TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11 – HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2025/DS-ST
Ngày: 04 – 9 – 2025 .
"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 KHU VỰC 11, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Mỹ Như

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Hải.

2. Ông Phạm Xuân Sang.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đặng Thị Thanh Huyền – Thư Ký TAND Khu vực 11 – Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 – Hải Phòng tham gia phiên toà: Bà Vũ Thị Loan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 8 và ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 11- Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 59/2024/TLST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2025/QĐST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2025/QĐST - DS ngày 27 tháng 5 năm 2025; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 02/2025/TB- TA ngày 11 tháng 6 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2025/QĐST – DS ngày 25 tháng 6 năm 2025; Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số 01/2025/TB- TA ngày 23 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2025/QĐST- DS ngày 22 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị N, sinh năm 1938; Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố Hải Phòng. Căn cước công dân số 030138004499.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Phạm Văn M, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố Hải Phòng. (Văn bản ủy quyền ngày 28/10/2024). Căn cước công dân số 030075018528.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Dương Đức T, Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh H (nay là thành phố Hải Phòng). Địa chỉ: Số F, Hồ T, phường L, thành phố Hải Phòng và bà Nguyễn Thị L, trợ giúp viên pháp

lý thuộc Trung Tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước số B thành phố Hải Phòng. Địa chỉ: số A, T, phường H, thành phố Hải Phòng.

- *Bị đơn:* Anh Phạm Văn M1, sinh năm 1972, căn cước công dân số 030072001831 và chị Bùi Thu H, sinh năm 1976; Căn cước công dân số 030176008221; Cùng địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Văn M1 là chị Bùi Thu H, sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố Hải Phòng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Mai Văn B, Văn phòng L2, thuộc Đoàn luật sư tỉnh H (nay là thành phố Hải Phòng). Địa chỉ: Số A, Hồ N, phường H, thành phố Hải Phòng.

(Có mặt bà N, anh M, anh M1, chị H, Luật sư T, Luật sư B).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cùng thống nhất trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 07, diện tích 397m^2, trong đó có 200m^2 đất ở, 197m^2 đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là xã T, thành phố Hải Phòng) là của bà N mua của bà T1 cách đây hơn 50 năm, trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 25m^2 bà N xây đã hơn 30 năm. Ngày 10/7/2000, bà N được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà N sống một mình, không có chồng, không có con. Anh Phạm Văn M1 là cháu ruột gọi bà bằng cô. Khoảng năm 1994 – 1995, bà N cho vợ chồng anh M1, chị H cất một căn nhà cấp 4, mái bằng ở trên một phần thửa đất của bà để tiện chăm sóc bà khi tuổi già sức yếu. Anh M1, chị H đi nước ngoài lao động khoảng 5 năm thì về quê làm ăn. Sau khi về quê, anh chị sống tại căn nhà đã làm trên phần đất của bà. Năm 2014, anh M1 nói mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để thế chấp vay tiền Ngân hàng làm ăn nên bà đồng ý. Ngày 25/8/2014, anh M1 đưa bà đến thị trấn T (cũ) để làm giấy tờ. Bà không biết chữ, chỉ biết ký tên và bà có ký tên và ghi tên, điểm chỉ vào văn bản nhưng không biết nội dung văn bản là gì. Sau này bà mới biết là anh M1 đưa bà đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục sang tên đất cho vợ chồng anh M1 và chị H. Từ sau khi làm thủ tục sang tên đất, anh M1 và chị H không chăm sóc bà mà còn nói những lời nói khó nghe dẫn đến mâu thuẫn. Bà không còn sức lao động, chỉ sống nhờ vào tiền trợ cấp người neo đơn hàng tháng của địa phương. Năm 2022, bà yêu cầu anh M1, chị H tách trả cho bà một phần đất bà đang sử dụng để bà an hưởng tuổi già nhưng anh M1, chị H không đồng ý. Ngày 23/8/2024, bà gởi đơn yêu cầu Chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành. Bà N khẳng định không có việc bà chuyển nhượng đất cho anh M1, chị H và bà không có nhận tiền tiền chuyển nhượng đất 15.000.000 đồng như anh M1, chị H trình bày. Từ trước đến nay phần đất của bà thì bà vẫn đang quản lý, sử dụng. Cũng không có việc anh M1 và chị H cho bà số tiền chu cấp nuôi dưỡng 12.000.000đồng/năm.

