TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐAN PHƯỢNG
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Bản án số: 16/2024/DS-ST
Ngày: 23 -7 -2024
V/v Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐAN PHƯỢNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Trần Thị Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Tạ Văn Nhật

Ông Đỗ Xuân Trường

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Tuân – Thẩm tra viên chính Toà án nhân dân huyện Đan Phượng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Bùi Thị Nhung - Kiểm sát viên

Ngày 23 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 04/2023/TLST-DS ngày 07/3/2023 về việc "Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2024/QĐXXST - DS ngày 10 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông Phạm Xuân T, sinh năm 1986

Địa chỉ: Số 132 Bùi Thị X, phường Nguyễn D, quận Hai Bà Tr, thành phố Hà Nội; có mặt.

* *Bị đơn*: Ông Hoàng Văn Th, sinh năm 1967

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1969 (Theo giấy ủy quyền ngày 23/6/2023); có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã Trung Ch, huyện Đan Ph, thành phố Hà Nội

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

- Bà Vũ Bích Ng, sinh năm 1990

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Bích Ng: Ông Phạm Xuân T, sinh năm 1986 (Theo giấy ủy quyền ngày 03/3/2023); có mặt.

Địa chỉ: Số 132 Bùi Thị X, phường Nguyễn D, quận Hai Bà Tr, thành phố Hà Nội.

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1969; có mặt.

Địa chỉ: Thôn 7, xã Trung Ch, huyện Đan Ph, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mai: Ông Đỗ Văn Ch, sinh năm 1958 (Theo giấy ủy quyền ngày 14/6/2024); có mặt.

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1982

Địa chỉ: Cụm 3, xã Hồng H, huyện Đan Ph, thành phố Hà Nội. Hiện đang chấp hành án tại trại giam Thanh Xuân; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Ông Phạm Quang L, sinh năm 1971

Địa chỉ: Xóm Chằm C, cụm 3, xã Hồng H, huyện Đan Ph, thành phố Hà Nội; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Anh Hoàng Thế A, sinh năm 2005; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Chị Hoàng Ngọc Á, sinh năm 2007

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã Trung Ch, huyện Đan Ph, thành phố Hà Nội

Người đại diện hợp pháp của chị Hoàng Ngọc Á: Ông Hoàng Văn Th (bố đẻ) và bà Nguyễn Thị M (mẹ đẻ); địa chỉ: Thôn 7, xã Trung Ch, huyện Đan Ph, thành phố Hà Nội. Bà M có mặt.

- Văn phòng công chứng Vũ Nh

Địa chỉ: Số 158 phố Tây S, thị trấn Ph, huyện Đan Ph, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị Nh – Trưởng văn phòng; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Bà Hg Thị L, sinh năm 1971; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn V; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã Trung Ch, huyện Đan Ph, thành phố Hà Nội

- Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện ĐP; địa chỉ: Số 105 phố Tây Sơn, thị trấn Ph, huyện Đan Ph, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Ch – Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T – Phó giám đốc; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Xuân T trình bày:

Ông làm thợ kim hoàn quen và giao dịch với bà Nguyễn Thị H kinh doanh vàng bạc. Cuối năm 2019, bà H nói với ông: "Chị có thửa đất mới nhận chuyển nhượng được công chứng nhưng chưa được cấp giấy, đang cần tiền kinh doanh nên muốn chuyển nhượng". Lúc đó, ông chưa có nhu cầu nên không trao đổi việc mua bán với bà H. Đến năm 2020, bà H nói với ông: "Thửa đất chị muốn chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng. Do kinh doanh có vướng mắc nên chị cần chuyển nhượng thửa đất". Bà H đưa ông giấy tờ thế chấp thửa đất số 602, tờ bản đồ số 47, ở thôn 7, xã Trung Ch, huyện Đan Ph, thành phố Hà Nội được Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hoàng

Văn Th, Nguyễn Thị M; đăng ký biến động tên bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Quang L ngày 14/10/2019. Ông và vợ là bà Vũ Bích Ng với bà H thoả thuận giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 5.032.000.000đ (Năm tỷ không trăm ba mươi hai triệu đồng).

