TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TỨ KỲ - TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2017/DS - ST
Ngày: 15/12/2017
Về việc: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, y/c hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TỨ KỲ - TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tú

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Hải.
2. Bà Nguyễn Thị Hồng.

- ***Thư ký phiên tòa****:* Ông Mai Văn Việt - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa*:* Bà Nguyễn Thị Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2017/TLST - DS ngày 04 tháng 5 năm 2017 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2017/QĐXXST - DS ngày 08 tháng 9 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2017/QĐST - DS ngày 27/11/2017, giữa:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Dương Đ, sinh năm 1971. Có mặt.

Trú tại: Thôn A, xã D, huyện T, tỉnh Hải Dương.

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Viết M, sinh năm 1971. Vắng mặt.

Trú tại: Thôn A, xã D, huyện T, tỉnh Hải Dương.

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

- Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1973.
- Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1978.
- Ông Phan Hữu X, sinh năm 1949 và bà Trần Thị N1, sinh năm 1949.

Đều trú tại: Thôn A, xã D, huyện T, tỉnh Hải Dương.

- **Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương.**

Địa chỉ: Thị trấn T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc S - chức vụ: Chủ tịch UBND huyện T, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành C - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện T.

- Quỹ tín dụng nhân dân H.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị N - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị quỹ tín dụng nhân dân H.

Người đại diện theo ủy quyền của người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân T - Chức vụ: Phó Giám đốc điều hành kiêm trưởng phòng giao dịch D - Quỹ tín dụng nhân dân H.

Ông C, ông T, ông X, bà N1 có đơn xin xét xử vắng mặt, chị M ủy quyền cho anh Đ tham gia tố tụng, chị N vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Dương Đ là nguyên đơn là người ủy quyền của chị Nguyễn Thị M trình bày: Năm 1990 anh được UBND xã D, huyện T, tỉnh Hải Dương bán cho 1 suất đất có diện tích 299 m^2 chiều ngang là 8,8 m, chiều dài 34 m ở thôn A, xã D, huyện T, tỉnh Hải Dương. Tháng 9/1996 vợ chồng anh đã xây dựng nhà trên diện tích đất này nhà xây chiều ngang nhà là 4,2m, chiều dài 8,5m xây nhà sát với gia đình anh M. Khi xuống móng để xây nhà do sơ suất anh không mời địa chính xuống kiểm tra lại các vị trí của thửa đất, mặt khác thửa đất của anh M cũng chưa làm nhà, sau khi làm nhà xong vợ chồng anh đã ra ở, thì anh M căn cứ vào bản đồ địa chính của xã D và đồng thời thống nhất đo từ thửa thứ nhất (nhà anh Thanh) làm mốc đến thửa nhà anh M chiều ngang bám mặt đường thôn của thửa đất mỗi gia đình là 7,20 m, còn thửa đất của anh chiều ngang bám mặt đường thôn là 8,80m. Như vậy, gia đình anh đã làm sang phần đất của gia đình anh M. Ngày 12/3/1997 hai bên đã thống nhất làm hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích đất mà anh đã làm công trình sang phần đất của anh M, theo hợp đồng anh M chuyển nhượng cho anh phần diện tích mà anh đã làm công trình sang diện tích của anh M và anh phải trả cho anh M 1.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng trên đã được ông trưởng thôn là ông Nguyễn Như T và ông phó Chủ tịch xã là ông Nguyễn Văn Đ xác nhận. Đến năm 2001, UBND huyện T, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Viết M cấp cả phần diện tích mà anh M đã chuyển cho anh. Anh yêu cầu anh M làm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng phần diện tích đất trên, nhưng anh M không đồng ý. Nên anh đã làm đơn ra UBND xã D hòa giải nhiều lần nhưng không đạt được kết quả. Nay

đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích mà anh đã làm công trình nên tại thửa số 155, tờ bản đồ số 10 xã D, huyện T, tỉnh Hải Dương lập ngày 12/3/1997 là hợp pháp, đồng thời đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng mà UBND huyện T, tỉnh Hải Dương cấp ngày 25/01/2000 cho anh Nguyễn Viết M. Ngoài ra anh không yêu cầu Tòa án giải quyết thêm vấn đề nào khác.

Biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Viết M trình bày: Diện tích đất 240 m^2 thuộc thửa số 155, tờ bản đồ số 10 xã D, huyện T, tỉnh Hải Dương do anh nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Đình Bình. Do chưa có điều kiện để xây nhà nên anh đã trồng chuối, vợ chồng anh Đ xây nhà anh không biết, đến năm 1997 khi anh làm nhà kiểm tra lại diện tích đất của anh thì mới biết gia đình anh M đã xây nhà sang phần diện tích của anh, anh có yêu cầu gia đình anh Đ bồi thường 5 khóm chuối là 1.000.000 đồng, gia đình anh Đ đồng ý và anh đã nhận tiền, còn diện tích đất anh Đ đã xây dựng sang phần diện tích của gia đình anh, thì anh cho mượn chứ không chuyển nhượng. Diện tích đất trên đã được UBND huyện T, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/01/2000 mang tên Nguyễn Viết M gồm cả phần diện tích đất làm công trình nên. Nay vợ chồng anh Đ đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích mà anh Đ đã xây dựng công trình trên đất tại thửa số 155, tờ bản đồ số 10 xã D, huyện T, tỉnh Hải Dương với anh được lập ngày 12/3/1997 là hợp pháp anh không đồng ý; anh không đồng ý việc vợ chồng anh Đ đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện T đã cấp cho anh.

Tại biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết chị Nguyễn Thị N: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Dương Đ vì cho rằng diện tích đất mà vợ chồng anh Đ đã xây dựng công trình trên diện tích đất của vợ chồng chị, là do cho mượn chứ không chuyển nhượng, việc anh M chồng chị nhận 1.000.000 đồng của anh Đ là do anh Đ bồi thường 5 khóm chuối của gia đình chị, chị không đồng ý việc vợ chồng anh Đ đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện T đã cấp cho anh Nguyễn Viết M.

Tại biên bản lấy lời khai ông Phan Hữu X và bà Trần Thị N1 trình bày: Chị Phan Thị Tâm là con của ông bà, chị Tâm và anh Nguyễn Viết M đăng ký kết hôn tại UBND xã D, huyện T, tỉnh Hải Dương ngày 07/02/1994; ngày 25/7/1996 chị Tâm bị tai nạn chết, đối với diện tích đất 240 m^2 thuộc thửa số 155, tờ bản đồ số 10 xã D, huyện T, tỉnh Hải Dương hiện nay UBND huyện T, tỉnh Hải Dương đã cấp giấy chứng nhận mang tên anh Nguyễn Viết M ngày 25/01/2000.

Quan điểm của ông bà tự nguyện không hưởng phần di sản của chị Tâm và anh M đối với thửa đất này. Năm 1996 khi anh Đ làm nhà có làm sang phần diện tích của

anh M, hai bên có chuyển nhượng đất như thế nào ông, bà không biết, ông bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật, anh M kết hôn với chị Nguyễn Thị N năm 1998.

Ủy ban nhân dân huyện T do ông Nguyễn Thành C được ủy quyền trình bày: Do tại thời điểm lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*năm 2000)*, Hội đồng xét duyệt nguồn gốc đất của xã D đã không đối trừ đi phần diện tích đất giữa hai gia đình ông Nguyễn Dương Đ và ông Nguyễn Viết M đã chuyển nhượng cho nhau từ năm 1997. Nên đã làm tờ trình và UBND huyện T đã cấp giấy nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Viết M cả phần diện tích mà ông M đã chuyển cho ông Đ. Quan điểm đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0 0101815 do UBND huyện T, tỉnh Hải Dương cấp ngày 25/01/2000 cho ông Nguyễn Viết M.

