

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG ANH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 114/2023/DSST

Ngày: 31/05/2023

Về việc: “Tranh chấp
HĐCNQSD đất; huỷ HĐ tặng
cho quyền sử dụng đất; huỷ
Giấy chứng nhận QSD đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Ngô Minh Cường

Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Yên

2. Nguyễn Thị Mai

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Xuân Hiếu – Thư ký Toà án nhân dân

Huyện Đông Anh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Đông Anh tham gia phiên toà:

Bà Nguyễn Thùy Dung – Kiểm sát viên

Ngày 31/05/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân Huyện Đông Anh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 247/2022/TLST - DS ngày 23 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Phạm Trung C, sinh năm 1980; Trú tại: Đội 5, thôn ML, xã ĐM, huyện ĐA, thành phố Hà Nội; Nơi ở: Phòng 3C2 tòa CT4, Khu đô thị VK, phường LK, quận HĐ, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Cường là: Luật sư Nguyễn Phó D – Công ty luật TNHH OPIC và cộng sự thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: 2.1. Ông Nguyễn Tiến M, sinh năm 1965; 2.2. Bà Vương Thị M, sinh năm 1965; 2.3. Anh Nguyễn Văn C1, sinh năm 1985; 2.4. Chị Nguyễn Hồng N, sinh năm 1988; 2.5. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1990.

Trú tại: Đội 5, thôn ML, huyện ĐA, thành phố Hà Nội.

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

3.1. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1987; Trú tại: Đội 5, thôn ML, huyện ĐA, thành phố Hà Nội.

3.2. Văn phòng công chứng TT; Trụ sở: Tổ 4, thị trấn ĐA, huyện ĐA, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Tại đơn khởi kiện vụ án dân sự đề ngày 26/11/2021 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn, anh Phạm Trung C trình bày: Anh có vợ là chị Nguyễn Thị H nhưng hai bên đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2021/QĐST-HNGĐ ngày 14/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh (chị H là con gái của ông Nguyễn Tiến M và bà Vương Thị M). Anh có quen biết anh Nguyễn Văn C1 (anh C1 là anh ruột chị H, con của ông Nguyễn Tiến M và bà Vương Thị M) từ năm 2004.

Ngày 25/8/2009, anh và gia đình ông M, bà M ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, phần đất anh mua của gia đình ông M có diện tích 112m²; Phía Đông: Giáp ngõ chung rộng 3m; Phía Tây: Giáp nhà ông T; Phía Nam: Giáp bờ tường nhà anh K; Phía Bắc: Giáp phần đất còn lại của gia đình ông M. Trong Hợp đồng không ghi số tiền mua bán nhưng giữa các bên có thống nhất về việc giá trị mỗi mét vuông là 3.200.000 đồng, tổng số tiền để mua toàn bộ thửa đất là 358.000.000 đồng, thanh toán làm hai lần. Toàn bộ các chi phí về thuế chuyển nhượng, kinh phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông M phải chịu.

Ngay sau khi lý Hợp đồng chuyển nhượng, anh đã giao cho ông M số tiền là 80.000.000 đồng và ông M đã xác nhận về việc nhận số tiền này trong chính Hợp đồng ngày 25/8/2009. Thời điểm ký Hợp đồng mua bán có mặt anh, ông Phạm Trọng P (Chú họ anh - nay đã chết), ông M, bà M và các con.

