TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THANH HÓA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2019/DS-PT
Ngày: 11/3/2019.
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chinh;

a*Các Thẩm phán:* Ông Trương Quốc Văn;

Bà Ngô Thị Hà.

-***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:*** Bà Cù Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 tháng 3 và ngày 11 tháng 3 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 80/2018/DSPT ngày 28/12/2018 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bòi thường thiệt hại" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2019/QĐXXPT- DS ngày 12/02/2019 giữa:

1.Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Thôn Quang Phúc, xã T, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phú L.

Địa chỉ: Thôn G, xã S, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa

2. Bị đơn: Ông Ngô Khắc B, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Thôn G, xã S, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa

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

Ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị C.

Địa chỉ: Thôn G, xã S, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.

Tại phiên tòa: Có mặt ông Nguyễn Phú L và ông Ngô Khắc B; vắng mặt chị Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị C (đã ủy quyền cho ông Nguyễn Phú L).

NỘI D VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/06/2018 của chị Nguyễn Thị D và bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của chị D là ông Nguyễn Phú L trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 20, bản đồ địa chính xã S, địa chỉ: Thôn B Sơn, xã S, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 169m^2 là do ông Nguyễn Phú L mua của UBND xã S hộ cho con gái ông là chị Nguyễn Thị D có các cạnh: Phía Đông giáp thửa 198 của ông Hà Ngọc Tuấn dài 40,75m, phía Tây giáp thửa 196 của ông Phạm kỳ Công dài 38,52m, phía Nam giáp suối 4,14m, phía Bắc giáp trục đường xã S 5,31m.

Sau khi mua với UBND xã chị D để cho vợ chồng ông tạm thời quản lý trông cỏ voi phục vụ chăn nuôi.

Ngày 20/10/2013, ông Ngô Khắc B là người sử dụng cùng khu đất với chị D đã đổ 05 xe đá hộc và thuê người vứt đá lên thửa đất của con gái ông làm dập nát cỏ mà gia đình ông trồng để chăn nuôi. Ông L đã trực tiếp báo cáo UBND xã S và được ông Trưởng Công an xã can ngăn nên không vứt nữa.

Từ năm 2013 đến năm 2018, do ông B đổ đá cản trở, làm hư hỏng phần đầu và phần giữa của thửa đất, gia đình ông L phải bỏ canh tác, còn phần cuối cỏ vẫn mọc được gia đình ông vẫn tận thu và vẫn giữ nguyên hiện trường để chờ UBND xã giải quyết.

Đến ngày 07/4/2018, ông B chặt cây keo đổ lên phần cuối mảnh đất với diện tích 50m^2 và trồng keo lên diện tích đất đó. Ông L đã làm đơn báo cáo và UBND xã đã thành lập Hội đồng xuống hiện trường để xác minh, ngày 04/5/2018 UBND xã tiến hành hòa giải hai bên nhưng không thành.

Nay chị D có đơn khởi kiện và ủy quyền cho ông L yêu cầu Tòa án huyện Ngọc Lặc giải quyết: Buộc ông Ngô Khắc B phải thu dọn toàn bộ số đá hộc và cây keo để trả lại cho chị D diện tích đất169m^2 và yêu cầu ông B phải bồi thường thiệt hại cho gia đình ông L số tiền do không trồng cỏ được trong 05 năm (từ năm 2013 đến năm 2018) là 2.000.000đ/năm =10.000.000đ.

**Bị đơn ông Ngô Khắc B trình bày*:

Năm 2002 thực hiện chủ trương đổi đất lấy cơ sở hạ tầng, ông nhất trí xây dựng cho thôn B Sơn, xã S công trình nhà Văn hóa Thôn và được bàn giao quyền sử dụng đất tại thôn B Sơn, xã S với diện tích đất nông nghiệp 780m^2, thửa đất chạy dài theo bờ suối 34m. Đến năm 2004 xã S bán đất cho 07 hộ gia đình, trong đó gia đình ông có mua một số đất giáp ranh với nhà ông chạy theo trục đường của xã 32m với số tiền 3.200.000đ.

Diện tích đất mà chị Nguyễn Thị D khởi kiện tại thửa số 197 là đất của gia đình ông, ông đã trồng keo trên đất đó từ lâu. Nay chị D yêu cầu ông trả lại đất và bồi thường thiệt hại là hoàn toàn không đúng.

**Bà Nguyễn Thị C trình bày*: Hoàn toàn thống nhất như ý kiến của chị Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Phú L. Yêu cầu Tòa án buộc ông Ngô Khắc B phải bồi thường cho gia đình bà số tiền trồng cỏ hàng năm là 10.000.000đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Lặc đã Quyết định:

Áp dụng: khoản 1 Điều 12; khoản 5 Điều 166; Điều 202; điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị D.

Công nhận diện tích đất ở 168,6m^2 tại thửa số 197, tờ bản đồ số 20, bản đồ địa chính xã S, địa chỉ: Thôn B Sơn, xã S, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Nguyễn Thị D.

Vị trí thửa đất (Có sơ đồ kèm theo) được xác định:
- Phía Đông giáp với thửa đất số 198 của anh Hà Ngọc Tuấn dài 40,74m;
- Phía Tây giáp với thửa đất số 196 của ông Phạm Kỳ Công dài 38,52m;
- Phía Nam giáp suối chiều rộng 4,14m;
- Phía Bắc giáp với đường đi xã S đi phố 1 chiều rộng 5,31m.

2. Buộc ông Ngô Khắc B phải thu hoạch di chuyển 21 cây keo A có đường kính dưới 05cm; 40,8m^2 nghệ A và thu dọn 24m^3 đá hộc tại thửa đất số 197 để trả lại cho chị Nguyễn Thị D diện tích đất 168,6m^2.

3. Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Phú L, bà Phạm Thị C về việc yêu cầu ông Ngô Khắc B bồi thường tiền trồng cỏ từ năm 2013 đến năm 2018 là 10.000.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ án phí, nghĩa vụ chậm thi hành bản án và giành quyền kháng cáo.

Ngày 27 tháng 11 năm 2018, bị đơn ông Ngô Khắc B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với các nội D:

- Chị D và ông L chưa xác lập được quyền sử dụng đất, gia đình ông đã sử dụng thửa đất số 197 trước ông L 10 năm;

- Tòa án thẩm định 21 cây keo và 40,8m^2 cây nghệ nằm trên thửa 197 là không đúng mà nằm trên thửa 196, vì kết quả kiểm tra ngày 25/7/2018 của UBND xã S thì thửa 196 của gia đình ông vẫn còn thiếu 1,28m mặt đường;