Quỹ tín dụng nhân dân H do ông Nguyễn Xuân T người được ủy quyền trình bày: Trong thời gian qua, Quỹ tín dụng H có cho vợ chồng anh Nguyễn Viết M và chị Nguyễn Thị N vay vốn 2 lần tổng số tiền 320.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 21/12/2016 vay số tiền 190.000.000 đồng thời gian vay vốn 12 tháng (Từ 21/12/2016 đến 21/12/2017); Ngày 04/01/2017 vay số tiền 130.000.000 đồng thời gian vay vốn 12 tháng (Từ 04/01/2017 đến 04/01/2018).

Tất cả những lần vay trên đều làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Viết M để vay vốn. Quan điểm của quỹ tín dụng nhân dân H: Không tranh chấp hợp đồng với anh M, chị N nên không đề nghị Tòa án giải quyết các hợp đồng tín dụng trên trong vụ án này vì chưa đến thời hạn thanh toán. Quỹ tín dụng sẽ giải quyết với anh M, chị N khi đến hạn thanh toán. Còn đối với yêu cầu của anh Đ, chị M về việc đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Viết M (Hiện nay quỹ tín dụng đang quản lý) đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa: Anh Nguyễn Dương Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng dất đối với phần diện tích 7,40 m^2 của thửa đất số 155, tờ bản đồ số 10 tại thôn A, xã D, huyện T, tỉnh Hải Dương lập ngày 12/3/1997 là hợp pháp; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0 101815 do UBND huyện T, tỉnh Hải Dương cấp cho anh Nguyễn Viết M, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 967 QSDĐ/DC - TK ngày 25/01/2000.

Ông C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có quan điểm đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0 101815 do UBND huyện T, tỉnh Hải Dương cấp cho anh Nguyễn Viết M, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 967 QSDĐ/DC - TK ngày 25/01/2000.

Ông T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt có quan điểm không yêu cầu Tòa án giải quyết các hợp đồng tín dụng mà Quỹ đã cho anh M vay trong vụ án này vì chưa đến thời hạn thanh toán. Quỹ tín dụng sẽ giải quyết với anh M, chị N khi đến hạn thanh toán. Còn đối với yêu cầu của anh Đ, chị M về việc đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Viết M (Hiện nay quỹ tín dụng đang quản lý) đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông X, bà N1 xin vắng mặt có quan điểm tự nguyện không hưởng di sản của chị Tâm đối với diện tích đất 240 m^2 thuộc thửa số 155, tờ bản đồ số 10 xã D, huyện T, tỉnh Hải Dương đã được cấp giấy chứng nhận mang tên anh Nguyễn Viết M, nay anh Đ và anh M tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích mà anh Đ đã làm công trình sang phần đất của anh M, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh M, chị N vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện Kiểm sát viên nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của BLTTDS. Đối với nguyên đơn đã chấp hành đúng theo quy định tại các điều: 70, 71 của BLTTDS; đối với bị đơn đã cơ bản thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các điều: 70, 72 của BLTTDS. Tuy nhiên, nhiều lần bị đơn không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa; đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70, 73 của BLTTDS; đối với người làm chứng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 78 của BLTTDS.

Về việc giải quyết vụ án: Áp dụng các điều: 131, 691, 705, 707, 708, 709, 712 Bộ luật dân sự năm 1995; các điều 31, 73, 79 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 129; khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị HĐXX: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Dương Đ; Xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/3/1997 giữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Viết M và bên nhân chuyển nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Dương Đ là hợp pháp; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0 101815 do UBND huyện T, tỉnh Hải Dương cấp cho anh Nguyễn Viết M, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 967 QSDĐ/DC - TK ngày 25/01/2000. Về án phí: Anh Nguyễn Viết M phải chịu án phí dân sự. Trả lại anh Nguyễn Dương Đ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà anh đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử thấy:

[1]. Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Viết M và chị Nguyễn Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Xuân T, ông Phan Hữu X, bà Trần Thị N1 có đơn xin xử vắng mặt, chị Nguyễn Thị M ủy quyền cho anh Nguyễn Dương Đ tham gia tố tụng. Căn cứ khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh M, chị N, ông C, ông T, ông X, bà N1, chị M.