Ngày 02/12/2009, anh đưa cho gia đình ông M số tiền còn lại 278.000.000 đồng và lập Hợp đồng mua bán viết tay. Lý do phải lập lại Hợp đồng vì tại Hợp đồng ngày 25/8/2009 ông M ký nhầm vào phần Bên nhận chuyển nhượng. Trong Hợp đồng mua bán đất sau này có nêu rõ diện tích thửa đất các bên chuyển nhượng là 112m² (nằm trong thửa đất số 28, tờ bản đồ số 12 tại thôn ML xã ĐM, huyện ĐA, thành phố Hà Nội). Tờ bản đồ thửa đất: Hướng nam giáp nhà ông K chiều dài 16m; Hướng bắc giáp diện tích còn lại của gia đình là 16m; Hướng tây giáp nhà ông T chiều dài 7m; Hướng đông giáp ngõ đi chung 7m kèm theo là phác họa thửa đất. Văn bản này anh là người viết, vợ chồng ông M, bà M và các con ông M, bà M cùng ký. Ngoài ra có anh Vương Văn T (Sinh năm 1983, ở thôn ML, xã ĐM, là bạn của anh và anh Nguyễn Văn C1). Gia đình ông M cam kết trong thời hạn 30 ngày sẽ làm các thủ tục để anh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hết thời hạn 30 ngày anh có đến gặp thì gia đình ông M trả lời do bị mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc nên phải chờ làm lại, anh không đồng ý nên xảy ra mâu thuẫn. Quá trình Ủy ban nhân dân xã ĐM giải quyết thì hai bên thống nhất anh sẽ sử dụng phần đất đã mua, còn gia đình ông M tiếp tục làm thủ tục để tách phần đất mà anh đã mua để anh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ủy ban nhân dân xã ĐM đã xác nhận, đóng dấu vào Hợp đồng mua đất viết tay vì vậy mà ngày xác nhận được ghi 29/01/2010. Sau khi mua đất, anh thuê ông

Nguyễn Văn S (ở Thôn ML, xã ĐM, huyện ĐA) xây nhà mái bằng và các công trình khác, sau khi xây xong anh đã dọn về ở tại căn nhà này.

Do cần tiền để làm ăn nên sau đó anh có vay của ông M 120.000.000 đồng, hai bên có lập giấy vay nợ hiện nay ông M đang giữ. Ngày 16/4/2010, ông M sang đòi tiền, anh bảo ông M đưa giấy vay thì ông M nói để ở đâu không nhớ nên anh trả ông M 90.000.000 đồng, hai bên có lập văn bản. Anh là người ghi và xác định số tiền 90.000.000 đồng là tiền trả mua đất số tiền còn lại là 30.000.000 đồng khi nào gia đình ông M trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng thì anh sẽ trả nốt. Tuy nhiên, sau này khi kiểm tra lại phần diện tích đất anh mua thì chỉ có 106m², so với 112m² ghi trong hợp đồng thiếu 6m². Số diện tích bị thiếu tương đương 19.200.000 đồng, nên anh có trao đổi với gia đình ông M về việc số tiền 30.000.000 đồng anh chưa trả cho gia đình ông M phải trừ đi số tiền này thì anh chỉ còn nợ 11.800.000 đồng. Đã nhiều lần anh thúc giục nhưng gia đình ông M chỉ hứa hẹn mà không giao cho anh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2011, anh kết hôn với chị Nguyễn Thị H (con gái ông M, bà M), vợ chồng anh sinh sống tại nhà đất này. Tuy nhiên do vợ chồng không hợp nhau nên hai bên đã ly hôn tại Tòa án nhân dân huyện Đông Anh năm 2021 như anh đã trình bày ở trên.

Đối với việc gia đình ông M tặng cho anh C1 (con ông M, bà M) thừa đất anh đã mua anh không hề biết. Sau khi tặng cho anh C1 đã làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể là thửa 28(2), tờ bản đồ số 12 tại thôn ML xã ĐM, huyện ĐA, thành phố Hà Nội. Anh C1 sử dụng thửa đất để thế chấp vay tiền ngân hàng, do anh C1 không trả nợ nên ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Đông Anh năm 2016. Tuy nhiên đến nay nay C1 đã trả nợ ngân hàng và thửa đất không còn thế chấp ở ngân hàng nào khác. Tại đơn khởi kiện ban đầu anh có yêu cầu Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn C1 với Ngân hàng Thương mại cổ phần KTVN nhưng đến nay anh xin rút yêu cầu này.

Gia đình ông M đã chuyển nhượng cho anh thửa đất số 28(2), tờ bản đồ số 12 tại thôn ML xã ĐM, huyện ĐA, thành phố Hà Nội, anh đã xây dựng nhà và sử dụng ổn định từ năm 2009 nên anh đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông M với anh.

