

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN SÓC SƠN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 35 /2023/DS-ST

Ngày: 11/9/2023.

*Về việc: Tranh chấp HĐ chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÓC SƠN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hòa

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Dương Văn Xuyên

2. Ông Nguyễn Văn Vĩ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đắc Minh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Thập - Kiểm sát viên.

Ngày 11/9/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 197/2022/DSST ngày 06/12/2022, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2023/QĐXX-ST ngày 23/8/2023, giữa các đương sự:

NGUYÊN ĐƠN: Bà Nguyễn Thị N; sinh năm 1949 (có mặt).

Hộ khẩu thường trú: Tổ A Thị Trấn S, huyện S, Hà Nội.

BỊ ĐƠN:

1. Ông Nguyễn Văn S; sinh năm 1954 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T; sinh năm 1952 (có mặt).

3. Anh Nguyễn Hải S1; sinh năm 1983 (có mặt).

4. Anh Nguyễn Việt H; sinh năm 1985 (vắng mặt).

Cùng hộ khẩu thường trú: Tổ A Thị Trấn S, S, Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Quốc N1; sinh năm 1972 (có mặt).

2. Chị Vương Thị L; sinh năm 1987 (có mặt).

3. Ông Nguyễn Q (Nguyễn Văn N2) sinh năm 1945 (vắng mặt).

4. Bà Phạm Thị Y sinh năm 1953 (vắng mặt).

5. Anh Nguyễn Bá A năm 1977 (có mặt).
 6. Chị Nguyễn Thị Hương N3 năm 1981 (có mặt).
 7. Cháu Nguyễn Thị Minh T1 năm 2012
 8. Cháu Nguyễn Bá Thế P năm 2017
- Cùng hộ khẩu thường trú: Tổ A Thị trấn S, huyện S, Hà Nội.
Cháu T2, cháu P1 do anh A1 và chị N4 đại diện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày như sau:**

Ngày 17/12/2003 tôi và ông S, bà T, anh S1, anh H (gọi tắt là gia đình bà T) đã ký giấy chuyển nhượng đất thổ cư diện tích 150m² (dài 30m, rộng 5m²) với số tiền là 180.000.000 đồng (tôi đã trả đủ tiền cho gia đình bà T) nằm trong thửa đất số 219, tờ bản đồ số 5, diện tích 1766,8m² tại Khu A, Thị trấn S, huyện S, Hà Nội đã được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00100/2002 ngày 14/11/2002. Ngày 31/12/2003 UBND thị trấn S đã xác nhận vào mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trong đó ghi diện tích đất chuyển nhượng: 150m², loại đất: đất ở, thời gian sử dụng đất: Lâu dài. UBND thị trấn S cũng lập biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng nhà đất thổ cư, cấp trích lục bản đồ cho tôi. Từ năm 2004 đến nay tôi đã được bàn giao đất, tôi đã làm nhà sinh sống và đóng thuế đất hàng năm.

Ngày 09/4/2021 tôi đã đưa cho gia đình bà Thuật số tiền 90.000.000 đồng để gia đình bà T hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước. Lý do tôi đưa số tiền 90.000.000 đồng là để gia đình bà T hoàn thành nghĩa vụ tài chính rồi sang tên cho tôi. Số tiền 90.000.000 đồng tôi đã đưa cho chị L con dâu nhà bà T và đã được ký nhận. Số tiền 90.000.000 đồng này nằm ngoài thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất thổ cư diện tích 150m² (dài 30m, rộng 5m²) với số tiền là 180.000.000 đồng giữa tôi và gia đình bà T vào năm 2003.

Tuy nhiên, gia đình bà T không chuyển nhượng đất thổ cư diện tích 150m² theo cam kết cho tôi mà đã tặng cho các con ông bà là anh S1, anh H các diện tích đất trong diện tích 1766,8m². Đối với phần đất chuyển nhượng diện tích 150m² cho tôi thì gia đình bà T không làm thủ tục để tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được.