-Tòa án chưa xác định được ranh giới của thửa 196 và thửa 197 và chưa xem xét các yêu tố liên quan như: Thửa 196 là đất của ông nhưng ông Lê Chúc Chim nguyên cán bộ địa chính giả mạo chữ ký của ông bán cho ông Phạm Kỳ Công, ông đã có đơn tố cáo, năm 2013 ông Phạm Kỳ Công kiện ông đến TAND huyện Ngọc Lặc nhưng sau đó do không có cơ sở nên đã phải rút đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn ông Ngô Khắc B bổ sung thêm nội D kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vợ ông là bà Lê Thị Khánh tham gia giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố

tụng. Việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ vì Tòa án không đưa ông Hà Ngọc Minh, ông Phạm Kỳ Công, UBND xã S và UBND huyện Ngọc Lặc tham gia để xác định nguồn gốc và mốc giới đất. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên VKSND tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 4 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vì lý do: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì không đưa đầy đủ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia giải quyết và việc thu thập chứng cứ để xác định nguồn gốc đất chưa đầy đủ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo đơn khởi kiện, chị Nguyễn Thị D yêu cầu Tòa án buộc ông Ngô Khắc B phải di chuyển toàn bộ cây keo, đá hộc để trả lại cho chị diện tích đất 169m^2 tại thửa 197, tờ bản đồ số 20, bản đồ địa chính xã S và yêu cầu bồi thường thiệt hại 10.000.000đ. Tranh chấp giữa các bên chưa có giấy tờ theo Điều 100 Luật đất đai năm 2013 nhưng đã được UBND xã S hòa giải nhiều lần. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ dân sự là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại" và thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai 2013. Sau khi xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội D kháng cáo của bị đơn ông Ngô Khắc B, thấy rằng:

Về nguồn gốc đất các bên đang tranh chấp tại thửa 196, tờ bản đồ 20, bản đồ địa chính xã S, theo chị D cho rằng do ông Nguyễn Phú L (bố chị) mua hộ, ông L cũng cho rằng ông mua đất của UBND xã S. Ông L xuất trình Phiếu thu tiền ngày 11/2/2004 và Phiếu thu tiền ngày 11/4/2004 của UBND xã S về việc bán đất 5%, tên người nộp tiền ông Nguyễn Phú Yên, mục người nộp tiền ký tên là ông Nguyễn Phú L (BL14), nhưng đồng thời xuất trình *"Giấy xin xác nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* ngày 10/3/2008 giữa chị Nguyễn Thị D và ông Hà Ngọc Minh (BL03,04), ông Hà Ngọc Minh cũng khai ông mua của Ủy ban sau đó để lại cho con trai ông và để lại cho ông L một phần (BL88). Như vậy cùng một mảnh đất nhưng có các tài liệu, chứng cứ mâu thuẫn nhau, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa ông Nguyễn Phú Yên, ông Hà Ngọc Minh và UBND xã S tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ nguồn gốc đất. Về phía ông Ngô Khắc B cho rằng nguồn gốc đất là của ông do được UBND xã S giao đất để đổi lấy công trình từ năm 2003 và xuất trình Văn bản giao đất của UBND xã S ngày 14/01/2003 với diện tích 748m^2. Tuy nhiên quá trình thẩm định Tòa án mới chỉ đo đạc tại thửa 197 mà chưa đo đạc cả các thửa đất của ông B để

xác định mốc giới, diện tích thừa, thiếu của các bên, đồng thời tại thửa 197 cũng cần xác định rõ ông B lấn chiếm toàn bộ hay chỉ một phần để tuyên cho chính xác. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập đầy đủ hồ sơ quản lý đất đai các thời kỳ (tờ bản đồ, sổ mục kê) và cần có ý kiến của UBND huyện Ngọc Lặc về việc quản lý sử dụng đất để đảm bảo việc giải quyết vụ án được đầy đủ, chính xác. Đối với bà Lê Thị Khánh (vợ bị đơn) chưa được tham gia tố tụng là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Khánh khi thi hành bản án.

[3] Diện tích đất các bên đang tranh chấp chưa có giấy tờ, trong trường hợp có đủ căn cứ xác định không thuộc quyền sử dụng của ông Ngô Khắc B, nhưng việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận luôn quyền sử dụng đất ở hợp pháp cho chị D là chưa đủ cơ sở vững chắc mà chỉ nên tạm giao cho nguyên đơn quản lý và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

[4] Do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm. Do đó cần hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[5] Về án phí: Bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải nộp án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ: khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm dân sự số 10/2018/DS-ST ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Lặc. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Ngọc Lặc giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Áp dụng khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Hoàn trả cho ông Ngô Khắc B số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo Biên lai thu số AA/2016/0002246 ngày 03/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Lặc.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận*:**
- TAND cấp cao tại Hà Nội
- VKSND tỉnh Thanh Hoá;
- TAND huyện Ngọc Lặc;
- VKSND huyện Ngọc Lặc;
- Chi cục THADS huyện Ngọc Lặc;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Chinh

4.Về ỏn phớ: Chị Nguyễn Thị D phải chịu 500.000 đồng(*Năm trăm nghỡn đồng*) ỏn phớ DSST cú giỏ ngạch, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng ỏn phớ 1.900.000đ(*Một triệu chín trăm nghỡn đồng*) chị đó nộp theo biờn lại thu tiền số AA/2015/0004094 ngày 09/7/2018 của Chi cục Thi hành ỏn dõn sự huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Húa. Chị D được nhận lại 1.400.000đ(*Một triệu bốn trăm nghỡn đồng*).

ễng Ngụ Khắc Bỡnh phải chịu 3.574.000đ(*Ba triệu năm trăm bảy mươi tư nghỡn đồng*) ỏn phớ DSST cú giỏ ngạch.

** Tại biên bản định giá ngày 15/6/2018 xác định:*

Căn cứ Quyết định số 4545/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa quy định bảng giá đất thời kỳ 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh:

+ Đất ở 300m^2 x 200.000đ/m^2 = 60.000.000đ; đất trồng cây lâu năm 337m^2 x (200.000đ – 17.000đ): 2 = 30.835.000đ/m^2. Trị giá 637m^2 = 90.835.000đ.

+Đất sản xuất nông nghiệ tổng diện tích: 2.443m^2 x 25.000đ = 61.075.000đ.

+Công trình xây dựng trên đất: 01 nhà cấp 4 ba gian lợp ngói tường đá xây năm 1999, diện tích 60,72m^2 x 2.290.000đ/1m^2 x 40% = 55.619.000đ, (trong đó giá trị anh Hoàn sửa chữa gồm trần nhà, mái ngói, trát lại tường, làm lại cửa sổ, cửa chính, cửa buồng, lát nền, sơn = 37.605.000đ); sân gạch anh Hoàn lát lại 50,76m^2 x 120.000đm^2 = 6.091.000đ; lát gạch lại bậc tam cấp trị giá 718.000đ; 01 nhà bếp 2 gian xây gạch chỉ, mái lợp ngói, diện tích 25,44m^2 x 2.290.000đ/1m^2 x 40% = 23.303.000đ; gạch men ốp bếp trị giá 195.000đ; 01 nhà tắm 7,7m^2 x 1.075.000đ/1m^2 x40% = 3.341.000đ; 01 chuồng trâu xây gạch vồ, nền đổ xi măng, diện tích 59,29m^2 x 650.000đ/1m^2 x 30% = 11.561.000đ; 01 nhà để rơm cho trâu ăn, diện tích 10,45m^2 x 650.000đ/1m^2 x 30% giá trị = 2.056.000đ; 01 bán B nhà bếp lợp tôn 2,71m^2 x 1075.000/1m^2 x 40% gía trị = 933.000đ; 01 nhà vệ sinh 02 ngăn trị giá 1.800.000đ x 30% = 540.000đ; lối đi đường bê tông lên sân nhà, diện tích 23.54m^2 x 60.000đ/1m^2 = 1.412.000đ; 02 cột cổng xây bằng gạch, trát xi măng cộng hai cánh cửa bằng khung sắt hộp = 6.937.000đ; 01 nhà để máy sát gạo xây gạch chỉ, mái ngói, nên xi măng, diện tích 22, 87m^2 x 2.290.000đ/1m^2 = 52 x 30% = 15.714.000đ; tường rào xây gạch vồ dài 72,3 m, cao 1,5m = 108,45m^2 x 125/1m^2 x 70% = 9.109.000đ; 01 giếng nước ăn = 10.000.000đ.