Trước khi các bên ký thủ tục chuyển nhượng, bà H đưa ông bản gốc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên giữa bà H với ông Th, bà M. Bà H nói: "Trên đất có nhà 02 tầng cũ chưa sơn sửa, cho anh bà H ở nhờ". Ông đã kiểm tra thông tin chính xác chủ sử dụng đất là bà H, ông L. Tiếp đó, bà Ng là vợ ông đã nộp tiền giải chấp thửa đất nêu trên tại Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng.

Ngày 15/5/2020, ông và bà Vũ Bích Ng ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên với vợ chồng bà H, ông L. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng công chứng 200.000.000 đồng nhưng thực tế vợ chồng ông thỏa thuận với bà H, ông L với giá là 20.000.000 đồng/1m^2, ông thanh toán tiền mặt cho bà H xong với hai hình thức: Thực hiện giải chấp tại Ngân hàng số tiền 518.900.000 đồng; số tiền còn lại được đối trừ khoản vay của bà H với ông theo bản cam kết nhận nợ ngày 05/4/2020 đã cung cấp cho Toà án. Như vậy theo bản cam kết nhận nợ thì bà H còn nợ ông số tiền 4.436.900.000 đồng. Ngày 19/5/2020, thửa đất trên được đăng ký biến động mang tên ông và bà Vũ Bích Ng.

Cuối năm 2020, ông yêu ông L đưa xuống thửa đất yêu cầu anh trai bà H chuyển đi. Ông gặp ông Th, bà M trao đổi thông tin trên như thỏa thuận với bà H thì ông Th, bà M nói: "Đất của chúng tôi nên chúng tôi không phải chuyển đi". Sau đó, ông có đơn gửi công an huyện Đan Phượng thì được hướng dẫn làm thủ tục chuyển vụ việc sang tòa án giải quyết. Ông Th có đơn tố cáo bà H tại Công an huyện Đan Phượng và đã có quyết định không khởi tố vụ án do không có dấu hiệu tội phạm.

Ông khởi kiện ông Th phải trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 602, tờ bản đồ số 47; địa chỉ: Thôn 7, xã Trung Ch, huyện Đan Ph, thành phố Hà Nội. Ông không yêu cầu đề nghị gì nếu bị thiệt hại về tài sản. Sau khi đối trừ giá chuyển nhượng thửa đất số 602 thì bà H còn nợ ông 4.436.900.000 đồng, ông và bà H tự giải quyết không yêu cầu Tòa án xem xét trong vụ án này. Ngoài ra, ông không có yêu cầu đề nghị gì.

Bà Mai đại diện theo uỷ quyền của ông Thuỷ yêu cầu phản tố: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng công chứng Vũ Nhàn vào ngày 11/10/2019 giữa ông Hoàng Văn Th và bà Nguyễn Thị M với bà Nguyễn Thị H, giữa ông Phạm Quang L và bà Nguyễn Thị H với ông và bà Vũ Bích Ng ngày 15/5/2020; hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất tên bà Nguyễn Thị H cùng chồng Phạm Quang L, tên ông và bà Vũ Bích Ng liên quan đến thửa đất số 602 nêu trên được cấp giấy chứng nhận ngày 03/8/2018 tên ông Hoàngg Văn Th và bà Nguyễn Thị M. Tại phiên họp và hoà giải ngày 03/7/2024, ông và bà M đã thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Bà M đã tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu phản tố. Ông đồng ý tách 01 phần thửa đất số 602 nêu trên được đăng ký biến động tên ông, bà Vũ Bích Ng như sau: Mở lối đi riêng cho ông Th, bà M chiều rộng 2m, chiều dài 23,24m; vị trí: 01 cạnh giáp thửa đất của anh chị L, Toản (con của ông Yên), 01 cạnh giáp đường ngõ xóm, 01 cạnh giáp phần đất vợ chồng ông. Ngoài lối đi riêng nêu trên thì phần diện tích đất cắt cho ông Th, bà M sử dụng có vị trí: 01 cạnh giáp thửa đất của vợ

