì, trong đó ông chỉ cầm 1.000.000 đồng, còn để lại 1.000.000 đồng để ông C hương khói cho các cụ. Theo thỏa thuận giữa ông và vợ chồng ông C, phần tiền bán đất của ông là 5.000.000 đồng mà ông C, bà T1 có nghĩa vụ trả ông. Do không có nhu cầu dùng số tiền trên nên ông cho anh K vay 5.000.000 đồng, tính lãi Ngân hàng. Có giấy viết tay với nhau giữa ba bên là ông, vợ chồng ông C, bà T1 và anh K, theo đó vợ chồng ông C, bà T1 thanh toán số tiền 5.000.000 đồng tiền đất cho ông và giao số tiền trên cho anh K vay, có chữ ký của các bên, anh K là người cầm giấy tờ này, ông không cầm nên không có đề xuất trình cho Tòa án, nhưng sau đó ông C không đưa tiền cho anh K. Tại thời điểm bán nhà đất cho ông C, bà T1, trên đất của ông có 01 nhà 3 gian lợp ngói, 01 bếp, 01 bể nước, 01 sân trệt bê tông và vườn. Sau đó ông V tự ý quản lý, đã xây dựng một số công trình như bể, chuồng lợn năm 2014, trồng chuối. Năm 2016, ông C, bà T1 có trao đổi với ông là chú V không trả tiền cho ông C nên ông C trả lại nhà cho ông, nên ông đã trả lại số tiền 2.000.000 đồng cho ông C, bà T1, trong đó ông bà đã nhận có 1.000.000 đồng, còn 1.000.000 là tiền hương khói cho các cụ thì không nhận, việc trả đất và trả tiền giữa ông và vợ chồng ông C, bà T1 cũng không có giấy tờ gì. Ông khẳng định không trực tiếp giao dịch, bán nhà đất cho ông V, bà H. Cho đến nay ông không có ý kiến gì về việc ông bán đất cho ông C, bà T1 cũng như việc ông C bà T1 mua đất của vợ chồng ông bán cho ông V, bà H hoặc mua

đất hộ vợ chồng ông V, nhưng ông V, bà H chưa thanh toán nửa tiền còn lại (tức 5 triệu đồng) cho ông C, bà T1 để ông C bà T1 đưa cho ông hoặc trả trực tiếp số tiền trên cho ông, vì vậy ông đề nghị Tòa án buộc ông V, bà H phải trả cho ông một nửa giá trị thửa đất theo giá thị trường.

- Tại biên bản lấy lời khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà và ông V1 kết hôn với nhau năm 1981 và về thửa đất số 12, tờ bản đồ số 6, diện tích 248m² tọa lạc tại thôn T, xã H, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương sinh sống. Về nguồn gốc thửa đất thì đúng như ông V1 đã trình bày. Do vợ chồng không hợp nhau, nên năm 2000, bà đã đưa các con về xã V sinh sống, vợ chồng ly thân nên sự việc ông V1 bán đất của vợ chồng như thế nào không bàn bạc gì với bà. Bà chỉ biết, năm 2002, ông V1 gọi bà về để nhận tiền bán đất của vợ chồng, cho ba mẹ con bà một nửa, tức bán 10.000.000 đồng thì chia ba mẹ con bà 5.000.000 đồng. Ông V1 nói bán đất cho chú V, chia mỗi người một nửa thì về nhà chú V lấy tiền. Bà đã về thẳng nhà ông V lấy tiền, nhận tiền từ ông V hai lần, một lần 3.000.000 đồng và lần sau nhận 2.000.000 đồng, tổng là 5.000.000 đồng, khi nhận tiền cũng không có giấy tờ biên nhận gì và cũng không nhớ ngày tháng nhận. Từ khi nhận tiền đất cho đến nay, bà cũng không về nhà đất của vợ chồng nữa, còn ông V1 bàn giao cho ai thì bà không để ý. Cũng chính vì như vậy, nên bà chưa ký vào bất cứ giấy tờ mua bán nào. Thời gian gần đây, ông V có nhờ bà xác nhận nội dung bán đất cho ông V, bà H, bà đã xác nhận cho ông V, riêng về nội dung vợ chồng bà đã nhận tiền đầy đủ vào năm 2002 là chưa chính xác. Bà chỉ nhận phần tiền của bà từ ông V đủ 5.000.000 đồng, còn số tiền còn lại ông V đã trả cho ông V1 hay chưa thì bà không biết, không chứng kiến, bởi lúc nhận tiền thì ông V1 không có mặt ở nhà ông V. Bà đã được Tòa án cho xem tài liệu bản chính Đơn xin bán đất ở, đề ngày 04/6/2002, ở dưới mục người làm giấy bán ký tên Nguyễn Thị T cho ông C, bà T1, bà xác định đây không phải là chữ viết, chữ ký của bà. Mặc dù không phải chữ viết, chữ ký của bà, nhưng đến nay, bà không có ý kiến gì về việc ông V1 nhà đất trên cho ông V, bà H hay bán cho ông C, bà T1. Bà xác định sự việc bán nhà đất của vợ chồng đã xong, quyền lợi của bà cũng đã được bảo đảm, vì vậy, sau này ông V, bà H với ông V1 có thỏa thuận được với nhau hoặc Tòa án có đưa ra phán quyết như thế nào thì bà cũng nhất trí, không có yêu cầu đề nghị gì đến quyền lợi của mình.