Ngày 16/9/2022 UBND thị trấn S đã hòa giải tranh chấp đất đai nhưng không thành.

Đề nghị tòa án giải quyết như sau:

1. Ông S, bà T, anh S1, anh H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 150m² (dài 30m, rộng 5m²) nằm trong thửa đất số 219, tờ bản đồ số 5, diện tích 1766,8m² tại Khu A, Thị trấn S, huyện S, Hà Nội đối với tôi, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 31/12/2003 có xác nhận của UBND thị trấn S, S, Hà Nội.

2. Đề nghị ông S, bà T, anh S1, anh H, chị L phải trả lại cho tôi số tiền 90.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật.

*** Bà T trình bày:**

Ngày 31/12/2003 tại UBND thị trấn S, S, Hà Nội gia đình tôi đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N với diện tích là 150m². Gia đình tôi đã bàn giao hiện trạng đất như bà N đang sử dụng và bà N đã xây dựng nhà như hiện trạng. Tòa án đo vẽ hiện trạng thì diện tích đất chuyển nhượng hiện bà N đang quản lý là 160,5m² tại một phần thửa đất số 219-1, tờ bản đồ số 5, tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội thuộc quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T. Gia đình tôi và vợ chồng ông Q (Năm) đo vẽ rõ ràng thì diện tích đất gia đình tôi lấn sang đất vợ chồng ông Q (Năm) là 7m² và vợ chồng ông Q (Năm) lấn sang đất của gia đình tôi là 7m² (do trước là hàng rào gai nên khi phá xây tường ngăn có lấn sang đất của nhau). Nay vợ chồng ông Q (Năm) đề nghị giữ nguyên hiện trạng thì gia đình tôi cũng đồng ý. Đề nghị Tòa án công nhận hiện trạng giữa gia đình tôi và vợ chồng ông Q (Năm).

Ngày 07/4/2021 gia đình tôi đã nộp số tiền là 973.680.000 đồng vào Ngân sách nhà nước theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất để chuyển đổi 1.586,8m² đất ở ngoài hạn mức giao đất ở. Như vậy, toàn bộ diện tích 1766,8m² đất của gia đình tôi chuyển thành đất ở.

Gia đình tôi đã được UBND huyện S tách diện tích 1766,8m² đất ở thành 05 giấy chứng nhận:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00100/2002 do UBND huyện S cấp ngày 14/11/2002 thì diện tích còn lại là 435,9m² đất ở, thửa đất số 219-1, tờ bản đồ số 5, hồ sơ số 211006-0015 mang tên ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD143071 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 21/10/2021 thì diện tích là 366.7m² đất ở (sử dụng riêng), thửa đất số 219-5, tờ bản đồ số 5 và diện tích là 198m² đất ở (sử dụng chung), thửa đất số 219-4, tờ bản đồ số 5 mang tên ông Nguyễn Việt H.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD143072 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 21/10/2021 thì diện tích là 226,6m² đất ở (sử dụng riêng), thửa đất số 219-2, tờ bản đồ số 5 và diện tích là 198m² đất ở (sử dụng chung), thửa đất số 219-4, tờ bản đồ số 5 mang tên ông Nguyễn Việt H.

4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD143073 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 21/10/2021 thì diện tích là 413m² đất ở (sử dụng riêng), thửa đất số 219-6, tờ bản đồ số 5 và diện tích là 198m² đất ở (sử dụng chung), thửa đất số 219-4, tờ bản đồ số 5 mang tên ông Nguyễn Hải S1.

5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD143074 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 21/10/2021 thì diện tích 126,6m² đất ở (sử dụng riêng), thửa đất số

219-3, tờ bản đồ số 5 và diện tích là 198m² đất ở (sử dụng chung), thửa đất số 219-4, tờ bản đồ số 5 mang tên ông Nguyễn Hải S1.