[2]. Về nội dung: Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích 7,40 m^2 đất có tranh chấp, nằm trong diện tích 240 m^2 tại thửa số 155, tờ bản đồ số 10 xã D, huyện T, tỉnh Hải Dương đã được UBND huyện T, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/01/2000 mang tên Nguyễn Viết M.

Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 12/3/1997 giữa người chuyển nhượng đất là anh Nguyễn Viết M và người nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Dương Đ thấy: Cuối năm 1996 anh Đ có xây dựng nhà do sơ suất nên đã làm công trình sang phần diện tích đất của anh Nguyễn Viết M. Ngày 12 tháng 3 năm 1997, giữa hai anh có có lập " Giấy chuyển nhượng đất" có nội dung anh M chuyển nhượng phần diện tích mà anh Đ đã làm công trình sang phần diện tích nêu trên cho anh Đ với giá 1.000.000 đồng. Có xác nhận của ông Nguyễn Như T là trưởng thôn A và ông Nguyễn Như Đ phó chủ tịch xã D. Anh Đ đã giao số tiền trên cho anh M và làm công trình trên diện tích đất nhận chuyển nhượng từ anh M. Năm 2000 UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Viết M cả phần diện tích mà anh M đã chuyển nhượng cho anh Đ, nên phát sinh tranh chấp. Anh Đ, chị M yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất đối với diện tích đất trên với anh M là hợp pháp và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Viết M.

Trong khi đó anh M, chị N cho rằng giấy tờ mua bán mà anh Đ xuất trình trên, có số tiền chuyển nhượng giữa hai bên là 1.000.000 đồng, nhưng đây là tiền bồi thường 5 khóm chuối, chứ không phải là tiền do chuyển nhượng đất, nên anh chị không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ở theo yêu cầu của anh M, chị M.

Ông Nguyễn Như T và ông Nguyễn Văn Đ xác nhận: Tháng 3/1997 do anh Đ làm nhà sang phần diện tích đất của anh M, nên hai bên đã chuyển nhượng phần diện tích đất mà anh Đ đã làm công trình trên diện tích của anh M, thấy sự việc trên

phù hợp với thực tế có sự thống nhất của hai bên, do đó các ông có ký tên xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng đất do anh Đ, anh M viết.

Xét thấy lời khai của anh M, chị N về việc nhận 1.000.000 đồng của anh M là tiền bồi thường 5 khóm chuối là không hợp lý; nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các nhân chứng đều khẳng định do anh Đ làm công trình sang phần diện tích của anh M, nên anh Đ và anh M đã làm hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất trên với giá 1.000.000 đồng. Như vậy, trên diện tích 7,40 m^2 đất ở nằm trong diện tích 240 m^2 tại thửa số 155, tờ bản đồ số 10 xã D, huyện T, tỉnh Hải Dương anh Đ đã xây dựng công trình trên diện tích này, sử dụng cho đến nay, anh M đã nhận đủ số tiền; đồng thời chị M vợ anh Đ, chị N vợ anh M đều biết giao dịch trên.

Các bên giao kết hợp đồng ngày 12/3/1997 nên áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 và Luật đất đai năm 1993 để xem xét. Căn cứ vào điểm b2 mục b mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: "Trường hợp nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nhưng hình thức của hợp đồng không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng.. nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất, bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đó". Do vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Dương Đ. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 12/3/1997 giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Viết M và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Dương Đ là hợp pháp đối với phần diện tích 7,40 m^2 nằm trong diện tích 240 m^2 tại thửa đất thửa số 155, tờ bản đồ số 10 xã D, huyện T, tỉnh Hải Dương. Là phù hợp các điều: 131, 691, 705, 707, 708, 709, 712 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 31 Luật đất đai năm 1993.