- Tại biên bản lấy lời khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân C, bà Phạm Thị T1 trình bày:

Ông bà là anh trai và chị dâu của ông V1, ông V. Trước đây, ông V1 có thửa đất 248m² ở thôn T, xã H, huyện Tứ Kỳ đã được cấp giấy chứng nhận đứng tên ông V1. Do ông V1 có nhu cầu bán, vợ chồng ông bà có nhu cầu mua nên hai bên nhất trí mua với giá 2.000.000 đồng, tuy nhiên sau đó con trai ông bà không có nhu cầu sử dụng nên ông bà không mua nữa và đã trả đất cho ông V1 nhưng không có văn

bản giấy tờ gì, ông bà không mua đất của ông V1 để bán cho ông V. Tòa án cho xem đơn xin bán đất ở đề ngày 04/6/2002 bản chính viết tay và giấy xác nhận đề ngày 08/8/2018, chữ viết, chữ ký trong các tài liệu trên không phải là của ông bà. Do ông bà không còn liên quan gì nên việc ông V khởi kiện ông V1 là do hai bên tự giải quyết với nhau, ông bà không có bất cứ yêu cầu, đề nghị gì.

- *Tại biên bản lấy lời khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Quang K, chị Mai Thị H (do anh K là đại diện) trình bày:*

Vợ chồng anh là hộ giáp ranh với thửa đất đứng tên ông V1 và có quan hệ họ hàng nên phải gọi ông C, ông V1, ông V bằng chú, từ trước tới nay không có mâu thuẫn gì. Nguồn gốc thửa đất đứng tên ông V1 như các đương sự đã trình bày là đúng, khi gia đình tách đất cho ông V1 thì ông V1 đã kết hôn với bà T, sau khi ở một thời gian thì ông V1 đi làm ăn xa, bà T ở nhà xây dựng ngôi nhà lợp ngói ba gian mà hiện nay vẫn còn. Từ năm 2000 đến cuối năm 2008 âm lịch, anh làm ăn trong TP Hồ Chí Minh, không có nhà. Cuối năm 2002 âm lịch anh có về quê ăn tết, anh chỉ nghe anh em trong gia đình, hàng xóm kể lại việc ông V1 có nhu cầu bán đất, ông V có nhu cầu mua nhưng do anh em có mâu thuẫn nên ông V có nhờ ông C, bà T1 (anh trai và chị dâu) đứng ra mua hộ nhà đất cho ông vợ chồng ông V, giá chuyển nhượng lúc thì 8 triệu, lúc 10 triệu đồng, vợ chồng ông V1, bà T bán nhà đất đi để chia đôi tài sản mỗi người một nửa. Do không có nhà nên anh không trực tiếp chứng kiến, không biết ông V1 bán nhà đất thì nhận tiền từ ai (từ ông C, bà T1 hay do ông V trực tiếp trả) và giấy tờ mua bán các bên viết, ký nhận với nhau như thế nào. Anh không vay mượn gì tiền với ông V1 hay ông C thời điểm bán đất năm 2002, vì anh không có nhà. Theo anh, ông V1 là người cần tiền mới phải bán đất thì không có chuyện ông V1 cho anh vay tiền. Đối với bức tường ba banh giáp ranh với thửa đất đứng tên ông V1 là do vợ chồng anh xây dựng từ cổng giáp mặt đường xóm đến hết đất về phía sau, ranh giới để phân định giữa hai thửa là tim của tường bao. Đối với đoạn giữa tường bao, vợ chồng anh lợp lán bán mái tôn có chõm đua sang một ít, diện tích như tại buổi xem xét, thẩm định đã xác định. Đối với bức tường xây gạch ba banh thì sau này giải quyết như thế nào vẫn là bức tường chung do hai gia đình cùng sử dụng. Đối với phần mái tôn đua sang, trường hợp Tòa án xác định rõ ràng đất của ai, người đó chưa sử dụng đến thì vợ chồng anh đề nghị được tạm thời sử dụng đến khi yêu cầu tháo dỡ, vợ chồng anh có trách nhiệm tháo dỡ. Đối với số lượng 7 cây chuối có buồng, 20 cây chuối không có buồng và 20 cây chuối con là do vợ chồng anh trồng trên đất mà hiện nay ông V và ông V1 đang tranh chấp. Khi Tòa án xác định rõ ràng đất thuộc quyền sử dụng của ai và người đó có yêu cầu, vợ chồng anh có trách nhiệm thu hoạch hoặc đánh chuyển cây đi nơi khác và không yêu cầu phải thanh toán trả tiền giá trị các cây chuối trên cho vợ chồng anh.