Gia đình tôi muốn tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00100/2002 do UBND huyện S cấp ngày 14/11/2002 diện tích còn lại là 435,9m² đất ở, thửa đất số 219-1, tờ bản đồ số 5 mang tên ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T để chuyển nhượng 150m² đất với bà N. Còn lại 10,5m² thì gia đình tôi không chuyển nhượng cho bà N.

Về số 90.000.000 đồng thì bà N có đưa cho con dâu tôi là chị Vương Thị L để nhờ gia đình tôi nộp thuế hộ trên mảnh đất bà N mua của gia đình tôi. Khi nhận tiền con dâu tôi có viết giấy biên nhận số tiền đi nộp thuế hộ bà N. Còn gia đình tôi không vay, không mượn, không lừa đảo. Số tiền 90.000.000 đồng này đã được thỏa thuận của bà N nhờ tôi đóng thuế giúp nên tôi không có trách nhiệm trả lại.

Chị L trình bày:

Vào ngày 09/4/2021 lúc 17h30 bà N có sang nhà tôi và mang theo số tiền 90.000.000 đồng với mục đích là đưa cho mẹ chồng tôi (bà T) mang đi đóng thuế nhà đất cho bà N của thửa đất mà 02 bên đã bán cho nhau vào năm 2003. Trong quá trình nhận tiền thì 02 bà tuổi đã cao nên có nhờ tôi đếm cho, tôi đã đếm đủ và bà N có yêu cầu xin viết cho bà N tờ giấy biên nhận nên tôi có viết giấy biên nhận số tiền trên.

Số tiền 90.000.000 đồng là do bà N tự nguyện mang sang nhà tôi và không bị ép buộc không chế để mang đến. trong khi mẹ chồng tôi cũng đã nộp tiền đó vào mục đích đúng với giấy biên nhận mà tôi đã viết hộ cho 02 bà.

Bởi vậy, với yêu cầu khởi kiện đòi gia đình tôi trả số tiền 90.000.000 đồng trên là gia đình tôi không đồng ý.

Ông Q (Năm) trình bày:

Thửa đất số 218 tờ bản đồ số 5 diện tích 1412m² tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội do vợ chồng tôi quản lý từ năm 1979. Liền lẽ phía bên phải từ ngõ đi vào là Thửa đất 219 tờ bản đồ số 5 tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội của vợ chồng ông S, bà T.

Vợ chồng tôi và vợ chồng ông S, bà T đo vẽ rõ ràng thì diện tích đất gia đình tôi lấn sang đất vợ chồng ông S, bà T là 7m² và vợ chồng ông S, bà T lấn sang đất của gia đình tôi là 7m² (do trước là hàng rào gai nên khi phá xây tường ngăn có lấn sang đất của nhau). Nay vợ chồng tôi đề nghị giữ nguyên hiện trạng nếu gia đình ông S, bà T cũng đồng ý. Đề nghị Tòa án công nhận hiện trạng để vợ chồng tôi, vợ chồng ông S, bà T và bà N để được sang tên, tách Giấy chứng nhận. Nếu việc chuyển nhượng đất giữa gia đình ông S, bà T với bà N hòa giải và thỏa thuận như thế nào thì tôi hoàn toàn nhất trí, không có ý kiến gì và tòa công nhận.

Ngày 06/01/2023 Hội đồng định giá đã định giá tài sản và Quyền sử dụng đất ở tại phần đất đã chuyển nhượng trong Thửa đất 219 tờ bản đồ số 5 tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Đất ở : $160,5\text{m}^2 \times 20.000.000\text{đồng}/1\text{m}^2 = 3.210.000.000$ đồng.
2. Nhà 03 tầng xây dựng năm 2012 : 384.054.720 đồng.

3. Trụ công, cổng sắt, sân gạch, tường : 10.084.937 đồng.
4. Nhà tạm (công trình phụ) : 1.051.100 đồng.
5. 01 cây mít : 840.000 đồng.

Bà N đồng ý chịu chi phí định giá, thẩm định.