Việc gia đình ông M đã bán đất cho anh sau đó lại tặng cho anh Nguyễn Văn C1 là vi phạm pháp luật nên tôi đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất số 9535/2010/HĐCT được Văn phòng Công chứng TT chứng thực ngày 16/12/2010. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 28 (2), tờ bản đồ số 12 tại thôn ML xã ĐM, huyện ĐA, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BD 597446 được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp cho anh Nguyễn Văn C1 ngày 31/12/2010.

Toàn bộ tài sản trên do anh tạo dựng trước khi kết hôn với chị H, quá trình anh và chị H sinh sống trên đất không xây dựng thêm được gì thêm nên không liên quan gì đến quyền lợi của chị H .

Nay anh Phạm Trung C yêu cầu:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2009 giữa anh Phạm Trung C và hộ gia đình ông Nguyễn Tiến M và bà Vương Thị M.

+ Tuyên Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất số

9535/2010/HĐCT được Văn phòng Công chứng TT chứng thực ngày 16/12/2010 vô hiệu.

+ Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 28 (2), tờ bản đồ số 12 tại thôn ML xã ĐM, huyện ĐA, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BD 597446 được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp cho anh Nguyễn Văn C1 ngày 31/12/2010.

+ Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa đất số 28 (2), tờ bản đồ số 12 tại thôn ML xã ĐM, huyện ĐA, thành phố Hà Nội giữa anh Nguyễn Văn C1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần KTVNchi nhánh Thăng Long, phòng giao dịch Thái Thịnh vô hiệu.

Ngày 05 tháng 10 năm 2022, anh Phạm Trung C về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu “Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa đất số 28 (2), tờ bản đồ số 12 tại thôn ML xã ĐM, huyện ĐA, thành phố Hà Nội giữa anh Nguyễn Văn C1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần KTVN chi nhánh Thăng Long, phòng giao dịch TT vô hiệu”.

* Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành các văn bản tố tụng của Tòa án.

Tại phiên toà:

Người khởi kiện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện giữ nguyên lời khai và các yêu cầu của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Tòa án thụ lý đơn khởi kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 28 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 02/12/2009 của anh Phạm Trung C:

* Hình thức: Theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 thì “Hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật”. Theo quy định của pháp luật tại thời điểm này thì cơ quan công chứng chứng thực là cơ quan, tổ chức Công chứng và Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh. Tuy nhiên hợp đồng trên của các bên chỉ được Ủy ban nhân dân xã ĐM xác nhận. Do đó trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã ra Quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch chuyển nhượng đất ở trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày các bên liên quan nhận được quyết định. Bên chuyển nhượng đã không thực hiện nội dung của quyết định là đến cơ quan Nhà nước

có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

* Nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thể hiện đầy đủ tên, tuổi, địa chỉ; quyền và nghĩa vụ của các bên; diện tích, vị trí, ranh giới, tình trạng đất; giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán; trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất anh Phạm Trung C đã xây dựng nhà và các công trình kiến trúc khác để sử dụng nhưng gia đình ông Nguyễn Tiến M không có ý kiến phản đối gì. Nay anh Phạm Trung C yêu cầu công nhận hợp đồng là có căn cứ vậy cần chấp nhận.

Về diện tích chuyển nhượng: Theo biên bản thẩm định, đo đạc tại chỗ do Tòa án tiến hành ngày 26/10/2022 thì diện tích đất anh Phạm Trung Cương đang sử dụng thực tế là $109,6\text{m}^2$. So với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nhà nước cấp cho anh Nguyễn Văn C1 ($106,2\text{m}^2$) thì nhiều hơn $3,4\text{m}^2$, tuy nhiên theo địa phương cung cấp thì diện tích thừa nằm ở phần đất lưu không do tập thể quản lý do vậy đề nghị Tòa án chỉ giải quyết diện tích đất theo Giấy chứng nhận.

Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/12/2009 là $3.200.000\text{đ}(1\text{m}^2) \times 106,2\text{m}^2 = 339.840.000\text{đ}$. So với việc anh Phạm Trung C đã thanh toán cho gia đình ông Nguyễn Tiến M số tiền là $358.000.000\text{đ}$ thì gia đình ông M đã nhận thừa $18.160.000\text{đ}$; số tiền này cần buộc gia đình ông M trả lại cho anh Phạm Trung C.