- Người làm chứng vợ chồng bà Trần Thị Q và ông Nguyễn Nam X trình bày:

Ông X là anh rể, bà Q là chị ruột của ông V1, ông V, ông T và đều là con cụ Nguyễn Thị V, còn ông Trần Xuân C là con bà cả, từ trước đến nay không có mâu thuẫn gì. Theo ông bà nắm bắt được ông V1 và bà T tự nguyện đến với nhau và có đi đăng ký kết hôn khoảng năm 1982 và được gia tổ chức đám cưới theo phong tục địa phương, nguồn gốc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 6 như các đương sự đã trình bày và xác định bố mẹ tách đứng tên ông V1 là sau khi ông V1 kết hôn với bà T. Ông bà được nghe cụ Nguyễn Thị V nói lại do vợ chồng ông V1, bà T mâu thuẫn, muốn ly thân nên ông V1 bán nhà đất, ông V muốn mua nhưng ông V1 lại không muốn bán cho ông V, nên ông V nhờ ông C, bà T1 (là anh trai và chị dâu) đứng ra mua hộ, lúc đầu ông V1 đòi 6.000.000 đồng, về sau ông V1 biết ông C, bà T1 mua hộ ông V, nên ông V1 đòi 10.000.000 đồng, ông V cũng nhất trí mua vì muốn giữ đất ông cha để lại. Việc thanh toán tiền cho nhau như thế nào thì ông bà không biết, chỉ nghe ông V kể lại là đã trả hết tiền mua đất và nghe bà T (vợ ông V1) kể lại ông V1 bán nhà đất và chia cho mẹ con bà 5.000.000 đồng. Sau thời điểm bán đất, ông V1 đưa cho bà Q 1.000.000 đồng, khi đưa ông V1 nói đây là tiền bán đất còn lại gửi bà Q giữ hộ (tức tạm thời cho bà vay, không nhớ ngày tháng). Sau khi bà vào làm cho ông V1 ở tỉnh Bình Phước, thì ông V1 cho vay thêm 1.000.000 đồng, cộng với 1.000.000 đồng mà ông V1 đã đưa trước đó là 2.000.000 đồng và có bảo với bà khi nào con gái lớn của ông V1, bà T đi lấy chồng thì nhờ bà đánh cho cháu sợi dây chuyền vàng 9999. Cuối năm 2005 khi chị N (con gái lớn của ông V1, bà T) lấy chồng, bà có dùng số tiền đó để đánh 01 sợi dây chuyền vàng và trực tiếp lên trao cho chị Nhận. Đến nay, giữa vợ chồng bà và ông V1, bà T không còn nợ gì nhau về tiền vay cũng như về kinh tế.