Tại phiên tòa: Bà N, anh A1, bà T, anh S1 đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 150m² đất ở giữa bà Nguyễn Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Hải S1, anh Nguyễn Việt H được ký vào ngày 31/12/2003 có xác nhận của UBND thị trấn S, S, Hà Nội thuộc thửa đất số 219-1, tờ bản đồ số 5, tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

2. Bà Nguyễn Thị N không nhận lại số tiền 90.000.000 đồng đã giao cho chị Vương Thị L vào ngày 09/4/2021 và không khiếu nại, khởi kiện sau này.

3. Diện tích 10,5m² còn lại tại một phần thửa đất số 219-1, tờ bản đồ số 5, tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội thì vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Hải S1, anh Nguyễn Việt H giao cho bà Nguyễn Thị N quản lý sử dụng, đóng thuế và không khiếu nại, khởi kiện sau này.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn phát biểu quan điểm:

Về tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng quy định của pháp luật; Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông S, anh H, ông Q (Năm), bà Y đều xin vắng mặt khi xét xử nên đề nghị Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Do bà N, anh A1, bà T, anh S1 đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị tòa án Công nhận theo quy định pháp luật.

Bà N, ông S, bà T không phải chịu án phí vì là người cao tuổi theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, đánh giá đầy đủ, khách quan tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ tranh chấp:* Ngày 17/12/2003, bà N và gia đình bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Thửa đất 219 tờ bản đồ số 5 tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội. Ngày 16/9/2022 UBND thị trấn S đã hòa giải tranh chấp đất đai giữa các bên nhưng không thành. Do gia đình bà T không sang tên chuyển nhượng cho bà N được nên bà N đã khởi kiện. Vì vậy, tranh chấp này là về giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án.

[1.2]. *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Bị đơn và phần đất chuyển nhượng có địa chỉ: Tổ A, thị trấn S, huyện S, Hà Nội. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, Hà Nội.

[1.3]. Ông S, anh H, ông Q (Năm), bà Y có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

Ngày 17/12/2003 bà N và gia đình bà T đã ký giấy chuyển nhượng đất thổ cư diện tích 150m² (dài 30m, rộng 5m²) với số tiền là 180.000.000 đồng, nằm trong thửa đất số 219, tờ bản đồ số 5, diện tích 1766,8m² tại Khu A, Thị Trấn S, huyện S, Hà Nội đã được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00100/2002 ngày 14/11/2002. Ngày 31/12/2003 UBND thị trấn S đã xác nhận vào mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trong đó ghi diện tích đất chuyển nhượng: 150m², loại đất: đất ở, thời gian sử dụng đất: Lâu dài. UBND thị trấn S cũng lập biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng nhà đất thổ cư, cấp trích lục bản đồ cho tôi. Từ năm 2004 đến nay bà N đã được bàn giao đất, đã làm nhà sinh sống và đóng thuế đất hàng năm.

[2.1]. Tòa án đo vẽ hiện trạng thì diện tích đất chuyển nhượng thì bà N đang quản lý là 160,5m² tại một phần thửa đất số 219-1, tờ bản đồ số 5, tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội thuộc quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T và gia đình ông Q (Năm), bà Y.

UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00100/2002 ngày 14/11/2002 đối với thửa đất số 219, tờ bản đồ số 5, diện tích 1766,8m² tại Khu A, Thị Trấn S, huyện S, Hà Nội không đúng với hiện trạng sử dụng đất ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T và gia đình ông Q (Năm), bà Y.

Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì thấy rằng: gia đình bà T và gia đình ông Q (Năm) có lấn sang đất của nhau là 07m² (do trước là hàng rào gai nên khi phá xây tường ngăn có lấn sang đất của nhau). Nay gia đình bà T và gia đình ông Q (Năm) đề nghị giữ nguyên hiện trạng. Việc thỏa thuận của gia đình bà T và gia đình ông Q (Năm) phù hợp với quy định pháp luật nên Tòa án công nhận sự thỏa thuận của vợ chồng ông Nguyễn Q1 (Nguyễn Văn N2), bà Phạm Thị Y và ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T, cụ thể như sau:

1. Trong diện tích 435,9m² đất ở tại thửa đất 219-1, tờ bản đồ số 5, tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND huyện S cấp ngày 14/11/2002 cho ông Nguyễn Văn S và vợ bà Nguyễn Thị T thì có diện tích 07m² đất ở nằm trong diện tích 1412m² tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 5 tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội của vợ chồng ông Nguyễn Q1 (Nguyễn Văn N2), bà Phạm Thị Y.