Bà N yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 189, tờ bản đồ số 07, diện tích 397m^2, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương giữa bà Phạm Thị N với anh Phạm Văn M1, chị Bùi Thu H được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 25/8/2014, số công chứng 1412/2014, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐCN vô hiệu. Buộc vợ chồng anh Phạm Văn M1 và chị Bùi Thu H trả lại cho bà toàn quyền sử dụng thửa đất số 189, tờ bản đồ số 07, diện tích 397m^2, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương và toàn quyền sở hữu các tài sản gắn liền với đất. Bà N tự nguyện cho anh M1, chị H phần diện tích đất 210,4m^2 (là phần đất hiện tại gia đình anh M1 đang quản lý, sử dụng). Các tài sản trên phần đất này là tài sản của anh M1 và chị H, bà không tranh chấp hay yêu cầu gì. Phần đất còn lại có diện tích thực tế đo đạc là 193,2m^2, bà yêu cầu anh M1, chị H giao lại cho bà toàn quyền sử dụng, tài sản trên phần đất này có căn nhà của bà, một số cây trồng, giếng nước và bể nước. Ngoài ra bà không yêu cầu hay đề nghị gì thêm.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản làm việc, bị đơn anh Phạm Văn M1, chị Bùi Thu H trình bày:

Anh M1 và bà N có quan hệ là cô cháu ruột. Bà N có thửa số 189, tờ bản đồ số 7, diện tích 397m^2, tại thôn T, xã T, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N vào ngày 10/7/2000. Trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 25m^2 của bà N. Bà N không có chồng, không có con. Năm 1994, anh cưới vợ là chị Bùi Thu H, bà N có bảo là bà cho vợ chồng anh làm nhà trên đất của bà để vợ chồng sinh sống và để cô cháu bảo ban nhau khi bà N tuổi già sức yếu. Năm 1995, vợ chồng anh xây nhà hai gian, mái bằng để ở và làm thêm một gian về phía Đông. Thời điểm này, tình cảm cô cháu vẫn tốt đẹp. Năm 2013, bà N nói là cho vợ chồng anh thửa đất của bà N để vợ chồng anh chăm sóc bà vì bà đã lớn tuổi, không còn khả năng lao động. Anh và bà N xuống phòng công chứng để làm thủ tục nhưng khi xuống phòng Công chứng, phía công chứng nói giữa anh và bà N không phải là huyết thống nên không thể làm hợp đồng tặng cho mà phải làm hợp đồng chuyển nhượng đất. Sau đó, anh và bà N về bàn bạc và thống nhất làm thủ tục chuyển nhượng đất, ghi giá chuyển nhượng là 15.000.000đồng. Khi làm thủ tục công chứng, bà N cũng không có ý kiến gì, hoàn toàn thống nhất và việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh và khoảng 01 tuần sau ngày ký hợp đồng, anh trực tiếp trả bà N số tiền 15.000.000đồng, tại sân nhà bà N, giao nhận tiền không có ai chứng kiến vì là cô cháu ruột nên không làm biên nhận. Sau đó, chị H còn đưa bà N đi mua vàng để cất giữ. Từ sau khi ký chuyển nhượng đất với bà N, vợ chồng anh, chị vẫn thực hiện chăm sóc cho bà N vì cô cháu ở cùng nhau trên đất từ trước đó. Khoảng năm 2022, bà N tự chối sự chăm sóc của vợ chồng anh chị, không nhận tiền của anh chị và bà N yêu cầu anh chị trả đất lại cho bà một phần đất nên phát sinh tranh chấp và địa phương hòa giải nhưng không thành.

Nay anh M1, chị H không thống nhất theo yêu cầu của bà N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với bà N vô hiệu. Anh M1, chị H không đồng ý trả diện tích 193,2m^2 theo yêu cầu của bà N. Phần đất này anh M1 và chị H được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất ngày 12/9/2014 đúng theo quy định của pháp luật. Anh M1, chị H đồng ý cho bà N ở trên đất hết đời của bà N.