- UBND xã H xác định: Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 6, diện tích 248m² tọa lạc tại thôn T, xã H, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương có nguồn gốc đất ông cha, được đăng ký trong hồ sơ 299 đứng tên cụ Nguyễn Thị V tổng diện tích 336m², sau đó gia đình tách cho ông V và ông V mỗi người một phần. Thửa đất tách cho ông Trần Xuân V1 là sau khi lấy bà T và đã được UBND tỉnh Hải Hưng (nay là UBND tỉnh Hải Dương) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Văn V (tức Trần Xuân V1) ngày 03/11/1993, đến ngày 05/6/2002 được UBND huyện Tứ Kỳ ký nhận hợp pháp hóa trang 3 giấy chứng nhận, thửa đất sử dụng ổn định và không tranh chấp với các hộ liền kề, qua hòa giải, địa phương nắm bắt được giữa anh em trong gia đình có việc chuyển nhượng đất cho nhau, có giấy viết tay, có xác nhận của địa phương nhưng các bên chưa làm thủ tục theo quy định. Ông V đã quản lý nhà đất của ông V1 từ thời điểm anh em viết giấy với nhau cho đến nay. Qua buổi xem xét thẩm định tại chỗ, lồng ghép với kích thước trên giấy chứng nhận đã xác định diện tích đất tranh chấp là 251m², tăng 3m so với giấy chứng nhận, nguyên nhân là do sai số đo đạc. Quá trình sử dụng, ông V có xây dựng công

trình phụ, tường bao lấn chiếm ra đất công (phía sau thửa đất) do UBND xã quản lý là 8,2m². Hiện nay, Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa xử lý thì người được quyền sử dụng đất hợp pháp tạm thời sử dụng công trình phụ, khi nào Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý thì phải nghiêm chỉnh chấp hành.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và việc chấp hành pháp luật của các đương sự. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 38 Luật đất đai năm 1993; Điều 705, 708, 709, 710, 711, 712, 713 BLDS 1995; điểm b.3, mục 2.3, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 147, 157 BLTTDS, Luật phí và lệ phí; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân V, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân V, bà Vũ Thị H với ông Trần Xuân V1, bà Nguyễn Thị T, xác định thửa đất số 12 tờ bản đồ số 06 thôn T, xã H huyện Tứ Kỳ thuộc quyền sử dụng của ông Trần Xuân V và bà Vũ Thị H. Ông V1 phải hoàn trả cho ông V, bà H tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông V1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Xuân V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị H, chị Mai Thị H đều vắng mặt tại phiên tòa, nhưng ông V, bà H đã ủy quyền cho ông T, ông T có mặt, chị H đã ủy quyền cho anh Trần Quang K tham gia tố tụng, anh K có đơn giải quyết vắng mặt; bị đơn ông Trần Xuân V1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân C, bà Phạm Thị T1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ Điều 227; khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX xét xử vắng mặt ông V, bà H, ông V1, chị H, anh K, ông C, bà T1.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa ông Trần Xuân V và ông Trần Xuân V1 là tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Thửa đất tọa lạc tại thôn T, xã H, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nguồn gốc thửa đất và quá trình sử dụng đất của ông V1, bà T: Căn cứ vào hồ sơ quản lý đất đai do UBND xã H, huyện Tứ Kỳ cung cấp: Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 6, diện tích 248m² tọa lạc tại thôn T, xã H, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải

Dương có nguồn gốc đất ông cha, nằm trong tổng diện tích đất 336m² đăng ký trong hồ sơ địa chính khi thực hiện Chỉ thị 299TTg đứng tên cụ Nguyễn Thị V (mẹ đẻ ông V1, ông V). Đến năm 1993, gia đình đã tách làm 02 phần diện tích, trong đó một phần cho ông V và thửa đất 12 cho ông V1. Thửa đất trên đã được UBND tỉnh Hải Hưng (nay là UBND tỉnh Hải Dương) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Văn V (tức Trần Xuân V1) ngày 03/11/1993, đến ngày 05/6/2002 được UBND huyện Tứ Kỳ ký xác nhận hợp pháp hóa trang 3 giấy chứng nhận. Ông V1 xác định lấy bà T năm 1982 nhưng không đăng ký kết hôn, trong khi bà T xác định có kết hôn với ông V1 năm 1981 hiện giấy chứng nhận đăng ký kết hôn không còn, UBND xã H không còn lưu sổ đăng ký kết hôn của ông bà. Nhưng cả ông V1, bà T đều thừa nhận sau khi ông bà lấy nhau bố mẹ mới tách đất cho con, mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ đứng tên một mình ông V1 và ông V1 cho rằng bố mẹ tách đất cho riêng ông năm 1986. Theo điểm a khoản 3 Nghị quyết 35 của Quốc hội thì quan hệ vợ chồng được xác lập trước ngày 03/01/1987 vẫn là hôn nhân hợp pháp và theo quy định tại Điều 15 Luật hôn nhân gia đình 1959 thửa đất trên và các tài sản trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông V1, bà T.