Tổng trị giá tài sản tranh chấp = 301.181.000đ. Cây cối hoa màu trên đất hai bên thống nhất không định giá.

Tại bản án sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 10/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm thủy đã Quyết định:

Căn cứ: Điều 139; 146; 691;707 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 106; 126 luật đất đai năm 2003, chấp nhận đơn khởi kiện của bà Phạm Thị Sự:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhương đất và tài sản giữa ông Quách Công Thưởng và anh Quách Văn Hoàn lập ngày 19/11/2004 là giao dịch vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị Sự phải trả cho anh Quách Văn Hoàn gồm: tiền đã nhận và tiền trả nợ Ngân hàng 7.500.000.000đ, tiền chênh lệch giá trị về đất tương ứng 70% lỗi 89.215.000đ, giá trị tài sản anh Hoàn sửa chữa xây dựng 131.000.000đ. Tổng cộng: 227.732.000đ, trừ chi phí định giá 600.000đ, bà Sự còn phải trả cho anh Hoàn là: 227.132.000đ *(Hai trăm hai bảy triệu một trăm ba hai nghìn đồng)*.

Buộc anh Hoàn phải trả lại cho bà Sự đất ở, đất trồng cây lâu năm 637m^2 và đất nông nghiệp gồm: Thửa 276 diện tích 350m^2; thửa 168 diện tích 600m^2; thửa 73 (trích lục ghi thửa số 03) 140m^2; thửa 102 diện tích 666 m^2; thửa 108 diện tích 258m^2, thửa 130 diện tích 429m^2. Tổng diện tích 2.443m^2.

Buộc anh Hoàn phải trả lại cho bà Sự GCNQSĐ do UBND huyện Cẩm thủy cấp ngày 26/5/1994 mang tên ông Quách Công Thưởng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí; nghĩa vụ nộp chi phí định giá tài sản và nghĩa vụ do chậm thi hành án.

Ngày 25/9/2018, anh Quách Văn Hoàn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn trình bày nội D kháng cáo cụ thể là: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 19/11/2004 giữa anh Hoàn và ông Thưởng có hiệu lực, nếu bà Sự muốn lấy lại nhà, đất ở và đất sản xuất thì phải trả cho vợ chồng anh 500.000.000đ.

Sau khi nghe các bên trình bày và được Hội đồng xét xử phúc thẩm phân tích, các bên đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Cụ thể: Vợ chồng anh Hoàn, chị Hường tự nguyện cắt lại cho bà Sự 5m mặt đường gồm đất ở và đất vườn về phía Đông và cho bà Sự được sử dụng đất sản xuất tại thửa 62 và thửa 168. Vợ chồng anh Hoàn không yêu cầu bà Sự phải trả lại tiền đất và tự nguyện tháo dỡ căn nhà để máy xát để bà Sự làm nhà ở. Thời gian di chuyển nhà xong trước ngày 01/3/2019.

Kiểm sát viên VKSND tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký đã tuân thủ đầy đủ, đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (sau đây gọi tắt là BLTTDS).

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của BLTTDS: Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đất vườn và tài sản trên đất lập ngày 19/11/2004 giữa ông Quách Công Thưởng và anh Quách Văn Hoàn có hiệu lực pháp luật. Công nhận sự thỏa thuận của các bên tại phiên tòa phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm và miễn án phí cho bà Sự theo Nghị quyết 326 của UBTVQH 14 (có bản phát biểu kèm theo).

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả thỏa thuận của các bên, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Phạm Thị Sự yêu cầu vợ chồng anh Hoàn, chị Hường phải trả lại toàn bộ nhà, đất ở, đất sản xuất; yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập ngày 19/11/2004 giữa ông Quách Công Thưởng và anh Hoàn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ dân sự là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất" theo khoản 3 Điều 26 BLTTDS năm 2015 là đúng. Sau khi xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội D kháng cáo của anh Quách Văn Hoàn, thấy rằng:

Về nguồn gốc nhà và đất ở, đất vườn hiện nay hộ anh Sự, chị Hường đang sử dụng tại thửa số 15, tờ bản đồ 12, bản đồ địa chính xã Cẩn Giang là tài sản chung của ông Quách Công Thưởng (cậu ruột anh Hoàn) và bà Phạm Thị Sự, đã được UBND huyện Cẩm Thủy cấp GCNQSDĐ mang tên ông Thưởng ngày 26/5/1994, đối với diện tích đất sản xuất nông nghiệp gồm 07 thửa, tổng diện tích trên giấy 3.099 m^2 cấp chung trong giấy chứng nhận mang tên ông Thưởng là tài sản chung

của hộ gồm vợ chồng ông Thưởng và 03 người con (BL07). Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ (BL 34-38) và lời khai những người làm chứng là Trưởng thôn và những hàng xóm liền kề, có đủ cơ sở xác định: Năm 2004 vợ chồng ông Thưởng, bà Sự có nhu cầu đi vào Miền Nam ở với các con nên ông Thưởng đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho vợ chồng anh Hoàn với giá 7.500.000đ. Mặc dù tại giấy chuyển nhượng và giấy cam kết nhận tiền ngày 19/11/2004 do ông Thưởng viết, ký không có chữ ký của bà Sự và chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền (BL36,37), tuy nhiên có đủ căn cứ xác định bà Sự và các con đã biết và không phản đối bởi lẽ:

[2.1] Thứ nhất, người làm chứng là ông Trương Công Thủy (Trưởng thôn) xác nhận ngày 19/11/2004 ông được ông Thưởng mời đến nhà chứng kiến việc ông Thưởng viết giấy cam kết chuyển nhượng và nhận tiền, có mặt bà Sự và anh Thành (con ông bà) ngồi đếm tiền.

[2.2] Thứ hai, toàn bộ nhà, đất ở và đất sản xuất được ông Thưởng thỏa thuận chuyển nhượng cho gia đình anh Hoàn với giá 7.500.000đ, trong đó anh Hoàn trả tiền mặt 3.000.000đ và phải chịu trách nhiệm thay ông bà trả các khoản nợ gồm nợ Ngân hàng nông nghiệp huyện Cẩm Thủy 3.500.000đ (hộ ông Thưởng vay từ năm 2002 có thế chấp toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất các loại 3.739m^2) và nợ Thôn 1.000.000đ. Ông Thưởng đã giao Sổ nợ, Giấy báo nợ quá hạn cho anh Hoàn, đến năm 2007 gia đình anh Hoàn mới trả xong các khoản nợ trên. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Sự cũng công nhận các khoản nợ trên là nợ chung của gia đình.

[2.3] Thứ ba, gia đình anh Hoàn có quá trình sử dụng nhà, đất ở và đất sản xuất từ năm 2004 đến năm 2016, sau khi con trai bà Sự là anh Quách Công Hưng và ông Thưởng chết bà Sự mới về tranh chấp. Trong quá trình sử dụng, anh Hoàn đã cải tạo sửa chữa và xây mới trên đất, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Sự thừa nhận năm 2007 bà về thăm quê và có biết việc gia đình anh Hoàn đến ở và đã cải tạo, sửa chữa nhà nhưng bà và các con bà không có ý kiến gì.