Tại biên bản xác minh, biên bản làm việc với UBND xã K (nay là xã T), cán bộ địa chính xã, cán bộ tư pháp xã cung cấp: Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp theo hồ sơ 299, tờ bản đồ số 8, thửa 281, diện tích 460m^2, loại đất T, chủ sử dụng đất là Phạm Thì N1, sử dụng chính thức tại xứ Đồng, thôn T; Hồ sơ địa chính năm 2000, thửa 189, tờ bản đồ số 7, diện tích 397m^2, tên chủ sử dụng đất Ngò + Mừng, đất T, ghi chú 197m^2 đất vườn. Ngày 10/7/2000, Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị N; Hồ sơ địa chính năm 2008 thể hiện thửa đất số 170, TBĐ số 16, diện tích 436m^2, chủ sử dụng đất Phạm Thị N. Tuy nhiên, đương sự chưa thực hiện đăng ký thay đổi theo bản đồ địa chính năm 2008. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và anh M1, chị H không thực hiện tại địa phương, địa phương chỉ ghi chú biến động là đất đã chuyển nhượng cho anh M1. Về diện tích đo đạc thực tế là 403,6m^2 có tăng 6,6m^2 so với diện tích được cấp giấy chứng nhận. Thực tế, chủ sử dụng đất và các hộ liền kề đã thống nhất xác định ranh, không có tranh chấp, chủ sử dụng đất không lấn chiếm đất giao thông nên việc sai lệch là do sai số đo đạc. Địa phương đề nghị Tòa án căn cứ vào diện tích thực tế để xem xét giải quyết vụ án. Bà N thuộc hộ cận nghèo, neo đơn, được hưởng trợ cấp tại địa phương và việc tranh chấp giữa bà N và anh M1, chị H đã được địa phương hòa giải, động viên các đương sự nhưng không thành.

Kết quả thu thập thông tin từ Chi nhánh văn phòng C2, thể hiện: Ngày 26/8/2014, bộ phận tiếp nhận và trả hồ sơ của UBND huyện T có tiếp nhận hồ sơ đăng ký thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đối tượng là hộ gia đình, cá nhân của anh Phạm Văn M1 thể hiện bà Phạm Thị N chuyển nhượng cho anh Phạm Văn M1, chị Bùi Thu H thửa đất số 189, tờ bản đồ số 7, diện tích 397m^2, đất do bà N đứng tên chủ sử dụng. Hồ sơ được thực hiện theo thủ tục luật định. Ngày 12/9/2014, anh M1, chị H được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 189, tờ bản đồ số 7, diện tích 397m^2 nêu trên. Ngoài ra chưa ghi nhận biến động gì khác.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Tổng diện tích đo đạc hiện trạng là 403,6m^2, trong đó có: Phần đất bà N đang sử dụng: diện tích 193,2m^2, tứ cận: Cạnh phía Đông Bắc giáp phần đất anh M1 đang sử dụng có chiều dài là: 3,89 + 0,33 + 3,97 + 7,89; cạnh phía Tây Bắc giáp phần đất nhà ông C có chiều dài các cạnh: 0,35 + 1,12 + 1,10 + 10,44; Cạnh phía Tây Nam giáp ngõ đi có chiều dài : 8,45 + 6,59; Cạnh phía Đông Nam giáp đường xóm có chiều dài: 8,56 + 1,92 + 1,95. Trên đất có các tài sản: 01 căn nhà cấp 4, xây dựng năm 1980 (năm 2022, sửa lại mái tôn) có diện tích 23,8m^2; 01 nhà vệ sinh phía sau nhà cấp 4, lợp prô ximăng xây năm 2021, diện tích 3,5m^2; 01 mái prô ximăng sau nhà cấp 4, diện tích 5,5m (làm năm 2022); 01 sân trạc bê tông (trước nhà cấp 4) làm năm 2023, diện tích 43,9m^2; 01 giếng khơi, 01 bể nước cao 1m giáp đường xóm diện tích 1,4m^2, 02 cánh cổng khung sắt, lưới B40; 01 đoạn tường xây gạch chỉ đỏ giáp đường xóm và 01 đoạn tường xây gạch babanh giáp Ngõ; 01 nhà vệ sinh xây gạch chỉ đỏ diện tích 2,4m^2. Cây trồng trên đất gồm có 02 cây hồng xiêm, 01 cây nhãn, 04 khóm chuối (02 khóm đang cho buồng); Phần đất