[4] Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V1, bà T với vợ chồng ông C, bà T1 và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T1 với vợ chồng ông V, bà H và yêu cầu khởi kiện của ông V, thấy rằng;

[5] Cả nguyên đơn, bị đơn và những người làm chứng đều thống nhất trình bày, năm 2002, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn và mâu thuẫn vợ chồng, nên ông V1 đã bán nhà đất của vợ chồng để chia đôi tiền mỗi người một nửa. Tuy nhiên các bên không thống nhất với nhau về người nhận chuyển nhượng nhà đất. Theo ông V1 xác định vợ chồng ông bán thửa đất số 12 cho vợ chồng ông C, bà T1, hai bên có viết giấy bán đề ngày 04/6/2002 âm lịch với giá 2.000.000 đồng, có chữ ký các bên và xác nhận của chính quyền địa phương, nhưng thực tế là bán nhà đất với giá 10.000.000 đồng và ông C, bà T1 là trọng tài chia đôi cho ông bà mỗi người 5.000.000 đồng, có sự chứng kiến của ông V, giấy bán và giấy chứng nhận QSD đất giao cho ông C quản lý nhưng ông V cầm luôn, đối với số tiền 5.000.000 đồng phần của bà T thì không biết bà T nhận chưa, phần của ông, ông chưa được nhận. Năm 2016, ông C, bà T1 gọi ông về trao đổi do không có nhu cầu mua nữa nên ông C trả lại đất cho ông, ông khẳng định không bán nhà đất cho ông V, bà H. Ông V, bà H trình bày sau khi biết vợ chồng ông V1, bà T bán nhà đất của vợ chồng để chia tài sản, vợ chồng ông có nhu cầu mua để giữ đất ông cha, tuy nhiên do anh em bất hòa nên ông nhờ ông C, bà T1 đứng ra mua hộ cho vợ chồng ông còn tiền thì vợ chồng ông là người trực tiếp trả cho vợ chồng ông V1, bà T, mặc dù nhờ mua hộ nhưng vợ chồng ông và vợ chồng ông C, bà T1 vẫn lập giấy mua bán đề ngày 17/05/2002, theo đó ông Trần Xuân C, bà Phạm Thị T1 mua nhà đất của ông V1, bà T với giá là 2.000.000 đồng, ông C, bà T1 quyết định chuyển nhượng lại toàn bộ nhà đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông. Lý do có giấy mua nhà đất

giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông C, bà T1 lập ngày 17/5/2002 vì lúc đó anh em đã thống nhất với nhau như vậy, còn tiền ông bà chưa gom đủ để trả cho vợ chồng ông V1, bà T. Đến ngày 04/6/2002 ông chuẩn bị đủ tiền thì cũng là ngày ông V1, bà T chính thức làm giấy bán cho ông C, bà T1, mặc dù các giấy bán chỉ ghi giá bán là 2.000.000 đồng là để giảm tiền thuế đất, thực tế ông bà mua là 10.000.000 đồng, phần tiền của bà T 5.000.000 đồng vợ chồng ông đã trả đủ cho bà T và cũng trả đủ 5.000.000 đồng cho ông V1 có sự chứng kiến của ông C, bà T1, do đều là anh chị em trong gia đình nên không làm giấy biên nhận. Ông C, bà T1 trình bày có mua đất của ông V1, bà T cho con thời điểm năm 2002, sau đó con trai ông bà không có nhu cầu sử dụng nên đã trả lại cho ông V1 và không thừa nhận ông bà mua nhà đất của ông V1 bán cho vợ chồng ông V hay mua hộ vợ chồng ông V và không thừa nhận chữ viết, chữ ký trong đơn bán đất ngày 04/6/2002 và giấy xác nhận ngày 08/8/2018. Để làm rõ bản chất sự thật khách quan của việc mua bán này, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của những người có liên quan gồm có bà Nguyễn Thị T (vợ ông V1), anh Trần Quang K (là cháu), bà Trần Thị Q và ông Nguyễn Nam X (chị gái, anh rể) đều thống nhất xác định vào tháng 6 năm 2002 vợ chồng ông C, bà T1 có đứng ra mua nhà đất của vợ chồng ông V1 hộ vợ chồng ông V (tức về bản chất là vợ chồng ông V mua nhà đất của vợ chồng ông V1), phù hợp với lời khai của chính bà T xác định năm 2002, ông V1 gọi điện cho bà bán nhà đất của vợ chồng, cho ba mẹ con bà một nửa (tức cho ba mẹ con bà 5.000.000 đồng), bán nhà đất cho chú V thì về nhà chú V lấy tiền, bà đã về nhà ông V nhận tiền hai lần, một lần nhận 3.000.000 đồng và lần sau nhận 2.000.000 đồng, phù hợp với chính giấy xác nhận ngày 08/8/2018 của ông C, bà T1 đã được giám định xác định chữ viết và chữ ký trong giấy biên nhận với các tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người viết và ký ra, trong đó ông C, bà T1 xác nhận có đứng ra mua đất của ông V1 hộ ông V còn tiền mua nhà đất là do vợ chồng ông V trả cho vợ chồng ông V1. Từ những căn cứ nêu trên, HĐXX có đủ cơ sở kết luận: ông V, bà H có mua nhà đất của vợ chồng ông V1, bà T tại thôn T, xã H với giá 10.000.000 đồng.

[6] Về thanh toán tiền mua nhà đất: Các đương sự đều thống nhất ông V1, bà T bán nhà đất của vợ chồng với giá 10.000.000 đồng, chia mỗi người $\frac{1}{2}$ số tiền trên, theo đó ông V1 và bà T mỗi người được nhận số tiền 5.000.000 đồng là theo đề nghị của ông V1, mặc dù bà T không được ông V1 bàn bạc về việc bán nhà đất, không ký vào giấy bán nhưng bà T cũng nhất trí với quan điểm của ông V1 về bán nhà đất của vợ chồng và đã về nhận của ông V hai lần tiền đủ 5.000.000 đồng và đến nay quyền lợi của bà đã được bảo đảm, bà không có ý kiến gì về việc ông V1 bán nhà đất và không có yêu cầu đề nghị gì. Đối với phần tiền trả cho ông V1 5.000.000 đồng, các đương sự không thống nhất. Theo ông V xác định đã trả đủ phần tiền 5.000.000 đồng cho ông V1, nhưng ông V1 xác định chưa nhận được phần tiền bán đất của ông 5.000.000 đồng, HĐXX thấy rằng: trong các đơn đề nghị và lời khai của ông V1 có nhiều mâu thuẫn về việc nhận tiền bán đất và mâu thuẫn với chính mục đích bán nhà đất của mình, vì chính ông khai do phải đi làm kinh tế