[2.4] Từ các phân tích trên thấy rằng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 11/9/2004 giữa ông Thưởng và anh Hoàn có vi phạm về hình thức quy định tại Điều 707 của BLDS năm 1995 như bản án sơ thẩm nhận định là đúng. Tuy nhiên căn cứ Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 06/4/2016 thì đối với trường hợp *"Nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất"*. Do đó việc bản án sơ thẩm chấp nhận đơn của bà Sự, tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và buộc anh Hoàn, chị Hường phải trả lại toàn bộ nhà, đất ở cho bà Sự là không phù hợp với bản chất của sự việc và chưa đảm bảo quyền lợi cho bị đơn.

[3] Đối với diện tích đất sản xuất nông nghiệp vợ chồng anh Hoàn đang sử dụng gồm 06 thửa, diện tích 2.443 m^2, trị giá 61.075.000đ, ngoài ra còn có thửa số 62 diện tích 400m^2 (hiện bà Sự đã lấy lại và đang sử dụng), đây là tài sản chung của vợ chồng ông Thưởng và 03 người con, nhưng các con ông bà đã thoát ly không trực tiếp sản xuất từ nhiều năm.Tại thời điểm năm 2002, ông Thưởng đã thế chấp toàn bộ các loại đất để vay nợ Ngân hàng, việc vay nợ để sử dụng vào mục đích chung của gia đình và anh Hoàn đã đứng ra trả nợ để lấy trích lục từ Ngân hàng về. Việc ông Thưởng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và giao sổ cho anh Hoàn trả nợ bà Sự đã biết, do đó việc bản án sơ thẩm buộc anh Hoàn giao lại toàn bộ đất sản xuất cho bà Sự là không phù hợp.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, vợ chồng anh Hoàn, chị Hường đồng ý cắt lại cho bà Sự 5m đất mặt đường phía Đông để bà làm nhà ở, diện tích là 104,5m^2 (trong đó có 50m^2 đất ở còn lại là đất vườn), ngoài ra còn đồng ý cho bà Sự được tiếp tục sử dụng đất sản xuất tại thửa số 62 và thửa số 168, diện tích 02 thửa là 1.000m^2. Đề nghị của vợ chồng anh Hoàn được bà Quách Thị Thanh và ông Hà Ngọc Chung là những người đại diện theo ủy quyền của bà Sự và các con của bà đồng ý. Xét việc thỏa thuận của các bên tại phiên tòa phúc thẩm hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức và pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho bà Sự có đất ở và có đất sản xuất, các bên không phải trả lại cho nhau khoản tiền nào nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Bản án sơ thẩm bị sửa do thỏa thuận của các bên tại phiên tòa phúc thẩm nên người kháng cáo phải nộp toàn bộ án phí phúc thẩm dân sự. Về án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn không phải chịu vì quyền sử dụng nhà đất được công nhận và tiếp tục giao cho bị đơn; đối với nguyên đơn lẽ ra phải chịu án phí sơ thẩm đối với phần nhà đất kiện đòi không được chấp nhận, tuy nhiên do bà Sự là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ miễn 50% án phí sơ thẩm cho bà là không phù hợp nên cần sửa lại cho đúng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự và Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Sửa bản án sơ thẩm dân sự số 03/2018/DSST ngày 10/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy.

1.Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được xác lập ngày 19/11/2004 giữa ông Quách Công Thưởng và anh Quách Văn Hoàn có hiệu lực pháp luật.

2.Công nhận sự thỏa thuận của các bên tại phiên tòa phúc thẩm:

2.1. Giao cho bà Phạm Thị Sự được quyền sử dụng diện tích đất ở và đất trồng cây lâu năm 104,5m^2 (5 x 20,9m) về phía Đông giáp đường thôn và nhà văn hóa, (trong đó 50m^2 đất ở và 54,5m^2 đất vườn), trị giá đất là: 14.986.750đ (Mười bốn triệu chín trăm tám sáu ngàn bảy trăm năm mươi đồng);

Anh Hoàn, chị Hường có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà để máy xát trên phần đất giao cho bà Sự. Thời gian tháo dỡ, di chuyển trước ngày 01/3/2019 (Có sơ đồ kèm theo).

2.2. Giao cho anh Quách Văn Hoàn và chị Phạm Thị Hường được quyền sử dụng diện tích đất ở và đất rồng cây lâu năm còn lại 532,5m^2 về phía Tây, (trong đó 250m^2 đất ở và 282,5m^2 đất vườn). Anh chị được tiếp tục được sở hữu nhà cửa, công trình và cây cối gắn liền trên đất. Trị giá đất và tài sản trên đất là: 222.659.000đ (Hai trăm hai hai triệu sáu trăm năm chín nghìn đồng).

2.3. Về đất sản xuất nông nghiệp:

- Giao cho bà Phạm Thị Sự được quyền sử dụng đất sản xuất tại thửa số 62 và thửa số 168, tờ bản đồ 01, tổng diện tích 02 thửa 1.000m^2, trị giá 25.000.000đ.

- Giao cho anh Quách Văn Hoàn và chị Phạm Thị Hường được quyền sử dụng đất sản xuất tại các thửa 276,102,108,130 và 173 (GCNQSDĐ ghi thửa 03), tờ bản đố 01, tổng diện tích 05 thửa là 1.843m^2, trị giá: 46.075.000đ.

3. Các bên được quyền liên hệ với UBND huyện Cẩm Thủy để thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất trong giấy chứng nhận mang tên ông Quách Công Thưởng do UBND huyện Cẩm Thủy đã cấp ngày 26/5/1994 theo đúng quy định của Luật đất đai và đúng với hiện trạng sử dụng.

4. Về án phí: Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016UBNTQH14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Anh Hoàn phải nộp 300.000đ án phí phúc thẩm dân sự, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo Biên lai thu số AA/2017/0003756 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Thủy.

Anh Hoàn không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Sự, hoàn trả cho bà Sự số tiền tạm ứng án phí 2.500.000đ đã nộp theo Biên lai số AA/2014/0000579 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Thủy.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận*:**
- TAND cấp cao tại Hà Nội
- VKSND tỉnh Thanh Hoá;
- TAND huyện Cẩm Thủy;
- VKSND huyện Cẩm Thủy;
-UBND huyện Cẩm Thủy;
- Chi cục THADS huyện Cẩm Thủy;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Chinh

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi giờ , ngày 04 tháng 01 năm 2019.

Tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chinh;

Các thẩm phán: Ông Trương Quốc Văn;

Bà Lê Thị Thủy.

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 58/2018/DSPT ngày 30/10/2018:

1.Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Sự, sinh năm 1947 .

Địa chỉ: Thôn Sun, xã Cẩm Giang, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo ủy quyền của bà Sự: Bà Quách Thị Thanh và ông Hà Ngọc Chung.

Địa chỉ: Thôn Chiềng, xã Cẩm Giang, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa.

2. Bị đơn: Anh Quách Văn Hoàn, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Thôn Sun, xã Cẩm Giang, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa

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

3.1. Chị Trương Thị Hường, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Thôn Sun, xã Cẩm Giang, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa.

3.2.Anh Quách Công Thành, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Thôn Mực, thị trấn Thạnh Mỹ, huyện Nam Giang, Quảng Nam.

3.3. Chị Quách Thị Yên, sinh năm 1973 (vắng).

Địa chỉ: Thôn 4, thị trấn Pla Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kom Tum.