chồng ông, 01 cạnh giáp thửa đất của bà L V, 01 cạnh giáp thửa đất của ông T, H con ông K, 01 cạnh giáp thửa đất của bà MĐ. Diện tích nhà đất ông và bà Ng sử dụng có chiều rộng phía trước 5,6m, chiều rộng phía sau 5,6m, chiều dài thửa đất 23,24m; vị trí thửa đất: 01 cạnh giáp lối đi đã tách cho ông Th và bà Mai, 01 cạnh giáp ngõ đi chung của xóm, 01 cạnh giáp thửa đất của bà LV, 01 cạnh giáp đất ông tách cho ông Th, bà M.

* Bà Nguyễn Thị M là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hoàng Văn Th trình bày:

Thửa đất số 602 nêu trên là của bố ông Th cho chồng bà Hoàng Văn Th và bà. Năm 2018, vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 602. Vợ chồng bà sử dụng đất này đến nay trên 20 năm, toàn bộ tài sản trên đất do vợ chồng bà xây dựng. Quá trình sử dụng đất không có tranh chấp với các hộ liền kề.

Vợ chồng bà là bạn của bà H. Do vợ chồng bà thiếu vốn chăn nuôi nên nhờ bà H vay hộ tiền. Bà H đồng ý với điều kiện: Vợ chồng bà chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H để bà H đứng danh Công ty vàng bạc vay tiền; khi nào vợ chồng bà trả toàn bộ số tiền vay thì bà H chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng bà. Ngày 11/10/2019 tại Văn phòng công chứng Vũ Nh thì vợ chồng bà đã ký chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho bà H, ông L. Sau đó, bà H vay Ngân hàng 400.000.000 đồng, đưa cho vợ chồng bà 370.000.000 đồng, số tiền còn lại trừ chi phí vay. Vợ chồng bà đóng tiền lãi tháng đều đưa cho bà H, không ghi giấy tờ, ông L không hề biết việc này.

Tháng 11/2019, bà H nhờ vợ chồng bà vay hộ số tiền 500.000.000 đồng (Ông L không biết). Vợ chồng bà đồng vay và đã đưa cho bà H 500.000.000 đồng, các bên không ký bất cứ văn bản gì. Đầu năm 2020, bà H không trả lãi, gốc cho vợ chồng bà nên vợ chồng bà không trả lãi số tiền 370.000.000 đồng.

Bà H giải chấp thửa đất 602 thời gian nào thì vợ chồng bà không biết. Từ khi vợ chồng bà ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H đến nay thì gia đình bà vẫn sinh sống trên thửa đất này, không ai đến yêu cầu vợ chồng bà chuyển đi trả lại đất.

Sau khi bà H bị Tòa án xét xử về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản thì ôngL gọi điện cho vợ chồng bà đến nhà ông L gặp ông T và ông T nói: "Thửa đất 602 nêu trên là của tôi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ôngL, bà H còn ông Th bà Mai đang ở nhờ đất". Khoảng tháng 10/2021, ông Th tố cáo bà H có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự liên quan đến thửa đất số 602. Ngày 12/4/2023, ông Th nhận được Quyết định số 32 của Công an huyện Đan Phượng về việc không khởi tố vụ án hình sự. Sau đó, ông Th đã làm đơn khiếu nại Quyết định và đã nhận được Quyết định giải quyết khiếu nại của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đan Phượng giữ nguyên nội Quyết định số 32. Ông Th tiếp tục có đơn khiếu nại đến Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội.