và mâu thuẫn vợ chồng mới bán đất, nhưng phần tiền của ông đã làm giấy cho anh Trần Quang K (là cháu) vay tính lãi ngân hàng, nhưng có lời khai ông lại xác định đã nhận 2.000.000 đồng tiền bán đất từ vợ chồng ông C, bà T1. Trong khi chính ông C, bà T1 đã xác định là mua đất hộ vợ chồng ông V, tiền đất do vợ chồng ông V trả trực tiếp cho vợ chồng ông V1. Hơn nữa, từ sau khi bán đất cho đến khi ông V gửi đơn lên UBND xã để giải quyết, mặc dù ông V1 nhiều lần về địa phương, biết ông V là người quản lý nhà đất và xây công trình phụ trên đất nhưng không phản đối, cũng không yêu cầu ông V trả tiền mua đất. Năm 2017, khi ông V đến nhà nói chuyện với ông V1 về việc có nhu cầu mua lại nhà đất mà trước đây đã bán cho ông V không, đã được ông V ghi âm lại, đã được Tòa án mở công khai tại phiên tòa và được bà T (vợ) và bà Q (chị ruột) xác định người nói câu “*Bán nhà đất 10 triệu đồng tao được có 5 triệu, 5 triệu tao cho cu K vay tính lãi ngân hàng đến khi con nhận lấy chồng thì lấy mua vàng tặng cho con N, có chị Q và bà đứng chụp ảnh cùng*” chính là giọng nói của ông V1, phù hợp với lời khai của bà Trần Thị Q xác định sau thời điểm bán đất, ông V1 có gửi bà 1.000.000 đồng và nói đây tiền bán đất còn lại gửi bà giữ hộ, khi nào con gái ông V1 lấy chồng thì nhờ bà đánh cho cháu dâu chuyên, phù hợp với lời khai của bà T là đã nhận phần tiền bán đất do ông V trả. Từ những căn cứ nêu trên, có đủ cơ sở xác định ông Trần Xuân V đã trả đủ phần tiền bán đất cho ông V1 5 triệu đồng và trả đủ cho vợ chồng ông V1, bà T tổng số tiền mua nhà đất là 10.000.000 đồng.

[7] Xét yêu cầu của nguyên đơn thấy rằng: Từ những phân tích nêu trên đã xác định ông V, bà H mua nhà đất của vợ chồng ông V1, bà T với giá 10.000.000 đồng và đã thanh toán cho bà T 5.000.000 đồng, ông V1 5.000.000 đồng. Mặc dù ông V xuất trình 02 giấy mua bán nhà đất gồm: 01 giấy mua bán đất đề ngày 04/6/2002 âm lịch giữa bên chuyển nhượng là ông V1, bà T và bên nhận chuyển nhượng ông C, bà T1, có chữ ký xác nhận của chính quyền địa phương UBND xã H (bản chính) và 01 giấy pho to đề ngày 17/5/2002 âm lịch có nội dung ông C bà T1 mua nhà đất của ông V1, bà T chuyển nhượng cho vợ chồng ông. Tuy nhiên đánh giá về hai giấy mua bán này chưa đảm bảo về mặt hình thức của giao dịch, về giá bán thực tế nhà đất, chưa làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền, không logic với nhau về mặt thời gian và cũng chỉ nhằm mục chứng minh cho việc ông V, bà H mua nhà đất của vợ chồng ông V1, bà T, do đó các giấy trên không có giá trị pháp lý. Mặc dù giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông V1, bà T cho vợ chồng ông V, bà H chưa tuân thủ đúng về trình tự, thủ tục theo quy định, tuy nhiên ông V, bà H đã trả hết tiền, nhận và quản lý nhà đất từ năm 2002 đến nay, quá trình quản lý, ông V đã xây dựng công trình phụ, mặc dù ông V1 biết nhưng không phản đối và cũng không yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu mà chỉ yêu cầu vợ chồng ông V, bà H phải thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị thừa đất theo giá thị trường cho ông. Do đó cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 12, tờ bản đồ số 6, diện tích 251m² (theo kết quả đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ) tại thôn T, xã H, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải

Dương giữa ông Trần Xuân V, bà Vũ Thị H và vợ chồng ông Trần Xuân V1, bà Nguyễn Thị T có hiệu lực và công nhận thừa đất và tài sản gắn liền với đất là của vợ chồng ông V, bà H.

[8] Xét yêu cầu của ông V1 buộc ông V, bà H phải trả cho ông một nửa giá trị thừa đất theo giá thị trường, HĐXX thấy rằng: Do vợ chồng ông V đã trả đủ tiền mua nhà đất cho vợ chồng ông V1 nên không có căn cứ chấp nhận đề nghị mà bị đơn đã đưa ra.