anh M1, chị H đang quản lý, sử dụng có diện tích 210,4m^2, có tứ cận và các công trình sau: Cạnh phía Đông Bắc, giáp đường xóm có chiều dài là 0,82 + 6,17 + 7,68 + 0,40 + 2,5 + 0,78; Cạnh phía Tây Bắc giáp phần đất ông C có chiều dài là 8,25 + 1,06 + 1,04; Cạnh phía Tây Nam giáp phần đất nhà bà N có chiều dài là 7,89 + 3,97 + 0,33 + 0,38 + 3,89; Cạnh Đông Nam giáp đường xóm có chiều dài là 12,71 + 0,71. Tài sản trên đất gồm có: 01 nhà mái bằng 01 tầng, xây dựng năm 1996, diện tích 36,3m^2, sửa chữa năm 2013 và 01 nhà mái bằng xây dựng năm 2013 có diện tích 26,0m^2; 01 nhà tắm, nhà vệ sinh phía sau nhà mái bằng xây năm 2013, đổ mái bằng phía trên có 01 bể nước cao 1m, diện tích 8,6m^2; 01 bể nước cao 2m; 01 nhà vệ sinh lợp mái prô ximăng (sau nhà mái bằng xây năm 1996) diện tích là 2,7m^2 xây dựng năm 2022; 01 mái tôn lạnh phía trước nhà mái bằng làm năm 2022, diện tích 77,5m^2; 01 bếp lợp prô ximăng làm năm 2022 có diện tích 8,0m^2; 01 bể nước làm năm 1996, diện tích 6,1m^2, sâu 1,6m; 01 sân lát gạch đỏ làm năm 2013 diện tích 77,5m^2; 02 trụ cổng kích thước 0,55 x 0,55 x 2,4; 02 cánh cổng bằng sắt rộng 3,1m x cao 2,4m; 01 đoạn tường giáp đường xóm có chiều dài 17m, cao 1,8m, phía trên có hàng rào lưới B40 cao 0,4m; 01 mái tôn giáp đướng xóm làm 2013, diện tích 16,4m^2. Giá trị đất ở tại khu vực là 3.200.000đồng/m^2; giá trị đất trồng cây lâu năm là 80.000đồng/m^2. Tổng giá trị công trình (13.782.700đồng) và cây trồng (2.280.660.đồng) trên đất bà N đang sử dụng là: 16.063.360 đồng. Tổng giá trị công trình trên đất anh M1, chị H đang sử dụng là 168.735.000 đồng.

Kết quả thu thập từ Văn phòng C2 thể hiện hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị N và anh Phạm Văn M1 gồm có: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 189, tờ bản đồ số 07, diện tích 397m^2, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương giữa bà Phạm Thị N với anh Phạm Văn M1, chị Bùi Thu H được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 25/8/2014, số công chứng 1412/2014, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐCN; biên bản kiểm tra hiện trạng đất, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, sổ hộ khẩu và chứng minh nhân dân của các đương sự.

Tại phiên tòa, nguyên đơn, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm trình bày.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, nhằm che giấu một giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất được thỏa thuận trước đó với điều kiện là bị đơn chăm sóc cho nguyên đơn; giá chuyển nhượng thấp so với thị trường và không có việc thanh toán tiền chuyển nhượng giữa các bên. Nguyên đơn không biết chữ, không thể đọc được văn bản, thời điểm chuyển nhượng nguyên đơn đã 76 tuổi, hạn chế năng lực hành vi dân sự khi ký kết giao dịch. Sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn và bị đơn vẫn sử dụng đất một cách độc lập, bà N vẫn ở, sinh hoạt trên phần đất của bà, không có việc giao đất cũng như không có thỏa thuận cho bà ở hết đời như bị đơn trình bày. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005. Do hợp đồng vô hiệu nên anh M1, chị H phải trả lại cho bà N toàn bộ phần đất của bà và đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh M1, chị H vào ngày 12/9/2014. Bà

N không có lỗi nên không phải bồi thường. Tuy nhiên, bà N tự nguyện cho anh M1, chị H một phần diện tích đất của bà theo hiện trạng mà anh M1, chị H đang sử dụng có diện tích là có diện tích 210,4m^2 và các công trình kiến trúc và cây trồng của anh M1, chị H đang sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu và ghi nhận sự tự nguyện của bà N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được ký kết phù hợp với quy định của pháp luật, được công chứng viên xác nhận và trong Hợp đồng không thể hiện có điều kiện là bị đơn phải có nghĩa vụ chăm sóc cho nguyên đơn. Đối với khoản tiền chuyển nhượng là do các bên thỏa thuận. Thực tế từ ngày chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh M1 cho đến nay đã là 11 năm, bà N không nhận được tiền nhưng bà N không hề có đơn đề nghị tới các cơ quan hoặc có yêu cầu vợ chồng anh M1 thanh toán tiền cho bà là không phù hợp. Đối với bị đơn, sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng anh M1 trả tiền xong, vợ chồng anh M1 đã đi đăng ký, nộp thuế trước bạ, nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho bà N, đã được UBND huyện T cấp chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03226, ngày 12/9/2014 cho vợ chồng anh M1, hơn nữa vợ chồng anh M1 đã làm nhà và ở trên thửa đất đó đến nay đã trên 30 năm, một thời gian khá dài. Cơ quan Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đã khẳng định hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N sang cho vợ chồng anh M1, chị H thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Từ những phân tích trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và vợ chồng anh M1 vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tốtụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểmHội đồng xét xử nghị án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đãchấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và việc chấp hành pháp luật của các đương sự và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 122, 124, 127, 128, 135, 137, 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166, 167, 168 Luật đất đai; Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, đề nghị giải quyết vụ án như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị N và anh Phạm Văn M1, chị Bùi Thu H ngày 25/8/2014 được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 25/8/2014, số công chứng 1412/2014, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐCN là giao dịch dân sự vô hiệu. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị N về việc cho anh Phạm Văn M1 và chị Bùi Thu H được quyền sử dụng một phần đất có diện tích 210,4m^2 theo hiện trạng anh M1, chị H đang sử dụng. Bà N được quyền sử dụng phần diện tích đất 193,2m^2 theo hiện trạng bà N đang sử dụng. Đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ,

toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại thôn T, xã T (cũ là xã K), thành phố Hải Phòng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Hải Phòng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nguồn gốc đất và quá trình biến động: Căn cứ vào kết quả xác minh, hồ sơ lưu trữ tại địa phương và lời trình bày của các đương sự thể hiện phần các đương sự đang tranh chấp có nguồn gốc là của bà Phạm Thị N đã được ghi nhận theo sổ địa chính và bản đồ 299 tại địa phương. Ngày 10/7/2000, bà N được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận thửa 189, tờ bản đồ số 7, diện tích 397m^2 (đo đạc thực tế là 403,6m^2), đất tọa lạc tại thôn T, xã K, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là thôn T, xã T, thành phố Hải Phòng). Ngày 12/9/2014, Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất thửa 189, tờ bản đồ số 7, diện tích 397m^2 nêu trên cho anh Phạm Văn M1 và chị Bùi Thu H qua giao dịch đăng ký biến động là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị N và anh Phạm Văn M1, chị Bùi Thu H ngày 25/8/2014 được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 25/8/2014, số công chứng 1412/2014, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐCN.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/8/2014 giữa bà Phạm Thị N với anh Phạm Văn M1, chị Bùi Thu H được công chứng bởi Văn phòng C2, số công chứng 1412/2014, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐCN. Bà N cho rằng bà không biết chữ, không biết nội dung của hợp đồng nhưng bà thừa nhận bà có điểm chỉ và ký tên vào hợp đồng. Tại thời điểm ký kết giao dịch dân sự, các bên tham gia giao dịch có đủ năng lực trách nhiệm dân sự. Quá trình ký kết hợp đồng thủ tục lập hợp đồng là do các bên tự nguyện ký kết tại văn phòng C2 và hợp đồng được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, nguyên đơn không xuất trình được căn cứ xác định bà N là người không biết đọc, biết viết vào thời điểm ký kết giao dịch. Do đó, về hình thức hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/8/2014 giữa bà Phạm Thị N với anh Phạm Văn M1, chị Bùi Thu H được công chứng bởi Văn phòng C2, số công chứng 1412/2014, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐCN được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[4] Về nội dung: Trên cơ sở lời khai của đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Do có quan hệ là cô cháu ruột nên từ năm 1994, bà N cho vợ chồng anh M1, chị H cất nhà ở trên một phần đất của bà để tiện chăm sóc bà khi bà tuổi già, trước đó bà N đã có nhà ở trên đất và sống một mình. Về phía anh M1, chị H xác nhận, từ năm 1994, anh M1, chị H được bà N cho cất nhà ở trên một phần đất của bà N để tiện chăm sóc cho bà và để cô cháu nương tựa nhau vì hoàn cảnh bà N neo đơn. Anh M1, chị H cũng xác định năm 2014 bà N nói là cho anh chị đất để anh chị làm nhà nên bà N và anh M1, chị H xuống thị trấn T để làm thủ tục cho đất. Khi

xuống phòng Công chứng, phía công chứng nói là bà N không phải là huyết thống nên làm hợp đồng chuyển nhượng để giảm thuế phí, sau đó các bên thống nhất làm hợp đồng chuyển nhượng. Tại biên bản làm việc ngày 07/3/2025, anh M1 một lần nữa xác "*bà N cho đất vợ chồng anh chị để làm nhà, bà N có đọc và ký tên vào hợp đồng công chứng".* Lời trình bày này phù hợp với việc các bên cùng thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 25/8/2014 tại Văn phòng công chứng. Đồng thời xét lời khai của người làm chứng là ông Đ, là cán bộ địa chính tại thời điểm năm 2014, cũng xác nhận: "*không có việc bà N chuyển nhượng đất cho anh M1, chị H, ông chỉ nghe nói là bà N cho anh M1 và chị H một phần đất để ở mục đích sau này anh chị phụng dưỡng bà N nhưng anh chị được người khác tư vấn làm thủ tục tặng cho sẽ mất tiền thuế nhiều nên anh, chị và bà N làm thủ tục chuyển nhượng đất….*". Song song đó, lời khai của bà T2 – mẹ ruột của anh M1 xác định là không có việc chuyển nhượng đất từ bà N sang cho anh M1, chị H mà bà N cho anh M1, chị H ở trên đất để phụng dưỡng bà N từ khi anh M1 lập gia đình vào năm 1994. Như vậy, thông qua lời khai của đương sự, người làm chứng cho thấy bản chất của việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/8/2014 giữa bà N và anh M1, chị H việc xác nhận là bà N tặng cho đất của bà N cho vợ chồng anh M1, chị H với điều kiện là anh, chị chăm sóc vì bà có hoàn cảnh neo đơn, không có chồng con và việc làm hợp đồng chuyển nhượng đất là các bên thống nhất làm thủ tục nhằm tránh phải chịu thuế, phí do các bên không có quan hệ trực huyết.