3.4. Chị A Rát Thị Tý, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Thôn Mực, thị trấn Thạnh Mỹ, huyện Nam Giang, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Quách Công Thành, chị Quách Thị Yên, chị A Rát Thị Tý: Đều ủy quyền cho ông Hà Ngọc Chung .

Căn cứ các tài liệu, chúng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ ĐÃ THẢO LUẬN,

BIỂU QUYẾT CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

1.Về áp dụng luật:

Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự và Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Biểu quyết: 3/3

2.Về nội D giải quyết:

-Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được xác lập ngày 19/11/2004 giữa ông Quách Công Thưởng và anh Quách Văn Hoàn có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận sự thỏa thuận của các bên tại phiên tòa phúc thẩm:

- Giao cho bà Phạm Thị Sự được quyền sử dụng diện tích đất ở và đất trồng cây lâu năm 104,5m^2 (5 x 20,9m) về phía Đông giáp đường thôn và nhà văn hóa, (trong đó 50m^2 đất ở và 54,5m^2 đất vườn), trị giá đất là: 14.986.750đ (có sơ đồ kèm theo);

Anh Hoàn, chị Hường có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà để máy xát trên phần đất giao cho bà Sự. Thời gian tháo dỡ, di chuyển trước ngày 01/3/2019.

- Giao cho anh Quách Văn Hoàn và chị Phạm Thị Hường được quyền sử dụng diện tích đất ở và đất rồng cây lâu năm còn lại 532,5m^2 về phía Tây, (trong đó 250m^2 đất ở và 282,5m^2 đất vườn). Anh chị được tiếp tục được sở hữu nhà cửa, công trình và cây cối gắn liền trên đất. Trị giá đất và tài sản trên đất là: 222.659.000đ.

-Về đất sản xuất nông nghiệp:

+ Giao cho bà Phạm Thị Sự được quyền sử dụng đất sản xuất tại thửa số 62 và thửa số 168, tờ bản đồ 01, tổng diện tích 02 thửa 1.000m^2, trị giá 25.000.000đ.

+ Giao cho anh Quách Văn Hoàn và chị Phạm Thị Hường được quyền sử dụng đất sản xuất tại các thửa 276,102,108,130 và 173 (GCNQSDĐ ghi thửa 03), tờ bản đố 01, tổng diện tích 05 thửa là 1.843m^2, trị giá: 46.075.000đ.

- Các bên được quyền liên hệ với UBND huyện Cẩm Thủy để thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất trong giấy chứng nhận mang tên ông Quách Công Thưởng do UBND huyện Cẩm Thủy đã cấp ngày 26/5/1994 theo đúng quy định của Luật đất đai và đúng với hiện trạng sử dụng.

Biểu quyết: 3/3.

3.Về án phí: Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Anh Hoàn phải nộp 300.000đ án phí phúc thẩm dân sự, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo Biên lai thu số AA/2017/0003756 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Thủy.

Anh Hoàn không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Sự, hoàn trả cho bà Sự số tiền tạm ứng án phí 2.500.000đ đã nộp theo Biên lai số AA/2014/0000579 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Thủy.

Biểu quyết: 3/3.

Biên bản nghị án lập xong hồi cùng ngày, đã đọc lại cho tất cả các thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm nghe và thống nhất ký tên./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM ĐÃ KÝ

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trương Quốc Văn **Lê Thị Thủy** **Nguyễn Thị Chinh**

.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 15/8/2018, sau khi tạm ngừng phiên tòa để xét xử vào ngày 10/09/2018. Nguyên đơn (Bà Sự) đều có mặt tham gia phiên tòa. Bà đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách Công Thưởng chồng bà và anh Quách Văn Hoàn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vì tài sản của gia đình bà nhờ vợ chồng anh Hoàn đến chông coi, không bán. Việc ông Thưởng tự quyết định bán không bàn với bà và các con là vi phạm. Bà Thanh trình bày: Cả hai bà đều có quan hệ anh em với anh Hoàn (anh Hoàn phải gọi bà Sự bằng Mợ, ông Thưởng là em trai mẹ Hoàn, còn bà là em gái mẹ Hoàn) Gia đình bà có ba con (Cháu Hưng, cháu Yên và cháu Thành), năm 2002 cháu Hưng là con trai đầu đi làm ăn trong tỉnh KomTun và lấy vợ năm 2003, đầu năm 2004 vợ chồng cháu sinh con nên có nhu cầu đưa ông bà vào chông con, nên vợ chồng bà Sự mới đi vào trong Kom tum chơi, sau đó ông Thưởng và cháu Thành ra trước còn bà Sự ở lại. đến cuối năm ông Thưởng có ý định vào Kom Tum nên nhờ vợ chồng cháu Hoàn đến chông nhà. Bà Thanh người được ủy quyền cũng trình bày, vào cuối năm 2004 bà cũng nghe thông tin là ông Thưởng (anh trai bà) bán nhà cho vợ chồng cháu Hoàn nên có hỏi ông Thưởng nhưng ông bảo

không bán, bà có điện vào cho bà Sự và cháu Hưng, nhưng bà Sự, cháu Hưng bảo không biết. Năm 2005 ông Thưởng giao nhà cho vợ chồng cháu Hoàn rồi đi vào Kom Tum với bà Sự và các con. Mãi đến năm 2007 ông Thưởng bà Sự mới về quê chơi, ở tại gia đình bà, thời điểm này vợ chồng anh Hoàn đang xây tường rào, làm chuồng trại chăn nuôi, tại gia đình bà anh Hoàn có đến nói chuyện với ông Thưởng về việc bán nhà và trả nợ ngân hàng, bà không nghe rỏ và cụ thể nhưng có nghe anh Hoàn nói trả nhà gì đấy, còn bà Sự có biết sự việc không bà không biết, nhưng sau đó vợ chồng ông Thưởng lại vào Kom Tum cùng với các con, về sau không thấy phản đối gì. Việc vợ chồng anh Hoàn mua nhà và trả nợ thôn, nợ Ngân hàng như thế nào bà không biết. Bà Sự xác nhận nội D bà Thanh trình bày là đúng, cuối năm 2004 bà Thanh có điện cho bà về việc ông Thưởng bán nhà và đất cho vợ chồng anh Hoàn nhưng bà không được bàn bạc, sau khi ông Thưởng ở quê vào bà có hỏi ông Thưởng bảo không bán nhà và cũng không thấy có số tiền 3.000.000đ, số nợ Thôn và vay Ngân hàng Nông nghiệp huyện Cẩm Thủy bà biết là có vay, nhưng cụ thể bao nhiêu, sau này trả như thế nào bà không biết vì ông Thưởng là người nắm kinh tế gia đình. Sau khi đi vào Kom Tum, năm 2007 vợ chồng bà về quê chơi và ở nhà bà Thanh vì lúc này vợ chồng anh Hoàn đang xây tường rào, sửa nhà và công trình khác nên không về được. Thực tế sau khi ông Thưởng chết bà chỉ đòi lại ít đất để làm nhà vì nghĩ tình cảm, nhưng anh Hoàn không đồng ý thì buộc phải giải quyết theo pháp luật.