[9] Do xác định thừa đất số 12, tờ bản đồ số 6 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông V, bà H nên đối với đoạn tường bao phía bắc là tường do vợ chồng anh K, chị H xây dựng, ranh giới đất là tim tường bao, do đó đoạn tường trên là tường chung do hai gia đình cùng sử dụng. Đối với phần lán tôn do vợ chồng anh K, chị H xây dựng có lấn sang đất của vợ chồng ông V, bà H diện tích 0,2m² và một số cây chuối do anh K trồng trên đất, khi nào ông V, bà H sử dụng đất và có yêu cầu vợ chồng anh K phải tự tháo dỡ phần lán tôn và được quyền thu hoạch chuối hoặc đánh chuyển đi nơi khác;

[10] Đối với phần đất mà ông V, bà H lấn ra phía sau diện tích 8,2m², trên đất có một đoạn tường ba banh và một phần chuồng lợn do ông V xây dựng. Đây là đất công do UBND xã H quản lý, hiện địa phương chưa xử lý thì ông V, bà H được tạm thời sử dụng công trình trên, khi nào xử lý thì ông V, bà H phải nghiêm chỉnh chấp hành.

[11] Trước đây, khi xây dựng công trình phụ trên đất của mình, vợ chồng ông V có lấn sang đất của ông V1. Nay xác định thừa đất mà có phần công trình của ông V lấn sang cũng vẫn là đất của ông bà, do đó ông bà sẽ tự phân định và điều chỉnh cho phù hợp mục đích sử dụng.

[12] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá, giám định: Quá trình giải quyết vụ án, ông V đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định, định giá và giám định tài liệu tổng số tiền 6.500.000 đồng và yêu cầu bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, vì vậy, buộc ông V1 phải hoàn trả cho vợ chồng ông V khoản tiền trên.

[13] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông V1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng do là người cao tuổi và có đơn đề nghị được miễn án phí nên HĐXX miễn án phí cho ông V1 là phù hợp với quy định tại Điều 47 Bộ luật tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào điều 15 Luật hôn nhân gia đình năm 1959; Điều 38 Luật đất đai năm 1993; các điều 133, 690, 691, 693, 705, 709, 710, 711, 712, 713 BLDS 1995; khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều

26, khoản 7 Điều 27 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.

1. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân V.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân V, bà Vũ Thị H với ông Trần Xuân V1, bà Nguyễn Thị T được xác lập ngày 04/6/2002 âm lịch có hiệu lực pháp luật.

Giao cho ông Trần Xuân V, bà Vũ Thị H được quyền sử dụng 251m² đất và công trình, tài sản trên đất tại thửa đất số 12 tờ bản đồ số 06, địa chỉ thôn T, xã H, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương, có kích thước các cạnh như sau: Phía đông giáp đường xóm 9,0m; phía tây giáp đất UBND xã H 8,2m; phía Bắc giáp đất anh K, chị H 7,48+22,52m; phía Nam giáp đất ông V, bà H 29m; (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Đối với đoạn tường bao xây gạch ba banh phía bắc là tường chung, vợ chồng ông Trần Xuân V, bà Vũ Thị H và vợ chồng anh Trần Quang K, chị Mai Thị H cùng sử dụng. Anh K, chị H tạm thời sử dụng phần mái tôn lán sang đất ông V, bà H 0,2m², một số cây chuối trồng trên đất, anh K được quyền thu hoạch, khi ông V, bà H sử dụng đất và có yêu cầu, anh K, chị H phải tự tháo dỡ phần mái tôn đưa sang và phải đánh chuyển các cây chuối đi nơi khác; Đối với phần đất 8,2m² mà ông V, bà H lấn chiếm là đất do UBND xã H quản lý, trên đất có một đoạn tường ba banh và một phần chuồng lợn do ông V, bà H xây dựng. Ông V, bà H tạm thời được sử dụng các công trình trên đất, khi Nhà nước hoặc chính quyền địa phương xử lý thì ông V, bà H phải nghiêm chỉnh chấp hành.

Ông V, bà H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Về tiền chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định: Ông Trần Xuân V1 phải thanh toán trả cho ông Trần Xuân V, bà Vũ Thị H 6.500.000 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và giám định tài liệu.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Hoàn trả ông Trần Xuân V 3.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0009738 ngày 20/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

Miễn toàn bộ án phí sơ thẩm dân sự cho ông Trần Xuân V1.

4. Về quyền kháng cáo: Ông V, bà H được quyền kháng cáo bản án; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo về phần có liên quan trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; Bị đơn có quyền kháng cáo

bản án trong hạn 15 ngày, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo về phần có liên quan trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./

Nơi nhận:

- VKSND huyện Tứ Kỳ;
- Chi cục THADS huyện Tứ Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Văn Quân