[5] Về giá trị chuyển nhượng: Giá trị chuyển nhượng được ghi nhận theo hợp đồng là 15.000.000đồng. Bị đơn cho rằng số tiền 15.000.000đồng là các bên thống nhất thỏa thuận trên cơ sở biết được việc chuyển nhượng đất của các hộ lân cận vào cùng thời điểm. Tại phiên tòa chị H cung cấp các xác nhận của bà Phùng Thị C1, nội dung xác nhận bà mua đất của ông Đ vào năm 2000, diện tích đất 216m^2, giá 13.000.000đồng và xác nhận của bà Nguyễn Thị X, xác nhận mua đất tại thời điểm năm 2004, diện tích 346m^2 giá 25.000.000đồng. Tuy nhiên, thời điểm xác nhận nêu trên cách thời điểm chuyển nhượng đất giữa anh M1, chị H với bà N hơn 10 năm. Xét lời khai của ông Đ, cán bộ địa chính xác nhận giá đất tại thời điểm năm 2014 khoảng 1.000.000đồng/m^2, giá chuyển nhượng này phù hợp với giá trị đất theo bảng giá đất của địa phương thời bấy giờ. Điều này cho thấy, giá chuyển nhượng phần đất có diện tích 397m^2 từ bà N sang cho anh M1, chị H với số tiền 15.000.000đồng vào thời điểm này là chưa phù hợp. Không chỉ vậy, anh M1, chị H trình bày giao tiền cho bà N 01 tuần sau khi ký hợp đồng và xác định đưa bà N đi mua vàng vào thời điểm tháng 8/2014 nhưng lại cung cấp cho Tòa án xác nhận của tiệm vàng là bà N có sử dụng số tiền chuyển nhượng đất để mua vàng vào thời điểm tháng 5/2014 là không phù hợp. Không chỉ thế, việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất không được bà N thừa nhận. Anh M1, chị H cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc giao nhận số tiền chuyển nhượng đất là 15.000.000đồng cho bà N. Như vậy, việc chuyển nhượng giá trị 15.000.000đồng chỉ được ghi nhận cho phù hợp với hợp đồng nhằm mục đích che giấu việc tặng cho đất giữa bà N và anh M1 như đã nêu trên. Bên cạnh đó, như các đương sự trình bày, việc cho đất giữa bà N cho vợ chồng anh M1, chị H còn thỏa thuận điều kiện là "để cô cháu bảo ban nhau", anh M1 cũng xác định là anh có nghĩa vụ chăm sóc bà N nhưng từ 03 năm trở lại đây, anh M1 và chị H không thực

hiện việc chăm sóc bà N như đã nói. Tại phiên tòa, bà N xác nhận từ năm 2022, chị H, anh M1 không còn thực hiện việc chăm sóc bà N cho đến nay.

[6] Từ những nội dung trên cho thấy mặc dù hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên được ký kết đúng quy định của pháp luật nhưng bản chất của sự việc là bà N tặng cho quyền sử dụng đất cho đất anh M1, chị H. Đồng thời việc tặng cho đất giữa bà N và anh M1, chị H được các bên xác nhận là tặng cho có điều kiện là anh M1, chị H phải chăm sóc bà N. Như vậy, việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng là nhằm mục đích che giấu giao dịch chính là giao dịch tặng cho đất có điều kiện giữa các đương sự tại thời điểm bấy giờ và điều kiện đó được là anh M1, chị H xác nhận. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận đã không thực hiện nghĩa vụ chăm sóc bà N từ năm 2022 do các bên phát sinh mâu thuẫn. Do đó căn cứ vào Điều 117, 120, 122, 124 và Điều 470 của Bộ luật dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/8/2014 giữa bà Phạm Thị N với anh Phạm Văn M1, chị Bùi Thu H được công chứng bởi Văn phòng C2 số công chứng 1412/2014, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐCN là giao dịch vô hiệu.