2. Trong diện tích 1412m² đất tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 5, tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội của vợ chồng ông Nguyễn Q1 (Nguyễn Văn N2), bà Phạm Thị Y đang quản lý, sử dụng thì có diện tích 07m² đất ở nằm trong diện tích 435,9m² đất ở tại thửa đất 219-1, tờ bản đồ số 5, tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do

UBND huyện S cấp ngày 14/11/2002 cho ông Nguyễn Văn S và vợ bà Nguyễn Thị T.

3. Diện tích 07m² đất ở tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 5 tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội của vợ chồng ông Nguyễn Q1 (Nguyễn Văn N2), bà Phạm Thị Y thuộc về ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T.

4. Diện tích 07m² đất ở tại thửa đất số 219-1, tờ bản đồ số 5, tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND huyện S cấp ngày 14/11/2002 cho ông Nguyễn Văn S và vợ bà Nguyễn Thị T thuộc về vợ chồng ông Nguyễn Q1 (Nguyễn Văn N2), bà Phạm Thị Y.

[2.2]. Nay ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T và gia đình ông Q (Năm) đã thỏa thuận về việc đổi đất thì diện tích đất chuyển nhượng bà N đang quản lý là 160,5m² tại một phần thửa đất số 219-1, tờ bản đồ số 5, tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội và 07m² đất ở tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 5 tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn S và vợ bà Nguyễn Thị T.

Tại phiên tòa: Bà N, anh A1, bà T, anh S1 đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 150m² đất ở giữa bà Nguyễn Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Hải S1, anh Nguyễn Việt H được ký vào ngày 31/12/2003 có xác nhận của UBND thị trấn S, S, Hà Nội thuộc thửa đất số 219-1, tờ bản đồ số 5, tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

2. Bà Nguyễn Thị N không nhận lại số tiền 90.000.000 đồng đã giao cho chị Vương Thị L vào ngày 09/4/2021 và không khiếu nại, khởi kiện sau này.

Việc thỏa thuận của bà N, anh A1, bà T, anh S1 là phù hợp với quy định pháp luật, đảm bảo quyền lợi các bên đương sự, tránh mất trật tự an ninh, khiếu kiện kéo dài tại địa phương nên tòa công nhận.

[2.3]. Đối với diện tích 10,5m² còn lại tại một phần thửa đất số 219-1, tờ bản đồ số 5, tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội thì vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Hải S1, anh Nguyễn Việt H giao cho bà Nguyễn Thị N quản lý sử dụng, đóng thuế và không khiếu nại, khởi kiện sau này và đã có văn bản thỏa thuận của các bên gửi tòa án nên tòa không xem xét ghi nhận trong phần quyết định của bản án.

Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn tại phiên tòa là Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật và kết quả nghị án của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3]. Án phí: Bà N, ông S, bà T, ông Nguyễn Q1 (Nguyễn Văn N2), bà Phạm Thị Y không phải chịu án phí vì là người cao tuổi theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14.

Bởi các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 133; 401, 404, 691, 705, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 của Bộ luật Dân sự 1995
- Điều 668 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Luật Đất đai năm 2003
- Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của HĐTP TANDTC ngày 10/8/2004;
- Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- 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;

Xử:

I. Công nhận sự thỏa thuận của vợ chồng ông Nguyễn Q1 (Nguyễn Văn N2), bà Phạm Thị Y và vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T, cụ thể như sau:

1. Trong diện tích 435,9m2 đất ở tại thửa đất 219-1, tờ bản đồ số 5, tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND huyện S cấp ngày 14/11/2002 cho ông Nguyễn Văn S và vợ bà Nguyễn Thị T thì có diện tích 07m2 đất ở nằm trong diện tích 1412m2 tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 5 tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội của vợ chồng ông Nguyễn Q1 (Nguyễn Văn N2), bà Phạm Thị Y.