[3]. Xét yêu cầu của anh Nguyễn Dương Đ và chị Nguyễn Thị M đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 0101815 do UBND huyện T, tỉnh Hải Dương cấp ngày 25/01/2000 cho ông Nguyễn Viết M vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 967 QSDĐ/DC - TK; HĐXX xét thấy về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Năm 1997 vợ chồng anh Đ đã xây dựng công trình (cả phần móng nhà chính) trên diện tích 7,40 m^2 thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Viết M, hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất trên, song do sơ suất địa phương cũng không xem xét cụ thể vẫn đề nghị UBND huyện T cấp giấy chứng nhận cho anh Nguyễn Viết M cả phần diện tích đã chuyển nhượng cho anh Đ về nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện T, tỉnh Hải Dương đã cấp cho anh M là trái với quy định làm

ảnh hưởng đến quyền lợi của anh Đ, chị M. UBND huyện T, tỉnh Hải Dương đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Nguyễn Viết M. Căn cứ các điều 73, 79 Luật đất đai năm 1993, HĐXX chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Dương Đ, chị Nguyễn Thị M về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Viết M.

[4]. Về 2 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Viết M để vay vốn của vợ chồng anh M, chị N với Quỹ tín dụng H: Quan điểm của Quỹ tín dụng H: Không tranh chấp hợp đồng với anh M, chị N nên không đề nghị Tòa án giải quyết các hợp đồng tín dụng trên trong vụ án này vì chưa đến thời hạn thanh toán, Quỹ tín dụng sẽ giải quyết với anh M, chị N khi đến hạn thanh toán. Do vậy, Hội đồng xét xử không giải quyết.

Ngoài ra các đương sự trong vụ án không yêu cầu gì thêm nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5]. Về án phí: Nguyên đơn khởi kiện được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự, trả lại số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp. Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự. Như vậy là phù hợp với khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng các điều: 131, 691, 705,707,708, 709, 712 Bộ luật dân sự năm 1995; các điều 31, 73, 79 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 129; khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Dương Đ.

2.1. Xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/3/1997 giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Viết M và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Dương Đ là hợp pháp, đối với diện tích 7,40 m^2 nằm trong diện tích 240 m^2 tại thửa số 155, tờ bản đồ số 10 xã D, huyện T, tỉnh Hải Dương theo hình ABCDĐEFA gồm:

- Phía Tây Nam giáp đất anh M có các cạnh BC dài 8,60 m; CD dài 0,30m; DĐ dài 3,80m;
- Phía Đông Nam giáp đường làng là cạnh ĐE dài 0,60 m;
- Phía Đông Bắc giáp đất anh Đ là các cạnh EF dài 3,80m; FA dài 8,50m;
- Phía Tây Bắc giáp đất anh M là cạnh AB dài 0,30 m

(Có sơ đồ đất kèm theo).

Anh Đ, chị M có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều chỉnh, đăng ký xin cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

2.3. Xử: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0 101815 do UBND huyện T, tỉnh Hải Dương cấp cho anh Nguyễn Viết M, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 967 QSDĐ/DC - TK ngày 25/01/2000.

3. Về án phí: Anh Nguyễn Viết M phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự. Trả lại anh Nguyễn Dương Đ số tiền 150.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà anh đã nộp theo biên lai số AB/2011/13456 ngày 04/12/2014 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần liên quan trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 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:
- VKSND huyện Tứ Kỳ;
- Chi cục Thi hành án huyện Tứ Kỳ;
- Các đương sự;
- UBND xã D;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Văn Tú