

Quảng Xương, ngày 26 tháng 9 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ

- Căn cứ vào Điều 212 và Điều 213 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào biên bản hòa giải thành ngày 18 tháng 9 năm 2022 về việc các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án dân sự thụ lý số 24/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023.

Nội dung vụ án như sau:

Vào năm 2002, vợ chồng ông Đới Sỹ H và bà Nguyễn Thị B đã chuyển nhượng cho anh Trần Xuân M thửa đất số 69, tờ bản đồ số 8 đo vẽ năm 1993 tại thôn X, xã Quảng H, huyện Quảng Xương, Thanh Hoá. Thửa đất này đã được UBND huyện Quảng Xương cấp GCNQSDĐ tên ông Đới Sỹ H, số vào sổ 011xx, ngày 30/6/1994 (tuy nhiên GCNQSDĐ ghi nhầm là thửa 70, tờ bản đồ số 8). Vị trí giáp ranh thửa đất: Phía đông: Giáp ngõ đi; Phía tây: Giáp hộ ông T; Phía nam: giáp hộ ông T; Phía bắc: giáp hộ ông T;

Giá chuyển nhượng là 5.000.000đ (năm triệu đồng). Anh M đã đưa đủ số tiền 5.000.000đ cho vợ chồng ông H, bà B từ năm 2002. Vợ chồng anh M nhận đất và xây dựng nhà ở kiên cố từ năm 2002 đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) vì lý do vợ chồng ông H sử dụng GCNQSDĐ để vay vốn ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn.

Đến năm 2019, do muốn làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ nên vợ chồng anh M cho vợ chồng ông Hoà vay 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) để trả nợ Ngân hàng và lấy GCNQSDĐ của thửa đất trên về đưa cho cho anh M. Hiện anh M đang giữ bản gốc GCNQSDĐ. Nhưng từ năm 2019 đến nay anh M chưa làm được thủ tục sang tên GCNQSDĐ vì ông H cho rằng diện tích trên GCNQSDĐ chỉ có 380m², ít hơn diện tích thực tế mà ông H đã bán cho anh M đã sử dụng (diện tích thực tế là 545m²) nên ông bà không ký thủ tục chuyển nhượng GCNQSDĐ cho anh M.

Anh M khởi kiện yêu cầu tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và vợ chồng ông M năm 2002 là hợp pháp đối với thửa đất trên.

Tòa án đã tiến hành thẩm định tại chỗ đối với thửa đất tranh chấp và xác minh tại địa phương, xác định:

Nguồn gốc thửa đất trên là của ông Đới Sỹ N và bà Viên Thị K (bố mẹ đẻ của ông Đới Sỹ H) sinh sống từ khoảng năm 1940, sau đó để lại cho vợ chồng con trai là ông Đới Sỹ H, bà Nguyễn Thị B ở. Đến năm 2002, ông H, bà B chuyển nhượng cho anh Trần Xuân M, năm 2003 ông M xây dựng nhà ở từ đó đến nay. Quá trình sử dụng đất, ranh giới và hình thể thửa đất không thay đổi nhiều. Hiện trạng thửa đất có ranh giới rõ ràng xây nhà ở khuôn viên bao tường kiên cố.

Theo hồ sơ địa chính năm 1993 và 2000: Diện tích thửa đất là 560m²

Hiện trạng thực tế, diện tích thửa đất là 545m²

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Đới Sỹ H, số vào sổ 011xx, ngày 30/6/1994 ghi thửa số 70, tờ bản đồ số 4, diện tích 200m² đất ở và 180m² đất kinh tế vườn.

Căn cứ hồ sơ địa chính các thời kỳ có cơ sở xác định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đới Sỹ H có ghi nhầm về số thửa và số tờ bản đồ. Diện tích trong GCNQSDĐ (là 380m²) ít hơn diện tích thực tế gia đình ông H sử dụng (545m²).

- Sau khi hoà giải, các đương sự thoả thuận để giữ mối quan hệ hàng xóm, tránh xung đột mâu thuẫn nên đã thống nhất với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

XÉT THẤY

Các thỏa thuận của các đương sự được ghi trong biên bản hòa giải thành về việc giải quyết toàn bộ vụ án là tự nguyện; nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

Đã hết thời hạn 07 ngày, kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành, không có đương sự nào thay đổi ý kiến về sự thỏa thuận đó.

QUYẾT ĐỊNH

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Trần Xuân M, sinh năm: 1975

Nơi cư trú: Thôn X, xã Quảng H, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá.

- *Bị đơn:* Ông Đới Sỹ H, sinh năm: 1959

Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1960

Cùng nơi cư trú: Thôn X, xã Quảng H, huyện Quảng Xương, Thanh Hoá.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đới Sỹ H và bà Nguyễn Thị B là: Anh Nguyễn Trọng Đ - sinh năm: 1975. Nơi cư trú: Phố X, phường Quảng P, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá.

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

Chị Đầu Thị H, sinh năm 1982 (vợ của anh M)

Nơi cư trú: Thôn X, xã Quảng H, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

2. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Anh Trần Xuân M giao cho ông Đới Sỹ H và bà Nguyễn Thị B số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) (Bao gồm: 50.000.000đ là tiền ông H bà B vay anh M năm 2019 chưa trả + giao thêm 50.000.000đ (bà B đã nhận ngày 18/9/2023)) là tiền hỗ trợ ông H, bà B vì hiện nay ông H bị bệnh ung thư đang điều trị tại Hà Nội. Đồng thời, ông H và bà B thống nhất đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đới Sỹ H, bà Nguyễn Thị B và anh Trần Xuân M năm 2002 là hợp pháp đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 8, bản đồ địa chính xã Quảng H đo vẽ năm 1993. Vị trí giáp ranh thửa đất:

Phía đông: 9.32m giáp ngõ đi;

Phía tây: 17.55m giáp hộ ông Đới Sỹ T;

Phía nam: 03 đoạn: 21.78m, 0.9m, 18.57m giáp hộ ông Đới Sỹ T và ông Đới Sỹ H;

Phía bắc: 05 đoạn: 17.54m, 5.32m, 6.91m, 3.42m, 11,26m giáp hộ ông Đới Sỹ T;

Diện tích thực tế của thửa đất là 545m² nhưng Diện tích thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Hòa năm 1994 là 380m² (trong đó có 200m² đất ở và 180m² vườn).

Vì vậy, phần diện tích lớn hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (165m²) thì tạm giao cho gia đình anh Trần Xuân M được tiếp tục quản lý sử dụng cho đến khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền. (Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Về án phí: Các đương sự thống nhất, anh Trần Xuân M chịu 150.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ anh đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0009803 ngày 15/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa. Anh M đã nộp đủ án phí Dân sự sơ thẩm, trả lại cho anh M số tiền 150.000đ.

3. Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

4. Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Thanh Hoá;
- VKSND huyện Quảng Xương;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Quảng Xương;
- Lưu hồ sơ.

THẨM PHÁN

Nguyễn Thanh Huyền