2. Trong diện tích 1412m2 đất tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 5, tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội của vợ chồng ông Nguyễn Q1 (Nguyễn Văn N2), bà Phạm Thị Y đang quản lý, sử dụng thì có diện tích 07m2 đất ở nằm trong diện tích 435,9m2 đất ở tại thửa đất 219-1, tờ bản đồ số 5, tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND huyện S cấp ngày 14/11/2002 cho ông Nguyễn Văn S và vợ bà Nguyễn Thị T.

3. Diện tích 07m2 đất ở tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 5 tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội của vợ chồng ông Nguyễn Q1 (Nguyễn Văn N2), bà Phạm Thị Y thuộc về ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T được cho vào thửa đất số 219-1, tờ bản đồ số 5, tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND huyện S cấp ngày 14/11/2002 cho ông Nguyễn Văn S và vợ bà Nguyễn Thị T.

4. Diện tích 07m2 đất ở tại thửa đất số 219-1, tờ bản đồ số 5, tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND huyện S cấp ngày 14/11/2002 cho ông Nguyễn Văn S và

vợ bà Nguyễn Thị T thuộc về vợ chồng ông Nguyễn Q1 (Nguyễn Văn N2), bà Phạm Thị Y được cho vào thửa đất số 218, tờ bản đồ số 5 tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội của vợ chồng ông Nguyễn Q1 (Nguyễn Văn N2), bà Phạm Thị Y (có sơ đồ kèm theo).

II. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 150m² đất ở giữa bà Nguyễn Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Hải S1, anh Nguyễn Việt H được ký vào ngày 31/12/2003 có xác nhận của UBND thị trấn S, S, Hà Nội thuộc thửa đất số 219-1, tờ bản đồ số 5, tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

1. Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T còn lại diện tích là 285,9m² đất ở tại thửa đất 219-1, tờ bản đồ số 5, tại Khu A, thị trấn S, S, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND huyện S cấp ngày 14/11/2002 cho ông Nguyễn Văn S và vợ bà Nguyễn Thị T (có sơ đồ kèm theo).

2. Bà Nguyễn Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T, vợ chồng ông Nguyễn Q1 (Nguyễn Văn N2), bà Phạm Thị Y được quyền chủ động, độc lập liên hệ với Văn phòng Đ chi nhánh huyện S để thực hiện thủ tục tách thửa và đăng ký biến động sang tên đối với phần diện tích đã chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng.

3. Trong khi thực hiện thủ tục tách thửa và đăng ký biến động sang tên đối với phần diện tích đã chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng theo Bản án, các đương sự được quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND huyện S cấp ngày 14/11/2002 cho ông Nguyễn Văn S và vợ bà Nguyễn Thị T nếu cần.

III. Bà Nguyễn Thị N không nhận lại số tiền 90.000.000 đồng đã giao cho chị Vương Thị L vào ngày 09/4/2021 và không khiếu nại, khởi kiện sau này.

IV. Án phí: Bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Q1 (Nguyễn Văn N2), bà Phạm Thị Y không phải chịu án phí vì là người cao tuổi.

Trường hợp 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 thỏa 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

V. Về quyền kháng cáo:

Bà N, anh A1, chị N4, anh N1, bà T, anh S1 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông S, anh H, ông Q1 (Nguyễn Văn N2), bà Y có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày giao nhận bản án hoặc trong hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Những người tham gia tố tụng;
- VKSND TP. Hà Nội;
- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND huyện Sóc Sơn;
- Chi cục THADS huyện Sóc Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

TRẦN NGỌC HÒA