2.2. Xét yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất số 9535/2010/HĐCT được Văn phòng Công chứng TT chứng thực ngày 16/12/2010 thì thấy:

Sau khi ông Nguyễn Tiến M và bà Vương Thị M đã hai lần (ngày 25/8/2009 và ngày 02/12/2009) lập Hợp đồng chuyển nhượng cho anh Phạm Trung C một phần đất ở (112m^2) nằm trong thửa đất của gia đình thì ngày 16/12/2010, gia đình ông Nguyễn Tiến M lại lập Hợp đồng tặng cho (chính phần đất đã chuyển nhượng cho anh Phạm Trung C) anh Nguyễn Văn C1 (con ông M, bà M) $106,2\text{m}^2$, Hợp đồng được lập tại Văn phòng Công chứng TT.

Ngày 17/03/2011, vợ chồng anh Nguyễn Văn C1 ký Hợp đồng thế chấp thửa đất trên cho Teccombank để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 42546/HĐTD/TH-TN/TCB-TLG-LHA. Do anh Nguyễn Văn C1 vi phạm Hợp đồng tín dụng nên Teccombank đã khởi kiện ra Tòa án vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 52/2017/DSPT ngày 04/04/2017, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã chấp nhận Hợp đồng thế chấp tài sản trên. Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà vợ chồng anh Nguyễn Văn C1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Teccombank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 35/QĐ-CCTHADS ngày 19/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh đã quyết định cho thi hành về việc xử lý tài sản thế chấp của anh Nguyễn Văn C1 là thửa đất số 28(2), tờ bản đồ số 12, diện tích $106,2\text{m}^2$ tại thôn ML xã ĐM, huyện ĐA, thành phố Hà Nội.

Tại Quyết định đình chỉ về việc thi hành án số 68/QĐ-CCTHADS ngày

10/07/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh đã quyết định đình chỉ về việc xử lý tài sản thế chấp của anh Nguyễn Văn C1 là thửa đất số 28(2), tờ bản đồ số 12, diện tích 106,2m² tại thôn ML xã ĐM, huyện ĐA, thành phố Hà Nội do Teccombank rút yêu cầu.

Tại công văn số 559/2022/CV-TCB ngày 13/07/2022 của Ngân hàng thương mại cổ phần VNTT xác định tháng 9/2021, vợ chồng anh Nguyễn Văn C1 đã tắt toán toàn bộ các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại cổ phần KTVN và Ngân hàng Thương mại cổ phần KTVN thực hiện các thủ tục hoàn trả hồ sơ tài sản bảo đảm cho khách hàng.

Ngân hàng Thương mại cổ phần KTVN đã rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trên do khách hàng đã tắt toán toàn bộ các khoản nợ và cơ quan Thi hành án dân sự ra quyết định đình chỉ thi hành án đối với yêu cầu này do vậy thửa đất trên không còn liên quan đến việc thi hành bản án dân sự phúc thẩm số 52/2017/DSPT ngày 04/04/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Như nhận định ở trên yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Phạm Trung C là có căn cứ nên cần tuyên hủy Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất số 9535/2010/HĐCT được Văn phòng Công chứng TT chứng thực ngày 16/12/2010, giữa gia đình ông Nguyễn Tiến M và anh Nguyễn Văn C1.

2.3. Xét yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 28 (2), tờ bản đồ số 12 tại thôn ML xã ĐM, huyện ĐA, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BD 597446 được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp cho anh Nguyễn Văn C1 ngày 31/12/2010:

Hộ gia đình ông Nguyễn Tiến M được UBND huyện Đông Anh cấp GCN lần đầu ngày 10/06/1999.

Theo quy định của Luật đất đai và nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Đối với việc anh Phạm Trung C khai sau khi việc mua bán chuyển nhượng đất đã hoàn thành anh có vay lại của gia đình ông M số tiền 120.000.000đ để lấy vốn làm ăn. Do gia đình ông M không hợp tác làm việc, không cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án do đó dành lại giải quyết bằng vụ án khác nên các bên có tranh chấp và có đơn yêu cầu.

Tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2021/QĐST-HNGĐ ngày 14/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông

Anh đã giải quyết cho anh Phạm Trung C và chị Nguyễn Thị H ly hôn; không giải quyết về tài sản chung do các bên không yêu cầu. Tuy nhiên anh Phạm Trung C đã nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ năm 2009 sau đó anh đã xây nhà và các công trình khác trên đất. Năm 2011, anh Cường mới kết hôn với chị Nguyễn Thị H do đó toàn bộ phần tài sản hiện nay đang có tranh chấp được xác định là tài riêng của anh Phạm Trung Cường.

Ngày 05 tháng 10 năm 2022, anh Phạm Trung C nộp đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu “Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa đất số 28 (2), tờ bản đồ số 12 tại thôn ML xã ĐM, huyện ĐA, thành phố Hà Nội giữa anh Nguyễn Văn C1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần KTVN chi nhánh TL, phòng giao dịch TT vô hiệu”.

Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện trước khi mở phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Gia đình ông Nguyễn Tiến M phải chịu án phí theo quy định của pháp luật để sung ngân sách Nhà nước, cụ thể như sau:

+ Đối với quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không giá ngạch) = 300.000đ.

+ Đối với số tiền trả lại cho anh Phạm Trung C là $18.160.000đ \times 5\% = 908.000đ$.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 689, 697, 698, 699, 700, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Luật đất đai 1993, sửa đổi bổ sung năm 1998; Điều 26, Điều 48, Điều 147, Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 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; Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/04/2019, xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của anh Phạm Trung C;
2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất số 9535/2010/HĐCT được Văn phòng Công chứng TT chứng thực ngày 16/12/2010, giữa gia đình ông Nguyễn Tiến M và anh Nguyễn Văn C1 vô hiệu.
3. Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 02/12/2009, giữa gia đình ông Nguyễn Tiến M và anh Phạm Trung C.

Xác định thửa đất số 28 (2), tờ bản đồ số 12 và các tài sản trên đất gồm: Nhà mái bằng trị giá: 82.589.160 đồng; Sân bê tông trị giá: 6.908.940 đồng; Khung sắt, mái tôn và tường đơn bộ trụ trị giá: 14.565.840 đồng; Cổng trị giá: 7.423.380 đồng, đều tọa lạc tại thôn ML xã ĐM, huyện ĐA, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng của anh Phạm Trung C.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh điều chỉnh đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với thửa đất số 28 (2), tờ bản đồ số 12 và các tài sản trên đất tọa lạc tại thôn ML xã ĐM, huyện ĐA, thành phố Hà Nội phù hợp theo nội dung quyết định của bản án. Anh Phạm Trung C được quyền

liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được giao theo quyết định của bản án.

4. Buộc gia đình ông Nguyễn Tiến M trả lại cho anh Phạm Trung C số tiền 18.160.000 (mười tám triệu, một trăm sáu mươi nghìn đồng).

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của anh Phạm Trung C về việc “Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa đất số 28 (2), tờ bản đồ số 12 tại thôn ML xã ĐM, huyện ĐA, thành phố Hà Nội giữa anh Nguyễn Văn C1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần KTVN chi nhánh TL, phòng giao dịch TT vô hiệu”.

6. Về án phí Dân sự sơ thẩm:

+ Buộc gia đình ông Nguyễn Tiến M phải nộp 1.208.000đ (một triệu, hai trăm lẻ tám nghìn đồng) để sung ngân sách Nhà nước.

+ Hoàn trả cho anh Phạm Trung C số tiền: 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2020/0045951 ngày 22/12/2021 và số tiền 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2020/0046231 ngày 15/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

7. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 các 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.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chỉ có quyền kháng cáo về phần có liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên

Nơi nhận:

toà

- Các đương sự
- VKS Đông Anh
- THA Đông Anh.
- TAND thành phố Hà Nội
- Lưu hồ sơ.

Ngô Minh Cường