Ông T khởi kiện ông Th đòi lại tài sản là thửa đất số 602 thì quan điểm của bà: Vợ chồng bà không biết ông T là ai; ông T chưa hề đến thửa đất của gia đình bà; kể từ khi ký đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H thì vợ chồng bà vẫn sinh sống trên đất từ đó cho đến nay; hiện tại vợ chồng bà vẫn nộp thuế sử dụng đất thửa 602. Bà đề nghị ông T cho bà và ông Th chuộc lại thửa đất nêu trên.

Bà được ông Thuỷ uỷ quyền thay mặt tham gia tố tụng tại Toà án và toàn quyền quyết định giải quyết vụ án cho đến khi kết thúc. Bà yêu cầu phản tố: Hủy hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng công chứng Vũ Nh giữa ông Th và bà với bà H ngày 11/10/2019, giữa ông Phạm Quang L, bà H với ông T, bà Ng ngày 15/5/2020; hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất tên bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Quang L tại trang 3, ông Phạm Xuân T, bà Vũ Bích Ng tại trang 4 liên quan đến thửa đất số 602 nêu trên được cấp giấy chứng nhận ngày 03/8/2018 tên ông Hg Văn Th và bà. Tại phiên họp và hoà giải ngày 03/7/2024, bà và ông T đã thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án nên bà đã tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu phản tố và đề nghị Toà án ghi nhận sự thoả thuận như ông T trình bày nêu trên là đúng.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Bích Ng trình bày: Bà nhất trí với lời trình bày của ông T. Bà uỷ quyền cho ông T thay mặt bà tham gia tố tụng tại Toà án và toàn quyền quyết định giải quyết vụ án cho đến khi kết thúc.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà kinh doanh vàng bạc. Năm 2017, ông T mua vàng bạc của bà. Cuối năm 2019, ông Th, bà Mai đặt vấn đề chuyển nhượng đất với bà. Do bà không đủ tiền nên ông Th đồng ý cho bà trả làm nhiều lần. Bà ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất số 602 nêu trên với ông Th, bà Mai, giá 7.000.000 đồng/1m^2, giá ghi trên hợp đồng 200.000.000 đồng. ÔngL chồng bà không tham gia ký hợp đồng nhận chuyển nhượng. Bà đã thanh toán xong cho ông Th nhiều lần, cụ thể: Trước đó khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà đưa tiền cho ông Th giải chấp thửa đất tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam; nhiều lần sau ông Th đến nhà bà lấy tiền; bà thế chấp thửa 602 vay tiền Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng để trả nốt cho ông Th số tiền 370.000.000 đồng. Do tin tưởng nên giữa bà và vợ chồng ông Th đều không viết giấy tờ. Sau đó, bà cho ông Th, bà M ở nhờ. Giữa bà với ông Th, bà M không có việc vay mượn tiền của nhau. Sau khoảng 7 - 8 tháng, bà chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T, bà Ng, giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng/m^2, giá ghi trên hợp đồng 200.000.000 đồng; ông T, bà Ng đã thanh toán xong. Nay ông T khởi kiện ông Th yêu cầu trả lại thửa đất số 602 và tài sản trên đất thì bà đồng ý. Trường hợp các đương sự yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy văn bản công chứng vô hiệu liên quan đến thửa đất số 602 thì bà không nhất trí vì: Các bên đều ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện và đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Do bà đang phải chấp hành án nên bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quang L trình bày: Ông không biết ông Th, bà M là ai. Ông Th, bà M chuyển nhượng thửa đất số 602 nêu trên thì ông không biết. Ông và vợ Nguyễn Thị H làm kinh tế riêng không quan tâm đến công việc của nhau nhưng khi bà H có việc yêu cầu ông ký văn bản thì ông ký nhưng không đọc nội dung.

Ông xác định chữ ký và chữ viết (L – Phạm Quang L) trong hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 602 giữa ông và vợ Nguyễn Thị H với ông Phạm Xuân T với bà Vũ Bích Ng vào ngày 15/5/2020 là chữ của ông.