[7] Về hậu quả của giao dịch vô hiệu: Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng nên quyền và nghĩa vụ của các bên được điều chỉnh theo quy định của pháp luật. Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu được quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Do đó, anh M1, chị H phải có nghĩa vụ trả lại cho bà N phần đất thửa 189, tờ bản đồ số 7, diện tích 397m^2 (đo đạc thực tế là 403,6m^2), đất tọa lạc tại thôn T, xã T, thành phố Hải Phòng. Xét về lỗi, trong giao dịch dân sự nói trên, cả hai đương sự đều là người có lỗi khi cố ý cùng nhau xác lập một giao dịch nhằm che giấu một giao dịch dân sự có điều kiện khác dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu và phải tự gánh chịu hậu quả pháp lý do các bên xác lập. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các bên đều thừa nhận hiện trạng sử dụng đất từ trước, sau khi chuyển nhượng không có sự thay đổi so với hiện trạng các bên đang sử dụng được thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định nên không phát sinh thiệt hại, không có yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét. Đồng thời căn cứ quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CPngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không

phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh M1, chị H được cấp thông qua giao dịch chuyển nhượng từ bà N nêu trên.

[8] Xét đề nghị của nguyên đơn về việc đồng ý cho bị đơn một phần đất theo hiện trạng đang sử dụng, Hội đồng xét xử xét thấy: Trên cơ sở kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thể hiện: Phần đất bà N đang sử có diện tích 193,2m^2, trên đất có các tài sản: 01 căn nhà cấp 4, có diện tích 23,8m^2; 01 nhà vệ sinh phía sau nhà cấp 4, lợp prô ximăng, diện tích 3,5m^2; 01 mái prô ximăng sau nhà cấp 4, diện tích 5,5m^2; 01 sân trạt bê tông, diện tích 43,9m^2; 01 giếng khơi, 01 bể nước cao 1m giáp đường xóm diện tích 1,4m^2, 02 cánh cổng khung sắt, lưới B40; 01 đoạn tường xây gạch chỉ đỏ giáp đường xóm và 01 đoạn tường xây gạch babanh giáp Ngõ; 01 nhà vệ sinh xây gạch chỉ đỏ diện tích 2,4m^2 và các cây trồng trên đất; Phần đất anh M1, chị H đang quản lý, sử dụng có diện tích 210,4m^2. Tài sản trên đất gồm có: 01 nhà mái bằng 01 tầng, diện tích 36,3m^2 và 01 nhà mái bằng có diện tích 26,0m^2; 01 nhà tắm, nhà vệ sinh phía sau nhà mái bằng xây năm 2013, đổ mái bằng phía trên có 01 bể nước cao 1m, diện tích 8,6m^2; 01 bể nước cao 2m; 01 nhà vệ sinh lợp mái prô ximăng diện tích 2,7m^2 xây dựng năm 2022; 01 mái tôn lạnh phía trước nhà mái bằng làm năm 2022, diện tích 77,5m^2; 01 bếp lợp prô ximăng diện tích 8,0m^2; 01 bể nước, diện tích 6,1m^2, sâu 1,6m; 01 sân lát gạch đỏ diện tích 77,5m^2; 02 trụ cổng kích thước 0,55 x 0,55 x 2,4; 02 cánh cổng bằng sắt rộng 3,1m x cao 2,4m; 01 đoạn tường giáp đường xóm, phía trên có hàng rào lưới B40 cao 0,4m; 01 mái tôn diện tích 16,4m^2. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà N vẫn giữ quan điểm bà đồng ý cho anh M1, chị H một phần đất có diện tích 210,4m^2 và toàn bộ công trình, vật kiến trúc của anh M1, chị H đã xây dựng trên đất như hiện trạng mà Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ. Bà N chỉ yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 193,2m^2, các tài sản và cây trồng có trên đất của bà N đang quản lý sử dụng. Bà N xác định cho anh M1 chị H diện tích 210,4m^2 đất, trong đó một phần đất thổ cư là 80m^2 theo diện tích nhà mà anh M1, chị H đã xây dựng từ năm 1994. Xét thấy đây là sự tự nguyện của bà N, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà N nêu trên. Như vậy, phần diện tích đất anh M1, chị H được sử dụng là 210,4m^2 (trong đó có 80m^2 đất T, và 130,4m^2 đất LN), giá trị được xác định là 257.072.000đồng (Hai trăm năm mươi bảy triệu không trăm bảy mười hai nghìn đồng).