Bị đơn (anh Hoàn), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chị Hường vợ anh Hoàn) trình bày: Anh chị và gia đình bà Sự, bà Thanh có quan hệ anh em (ông Thưởng là em me anh) thấy hoàn cảnh gia đình ông Thưởng bán nhà không ai mua vì đang nợ ngân hàng nên vợ chồng anh mới quyết định mua nhà và đất của ông Thưởng, vừa giúp đỡ gia đình ông Thưởng trong lúc nợ Ngân hàng đã đến hạn và có nhu cầu vào Kom Tum với con, việc mua bán viết giấy có bà Sự và anh Thành là con trai út ở nhà và chứng kiến nhận tiền. Sau khi nhận tài sản chuyển nhượng gia đình anh đã xây dựng nhiều công trình gia đình bà Sự đều biết không có phản đối gì. Việc bà Sự bảo không biết là không có cơ sở nên anh chị không đồng ý cắt đất cho bà Sự. Đề nghị bà Sự phải mua lại toàn bộ tài sản theo giá thị trường khoảng 500.000.000đ thì anh nhất trí.

Phần tranh luận: Bà Thanh khẳng định tại thời điểm chuyển nhượng nhà và đất giữa ông Thưởng và anh Hoàn không có bà Sự ở nhà, chỉ có anh Thành và ông Thưởng, giấy chuyển nhượng không có chữ ký của bà Sự và các con là vi phạm và vô hiệu, minh ông Thưởng quyết định là vì ông Thưởng tham lam và là lỗi lớn của ông Thưởng, thừa nhận gia đình cũng có một phần lỗi. nhưng bà không chấp nhận bồi thường về chênh lệch giá trị và tài sản theo như đề nghị của Viện kiểm sát. anh Hoàn tự ý làm thi tháo rỡ đi, bà Sự thống nhất với ý kiến tranh luận của bà Thanh.

Anh Hoàn nhất trí với giá bồi thường của Viện kiểm sát đề nghị, đề nghị bồi thường giá 500.000đ.

Kiểm sát viên VKSND huyện Cẩm Thủy tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi chuẩn bị và đưa ra xét xử,

Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện đúng các yêu cầu của Thẩm phán và chấp hành tốt các các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội D: Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2004 giữa ông Quách Công Thưởng và anh Quách Văn Hoàn vô hiệu, buộc anh Hoàn trả lại đất và tài sản trên đất cho bà Phạm Thị Sự, bà Sự có trách nhiệm trả lại cho anh Hoàn số tiền đã nhận 3.000.000đ và trả nợ thôn 1.000.000đ, tiền gốc vay ngân hàng Nông nghiệp huyện Cẩm Thủy 3.500.000 cộng lãi xuất từ năm 2004 đến năm 2007 trả hết nợ và bồi thường lỗi bên chuyển nhượng 70% bên mua 30% giá trị và buộc bà Sự phải mua lại giá trị tài sản phát sinh trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, thấy rằng:

[1] Về Thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện cuả bà Phạm Thị Sự yêu cầu anh anh Quách Văn Hoàn, trú tại Thôn Sun, xã Cẩm giang, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa trả lại đất và tài sản cho mượn, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện Cẩm Thủy theo quy định tại. Điểm a, khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 , Về quan hệ pháp luật tranh chấp, sau khi thụ lý vụ án tiến hành mở phiên họp tiếp cân, công khai tài liệu, chứng cứ bị đơn đã giao nộp giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật thay đổi về Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Thời điểm xác lập hợp đồng tháng 11/2004 vì vậy áp dụng quy định pháp luật, Bộ luật dân sự 1995, luật đất đai 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành để áp dụng.

[2] Về tố tụng: Sau khi khởi kiện bà Phạm Thị Sự ủy quyền cho bà Quách Thị Thanh. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Quách Công Thành, chị Quách Thị Yên, chị A rats Tý đều ủy quyền cho bà Quách Thị Thanh là đúng theo quy định của pháp luật được quy định tại Điều 138 BLTTDS.

[3] Về nội D: Về địa chỉ, vị trí đất và tài sản chuyển nhượng giữa ông Thưởng và anh Hoàn được xác lập Ngày 19/11/2004 hai bên cùng ký kết có xác nhận của trưởng thôn, không ghi địa chỉ, vị trí đất, diện tích các loại đất chuyển nhượng, tuy nhiên tại biên bản hòa giải và biên bản xác minh định giá các bên đều thống nhất về tài sản tại thời điểm chuyển nhượng và tài sản phát sinh sau chuyển nhượng. Vì vậy có cơ sở xác định được đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp là nhà và diện tích đất ở và đất thổ canh và đất Nông nghiệp, vị trí đất và tài sản tranh chấp tại thửa số 283, tờ bản đồ số 2 bản đồ địa chính xã Cẩm Giang diện tích đất 637m^2 tại thôn Sun, xã Cẩm Giang

Đất nông nghiệp gồm các thửa: Thửa số 276 – Diện tích thực tế 350m^2 ; thửa 168 – DT thực tế 600m^2 ; thửa 73 (trích lục ghi thửa số 03) DT thực tế là 140m^2 ; thửa 102 DT 666 m^2 ; thửa 108 DT 258 m^2,130 DT 429 m^2 . Tổng diện tích là 2443m^2 . Đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 1994 đứng tên ông Quách Công Thưởng.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng. Thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản giữa ông Thưởng và anh Hoàn là tháng 11/2004. Theo quy định của Luật đất đai năm 2003 và quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 thì: Người sử dụng đất được quyền chuyển đổi, chuyển nhượng… khi có các điều kiện có GCNQSD đất, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên đảm bảo thi hành án, đất chưa có thế chấp, đất đang trong thời hạn sư dụng đất. người nhận quyền sự dụng đất có quyền nhận chuyển nhượng khi có nhu cầu sử dụng đất.

[5] Về hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà ở giữa ông Quách Công Thưởng và anh Quách Văn Hoàn lập ngày 19/11/2004: Có đủ cơ sở khẳng định có việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhà ở với trị giá là 7.500.000đ, trong đó anh Hoàn đưa tiền mặt 3.000.000đ, nhận trả nợ thôn 1.000.000đ, trả nợ Ngân hàng Nông nghiệp huyện Cẩm Thủy 3.500.000đ và giao các giấy tờ, có ký nhận của ông Thưởng và anh Hoàn và xác nhận của trưởng thôn. Bị đơn quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng đều đưa ra chứng cứ khi giao kết hợp đồng có mặt bà Sự, anh Thành(con trai ông Thưởng) ở nhà và đếm tiền (BL số 46,48) tại phiên tòa lại trình bày là có ông cả ông Đậu (bố anh Hoàn) anh Hoàn trình bày là ông Thưởng mời ông Thủy đến nhà, tại biên bản đối chất ông Thủy trưởng thôn trình bày anh Hoàn mời ông đến, ngày không nhớ, bản tự khai lại xác định là ngày 19/11/2004, ông Dậu bố anh Hoàn cũng xác nhận khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng ông có mặt và được chứng kiến, lời khai có nhiều điêm mâu thuẫn nhau. Lời khai của của bà Thư, bà Thiên, anh Thương xác nhận có bà Sự, anh Thành ở nhà, nhưng đều có quan hệ anh em bên phía bị đơn, xét thấy không được khách quan, Chưa đủ cơ sở để khẳng định bà Sự biết và nhất trí việc chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng anh Hoàn mà không ký giấy chuyển nhượng. Về phía nguyên đơn và người được nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ủy quyền theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa cũng có nhiều điểm mâu thuẫn như thời gian ông Thưởng, bà Sự chuyển vào Kom Tum với con vào năm 2005 (theo đơn và bản tự khai), tại phiên tòa thì lại đi năm 2004, tại phiên tòa bà Thanh và bà Sự đều thừa nhận cuối năm 2004 có nghe tin việc ông Thưởng bán nhà, năm 2007 bà Sự và ông Thưởng về quê ở tại nhà bà Thanh biết việc anh Hoàn sửa chữa làm mới một số công trình như nhà máy sát, nhưng không có phản đối, khiếu nại việc vợ chồng anh Hoàn xây dựng tái phép trên đất. Vì vậy, đủ cơ sở khẳng định lúc này bà Sự đã biết việc ông Thưởng bán nhà cho anh Hoàn, việc bà Sự cho rằng nhờ vợ chồng anh Hoàn đến trông coi là không có cơ sở chấp nhận vì tại thời điểm năm 2004 anh Hoàn đã có nhà và đất ở ổn định không thể bỏ nhà mình đi chông cói nhà cho người khác, việc gia đình anh

Hoàn ở một thời gian dài đã sửa và xây dựng nhiều công trình trên đất, năm 2007 ông Thưởng bà Sự về không có ý kiến phản đối, khiếu nại, sau khi ông Thưởng chết bà Sự lại chỉ đòi lại một nhỏ diện tích đất.

Từ những chứng cứ thu thập được trong qúa trình giải quyết vụ án, xét về tình hợp pháp của hợp đồng: Xác định tại thời điểm chuyển nhượng đất và nhà ở ông Thưởng có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, người chuyển nhượng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự được quyền thực hiện giao dịch, việc chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, bên nhận chuyển nhượng đã giao tiền và nhận nghĩa vụ trả nợ, có sự chứng kiến và xác nhận của trưởng thôn và được lập thành văn bản, nhưng chỉ có một mình ông Thưởng định đoạt ký và viết giấy chuyển nhượng toàn bộ tài sản chung của gia đình gồm có vợ ông Thưởng và tài sản của ba con của vợ chồng về phần đất (Nông nghiệp).Vì vậy việc chuyển nhượng đất và nhà ở của vợ chồng và hộ gia đình ông Thưởng không có sự thỏa thuận và chữ ký của vợ và các con là trái với quy định của pháp luật. Hợp đồng không có công chứng, chứng thực vi phạm về hình thức của hợp đồng quy định tại Điều 139, 691 Bộ luật dân sự năm 1995 và quy định tại khoản 1 Điều 106; điểm b, khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 Luật đất đai năm 2003. Như vậy căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Viến Kiểm sát thì thấy rằng: Việc ông Thưởng tự định đoạt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở được xác lập ngày 19/11/2004 giữa ông ông Quách Công Thưởng và anh Quach Văn Hoàn vô hiệu về hình thức.Trong quá trình giải quyết vụ án các bên từ chối việc thực hiện lại hợp đồng nên Tòa án không ra điều kiện cho các bên thực hiện lại hợp đồng.

Về tài sản phát sinh trên đất tranh chấp: 01 nhà cấp 4 ba gian lợp ngói (tường bằng đá dày 24 cm xây năm 1999, gia đình anh Hoàn sửa chữa năm 2009 diện tích sử dụng 60,72m^2, xác định anh Hoàn sửa chữa, trần nhà, phần mái ngói, trát lại tường, làm lại cửa sổ, cửa chính cửa buồng, lát nền, sơn, sân gạch anh Hoàn lát lại 50,76m^2 , làt gạch lại bậc tam cấp; 01 nhà bếp 2 gian xây gạch chỉ, mái lợp ngói,diện tích 25,44m^2; gạch men ốp bếp; 01 nhà tắm 7,7m^2 , chuồng trâu xây gạch vồ, nền đổ xi măng, diện tích 59,29m^2 ; 01 nhà để rơm cho trâu ăn, diện tích 10,45m^2 ; 01 bán B nhà bếp lợp tôn 2,71m^2 ; 01 nhà vệ sinh đường bê tông lên sân nhà, diện tích 23.54m^2 ; 02 cột cổng xây bằng gạch, trát xi măng cộng hai cánh cửa bằng khung sắt hộp; 01 nhà để máy sát gạo xây gạch chỉ, mái ngói, nên xi măng, diện tích 22, 87m^2 ; tường rào xây bằng gạch vồ chiều dài 72,3 m, cao 1,5m tổng diện tích 108,45m^2 x; 01 giếng nước ăn. Tổng trị gia tài sản là: 131.000.000đ.

Ý kiến anh Hoàn: Thống nhất toàn bộ tài sản đã định giá nhưng không được trừ khấu hao năm sử dụng mà phải định giá theo giá tại thời điểm định giá. Xét đề nghị của anh Hoàn là không có cơ sở vì. Hội đồng đã căn cứ và tiến hành định giá các loại đất theo quy định khung giá đất quy định tại Quyết định 4545/QĐ-UBND, ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa, quy định ban hành bản giá đất thời kỳ 2015 – 2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa và định giá các loại tài tài sản xây dựng theo quy định tại Quyết định 9425/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND

tỉnh Thanh Hóa về ban hành bảng giá xây dựng mới nhà ở, nhà tạm, công trình kiến trúc để xác định giá trị bồi thường nên ý kiến cua bị đơn không được chấp nhận.

Ý kiến của bà Thanh cho rằng ngồi nhà bếp 2 gian và cổng gia đình anh Hoàn xây dựng sau thời điểm bà Sự đã làm đơn khởi kiện (vào năm 2016) nhưng trong quá tình gải quyết vụ án và tại phiên tòa bà không có chứng cứ chứng minh, theo đơn khởi kiện của bà Sự và biên bản tự khai và hòa giải bà Thanh năm chỉ trình bày năm 2016 sau khi khởi kiện anh Hoàn thuê máy múc và đưa vật liệu về đào móng bà đã báo cáo địa phương, không có báo cáo về xây dựng nhà bếp và cổng, tài liệu xác minh không có cơ sở chứng minh anh Hoàn xây dựng nhà bếp hai gian và cổng vào năm 2016. Vì vậy không có cơ sở xem xét.

[6] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo nguyên tắc quy định tại Điều 146- BLDS -1995 thì phải trả cho nhau những gì đã nhận, khôi phục lại tình trạng ban đầu, anh Hoàn phải trả lại toàn bộ diện tích đất ở và đất trồng cây lâu năm 637 m^2 và 2443m^2 đất nông nhiệp và giá trị còn lại của ngôi nhà ngói cấp 4 ba gian. Bà Phạm Thị Sự phải trả lại cho anh Hoàn số tiền 7.500.000đ.