[9] Đối với các công trình, kiến trúc và cây trồng có trên đất, nguyên đơn và bị đơn đều xác định do nguyên đơn và bị đơn xây dựng, trồng trên phần đất của các bên đang sử dụng theo hiện trạng và thống nhất xác định công trình, kiến trúc và cây trồng có trên đất của ai có quyền sử dụng thì được tiếp tục sử dụng, không có tranh chấp hay yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[10] Xét lời đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, xét thấy: Như đã phân tích trên, lời đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có một phần căn cứ để chấp nhận; lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là chưa đủ căn cứ để chấp nhận.

[11] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 6.800.000đồng. Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên bị đơn

phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và chi phí định giá tài sản theo quy định của pháp luật. Số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi trong quá trình giải quyết vụ án nên bị đơn có trách nhiệm trả lại nguyên đơn số tiền này.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần đất được quyền sử dụng; Nguyên đơn là người cao tuổi, được miễn nộp án phí sơ thẩm, theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 124, Điều 125; Điều 127, Điều 128, Điều 129; Điều 137, Điều 470; Điều 689 của Bộ luật dân sự 2005; các Điều 166, 167, 168 của Luật Đất Đai năm 2014; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 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;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị N và anh Phạm Văn M1, chị Bùi Thu H ngày 25/8/2014 được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 25/8/2014, số công chứng 1412/2014, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐCN là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị N về việc cho anh Phạm Văn M1 và chị Bùi Thu H được quyền sử dụng một phần đất có diện tích 210,4m^2, cụ thể như sau:

Anh Phạm Văn M1 và chị Bùi Thu H được tiếp tục quản lý, sử dụng có diện tích 210,4m^2 (trong đó có 80m^2 đất T và 130,4m^2 đất LN), thuộc một phần thửa 189, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại thôn T, xã T, thành phố Hải Phòng có tứ cận và các công trình sau: Cạnh phía Đông Bắc, giáp đường xóm có chiều dài cạnh là 0,82m + 6,17m + 7,68m + 0,40m + 2,5m + 0,78m; Cạnh phía Tây Bắc giáp phần đất ông C có chiều dài cạnh là 8,25m + 1,06m + 1,04m; Cạnh phía Tây Nam giáp phần đất nhà bà N có chiều dài là 7,89m + 3,97m + 0,33m + 0,38m + 3,89m; Cạnh Đông Nam giáp đường xóm có chiều dài là 12,71 + 0,71, được giới hạn trong phạm vi các mốt: A1 – A21 – A22 – A23 – A24 – A10 – A11 – A12 – A13 – A14 – A15 – A16 – A17 – A18 – A19 – A20 – A1 và toàn bộ công trình, vật kiến trúc có trên đất đất. (Đất, nhà, công trình trên đất anh M1, chị H đang quản lý, sử dụng). (Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Bà Phạm Thị N được quyền sử dụng phần đất có diện tích 193,2m^2 (trong đó có 120m^2 đất T và 73,2m^2 đất LN) thuộc một phần thửa 189, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại thôn T, xã T, thành phố Hải Phòng, có tứ cận: Cạnh phía Đông Bắc giáp phần

đất anh M1 đang sử dụng có chiều dài cạnh là: 3,89m + 0,33m + 3,97m + 7,89m; cạnh phía Tây Bắc giáp phần đất nhà ông C có chiều dài các cạnh: 0,35m + 1,12m + 1,10m + 10,44m; Cạnh phía Tây Nam giáp ngõ đi có chiều dài : 8,45m + 6,59m; Cạnh phía Đông Nam giáp đường xóm có chiều dài: 8,56m + 1,92m + 1,95m; được giới hạn trong phạm vi các mốc: A1 – A2 – A3 – A4 – A5 – A6 – A7 – A8 – A9 – A10 – A24 – A23 – A22 – A21 – A1 và toàn bộ công trình, vật kiến trúc, cây trồng có trên đất. (Đất, nhà, công trình và cây trồng có trên đất bà N đang quản lý, sử dụng). (Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Các đương sự 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.

3. Về các chi phí tố tụng khác: Anh Phạm Văn M1, chị Bùi Thu H phải trả lại cho bà Phạm Thị N chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và chi phí định giá tài sản số tiền là 6.800.000đồng (Sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Phạm Văn M1 và chị Bùi Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 13.621.600 đồng (Mười ba triệu sáu trăm hai mươi mốt nghìn sáu trăm đồng).

Bà Phạm Thị N được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 qui 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 qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND Khu vực 11 – Hải Phòng;
- Thi hành án dân sự TP Hải Phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Mỹ Như