Xác định lỗi thiệt hại và trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Các bên giao kết hợp đồng là ông Thưởng và anh Hoàn, nhưng ông Thưởng một mình định đoạt chuyên nhượng toàn bộ khối tài sản chung của vợ chồng và các con vào năm 2004, không cho các thành viên trong gia đình biết và ký nhận, năm 2007 bà Sự biết việc anh Hoàn sửa chữa và xây dựng mới nhiều công trình trên đất nhưng không phản đối trong thời gian dài làm cho anh Hoàn nhầm tưởng đã đủ điều kiện về việc mua nhà đất của ông Thưởng. Anh Hoàn sau khi nhận tài sản và thực hiện song nghĩa vụ và sư dụng 11 năm, nhưng không thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi bên chuyển nhượng còn sống nếu có vướng mắc để điều chỉnh, vì kém hiểu biết về pháp luật và nghĩ xuất phát từ tỉnh cảm anh em (là cậu cháu) nên cho rằng đã đủ điều kiện. Do vậy, xác định bên bán có lỗi nhiều hơn, bên mua chỉ có một phần lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, phân định bên bán (ông Thưởng bà Sự) có lỗi 70%, bên mua 30%. Về thiệt hại trong trường hợp này là số tiền chênh lệch giữa giá trị đất và tài sản các bên đã thỏa thuận tại thời điểm bán và giá trị tại thời điểm định giá. Do bên bán có lỗi nhiêu hơn làm cho hợp đồng vô hiệu. Căn cứ theo hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.4 mục 2 phần 1 Nghị quyết 01/2003/ NQ-HĐTP thì bà Sự phải bồi thường cho anh Hoàn bằng 70% giá trị tài sản chênh lệch và phải thanh toán cho anh Hoàn giá trị toàn bộ tài sản anh Hoàn sửa chữa và làm mới theo giá trị mà hội đồng định giá ngày 15/6/2018.

Trị giá tài sản các bên xác định khi chuyển nhượng là 7.500.000đ. Giá trị tài sản định giá là: 127.475.000đ. Bên bán phải chịu 70% thiệt hại tương ứng với 70% giá trị tài sản định giá tài sản chênh lệch về giá trị = 89.232.500đ cộng với giá trị tài sản anh Hoàn sửa chữa, làm mới là: 131.000.000đ; Tổng cộng bà Sự bồi thường cho anh Hoàn là 227.732.500đ.

[7] Về án Phí: Đơn khởi kiện của bà Phạm Thị Sự được chấp nhận nên không phải chịu án phí không có giá ngạch, Bà Phạm Thị Sự phải chịu án phí có giá ngạch,về phần thực hiện nghĩa vụ về tài sản và bồi thường thiệt hại 227,132.000đ x 5% = 11.356.600đ. bà Sự thuộc gia đình gặp sự kiện bất khả kháng, gia đình khó khăn nên được giảm 50%, bà còn phải nộp 5.678.000đ được trừ vào tiền án phí đã nộp 2.500.000đ theo biên lai thu số AA /2014 0000579 ngày 03/07/2017 tại Chi cục THADS huyện Cẩm Thủy, bà Sự còn phải nộp 3.178.000đ.

Anh Hoàn phải chịu 300.000 án phí DSST án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của bà Sự được chấp nhận và phần án phí có gía nghạch tương ứng với phần lỗi 30% về chênh lệch giá trị tài sản là 38.260.000 x 5% = 1.913.000đ, tổng cộng 2.213.000đ (Hai triệu hai trăm mười ba nghìn đồng)

[8] Về chi phí xác minh định giá: Hai bên đều có lỗi làm cho Hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chiu 50% chi phí định giá anh. Hoàn phải chịu 600.000 chi phí. Trả lại cho bà Sự 600.000đ tiền chi phí xác minh,định giá. được trừ vào số tiền bà Sự phải bồi thường cho anh Hoàn.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 106 Điều 126 luật đất đai năm 2003; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147; Điều 165, 166 - Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 139, Điều 146, Điều 691; 707 Bộ luật dân sự năm 1995, Điểm a,b tiểu mục 2.4, mục 2 phần I Nghi quyết số 01/2003/NQ-HĐTP, ngày 16/4/2003; Điểm c tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghi quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004; Khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ- HĐTP, ngày 13/06/2012 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC;Khoản 1 Điều 13; Điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án, ngày 30/12/2016.

Tuyên xử :

1.Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Phạm Thị Sự: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhương đất và tài sản giữa ông Quách Công Thưởng và anh Quách Văn Hoàn lập ngày 19/11/2004 có tiêu đề " Giấy chuyển nhượng " là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị Sự phải giao trả cho anh Quách Văn Hoàn số tiền đã nhận và trả nợ Ngân hàng theo hợp đồng tổng cộng là 7.500.000.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị về đất tương ứng với phần lỗi 70% là 89.215.000đ và phần gí trị tài sản anh Hoàn sửa chữa xây dựng mới là là 131.000.000đ.Tổng cộng 227.732.000đ, được trừ đi 600.000đ chi phí định giá bà sự đã nộp, còn phải giao cho bà Sự số tiền 227.132.000đ (Hai trăm hai bảy triệu một trăm ba hai nghìn đồng)

Anh Quách Văn Hoàn phải trả lại cho bà Sự diện tích đất 637m^2 đất ở và đất trồng cây lâu năm tại thôn Sun, xã Cẩm Giang. Đất nông nghiệp gồm các

thửa: Thửa số 276 – Diện tích thực tế 350m^2 ; thửa 168 – DT thực tế 600m^2 ; thửa 73 (trích lục ghi thửa số 03) DT thực tế là 140m^2 ; thửa 102 DT 666 m^2 ; thửa 108 DT 258 m^2,130 DT 429 m^2. Tổng diện tích là 2443m^2 và phải trả lại cho bà Phạm Thị Sự 01 giấy chứng nhận QSD đất số 01/1994 mang tên ông Quách Công Thưởng được cấp ngày 26/5/ 1994.

3. Về án phí: Bà Phạm Thị Sự phải chịu 11.356.600đ án phí có giá ngạch, về phần thực hiện nghĩa vụ về tài sản và bồi thường thiệt hại. bà Sự thuộc gia đình chính sách nên được giảm 50%, bà còn phải nộp 5.678.000đ được trừ vào tiền án phí đã nộp tạm ứng án phí 2.500.000đ theo biên lai thu số AA /2014 0000579 ngày 03/07/2017 tại Chi cục THADS huyện Cẩm Thủy, bà Sự còn phải nộp 3.178.000đ (Ba triệu một trăm bảy tám nghìn đồng).

Anh Hoàn phải chịu 300.000 án phí DSST án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của bà Sự được chấp nhận và phần án phí có gía nghạch tương ứng với phần lỗi 30% về chênh lệch giá trị tài sản là 1.913.000đ, tổng cộng 2.213.000đ (Hai triệu hai trăm mười ba nghìn đồng)

4. Về chi phí tố tụng Anh Hòan, bà Sự, mỗi bên phải phải chịu 600.000đ chi phí định giá, bà Sự đã nộp 1.200.000đ, bà Sự được trả lại 600.000đ và được trừ vào số tiền bà phải trả cho anh Hoàn.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, anh Hoàn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Sự không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ số tiền trên thì còn phải trả lãi xuất theo quy định tại Khoản 2 Điều 368 BLDS năm 2015

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án thi người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định của điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án Dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt Nguyên đơn, bi đơn, người có quyền lợi liên quan, người đại diện theo ủy quyền biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN	THẨM PHÁN – CHỦ TỌAPHIÊN TÒA
Hà Văn Trường	**Vũ Văn Nga**

Nguyễn Ngọc Tính

Nơi nhận:
- Các bên đương sự;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND hyện Cẩm Thủy;
- Chi cục THADS h. Cẩm Thủy ;
- Các cơ quan hữu quan;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Văn Nga

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN	THẨM PHÁN – CHỦ TỌAPHIÊN TÒA
Hà Văn Trường	**Vũ Văn Nga**

Nguyễn Ngọc Tính

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND hyện Cẩm Thủy;
- Chi cục THADS h. Cẩm Thủy ;
- Các cơ quan hữu quan;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Văn Nga