Nay ông T khởi kiện ông Th đòi lại thửa đất số 602 nêu trên thì quan điểm của ông không có liên quan gì và ông xin vắng mặt.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế A: Gia đình anh có một nơi sinh sống duy nhất nên không có ý định chuyển nhượng thửa đất cho bà H. A

nhất trí lời trình bày của bố mẹ anh là ông Th, bà M liên quan đến thửa đất nêu trên. Anh đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Vũ Nh có văn bản trình bày:

Ngày 11/10/2019, Văn phòng công chứng Vũ Nh nhận được phiếu yêu cầu công chứng, văn bản do bà H ký kèm theo: Căn cước công dân của bà H; chứng minh thư nhân dân của ông L, ông Th, bà M; giấy chứng nhận kết hôn của bà H với ông L, bà M với ông Th; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CO305831, số vào sổ GN: CS10728 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/8/2018 tên ông Hoàng Văn Th và bà Nguyễn Thị M. Do hồ sơ phù hợp nên Văn phòng soạn thảo hợp đồng theo yêu cầu khách hàng; giải thích pháp lý về việc giao kết hợp đồng dân sự. Ông Th, bà Mai, ông L, bà H đã đọc hợp đồng và ký.

Ngày 15/5/2020, Văn phòng công chứng Vũ Nhàn nhận được phiếu yêu cầu công chứng, văn bản do bà H ký kèm theo: Căn cước công dân của bà H; chứng minh thư nhân dân của ông L, ông T, bà Ng; giấy chứng nhận kết hôn của bà H với ông L, bà Ng với ông T; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CO305831, số vào sổ GN: CS 10728 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp 03/8/2018 đã được đăng ký biến động tên bà Nguyễn Thị H cùng chồng, ông Phạm Quang L. Các thủ tục lập hợp đồng được Văn phòng thực hiện tương tự như trên.

Văn phòng công chứng Vũ Nhàn khẳng định việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng liên quan quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất của thửa số 602 nêu trên theo quy định tại khoản 7 và khoản 8 Điều 40 Luật công chứng năm 2014. Ông T khởi kiện ông Th trả lại quyền sử dụng thửa đất số 602 đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc tại Tòa án.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị L và ông Nguyễn Văn V trình bày: Thửa đất của gia đình ông đang sử dụng tiếp giáp với thửa đất hiện nay bà M, ông Th đang sử dụng. Bà M, ông Th xây dựng nhà vệ sinh phía cuối thửa đất từ nhiều năm trước lấn sang một phần đất của gia đình ông bà thì gia đình ông bà và bà M sẽ tự thỏa thuận với nhau không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông và bà xin được giải quyết vắng mặt.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện ĐPh có văn bản trình bày: Thửa đất số 602 nêu trên được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Hoàng Văn Th, bà Nguyễn Thị M vào ngày 03/8/20218. Ngày 14/10/2019, Chi nhánh huyện Đan Phượng đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang L tại trang 3 của giấy chứng nhận. Ngày 19/5/2020, Chi nhánh huyện Đan Phượng đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Phạm Xuân T, bà Vũ Bích Ng tại trang 4 của giấy chứng nhận. Toàn bộ quá trình giải quyết hồ sơ chuyển nhượng thửa đất được Chi nhánh huyện Đan Phượng thực hiện đúng theo quy định pháp luật, đúng quy trình giải quyết thủ tục hành chính.

Tại phiên tòa

Ông Phạm Xuân T trình bày: Ông đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Ng và bà M đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của ông Th đã thống nhất giải quyết vụ án nên đề nghị Toà án ghi nhận sự thoả thuận như trình bày trên. Ông nhất trí diện tích đo đạc thửa đất theo hiện trạng sử dụng và đồng ý tách một phần thửa đất 602 cho ông Th, bà M diện tích 119,5m^2 như vị trí đã thống nhất và hiện trạng đo đạc như Tòa án công bố. Ngoài ra, ông không có yêu cầu đề nghị về phần tài sản cũng như yêu cầu khác.

Bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu phản tố và đề nghị Toà án ghi nhận sự thoả thuận như ông T trình bày. Bà nhất trí đo đạc thửa đất theo hiện trạng sử dụng, ông T tách cho vợ chồng bà một phần thửa đất 602 diện tích 119,5m^2 như vị trí thống nhất và hiện trạng đo đạc như Tòa án công bố. Ngoài ra, bà không có yêu cầu đề nghị về phần tài sản cũng như yêu cầu khác.

Ông Đỗ Văn Ch nhất trí lời trình bày của bà M và không bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đan Phượng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng thủ tục tố tụng, đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Nguồn gốc thửa đất số 602 là do ông Th, bà M được tặng cho và nhận chuyển nhượng được cấp giấy vào năm 2018. Cuối năm 2019, ông Th, bà M chuyển nhượng thửa đất này cho bà H và đăng ký biến động mang tên bà H cùng chồng là ông L. Bà H đã thế chấp thửa đất vay tiền Ngân hàng. Tháng 5/2020, bà H, ôngL chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T, bà Ng và đăng ký biến động tên ông T, bà Ng. Các hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến thửa đất số 602 đều được lập tại Văn phòng công chứng Vũ Nh theo đúng trình tự của Luật công chứng. Quá trình giải quyết vụ án, bà M đại diện theo uỷ quyền của ông Thuỷ có đơn phản tố yêu cầu huỷ văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ đăng ký biến động thửa đất số 602 nêu trên. Sau đó, ông T đồng thời đại diện theo uỷ quyền của bà Ng và bà M đồng thời đại diện theo uỷ quyền của ông Th đã thống nhất toàn bộ nội dung vụ án nên bà M tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu phản tố. Đề nghị Hội đồng xét xử: Ghi nhận sự thoả thuận của ông T với bà M; đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn; ông V, bà L không yêu cầu gì đối với chủ sử dụng thửa đất số 602 nên không xem xét giải quyết. Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Ông Phạm Xuân T khởi kiện ông Hoàng Văn Th trả lại tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 602, tờ bản đồ số 47; địa chỉ thửa đất: Thôn 7, xã Trung Ch, huyện Đan Ph, thành phố Hà Nội. Đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng được quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 602

[2.1]. Nguồn gốc thửa đất số 602, tờ bản đồ số 47; địa chỉ: Thôn 7, xã Trung Ch, huyện Đan Ph, thành phố Hà Nội.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án xác định thửa đất số 602 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tên ông Hoàng Văn Th, Nguyễn Thị M vào ngày 03/8/2018 là được tặng cho và nhận chuyển nhượng.

[2.2]. Về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng

Ông Th, bà M khẳng định là bạn bè với bà H nên ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 602 cho bà H tại Văn phòng công chứng Vũ Nh trên cơ sở tự nguyện. Thực tế hợp đồng chuyển nhượng đất là sự thoả thuận giữa ông Th, bà M với bà H nhờ vay hộ tiền. Hợp đồng chuyển nhượng đất là giả cách, không có việc bàn giao thửa đất nhưng ông Th, bà M đã nhận tiền của bà H. Ngoài ra, ông Th, bà M không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh.

Bà H khẳng định nhận chuyển nhượng thửa đất với ông Th, bà M và đã thanh toán nhiều lần cho vợ chồng bà M, lần cuối vay tiền Ngân hàng thanh toán nốt số tiền 370.000.000 đồng. Do là bạn bè thân quen nên sau khi thửa đất số 602 đăng ký biến động thì bà cho ông Th, bà M cũng như xin ông T cho vợ chồng bà M ở nhờ. Bà H không đồng ý huỷ văn bản công chứng cũng như đăng ký biến động liên quan đến thửa đất này.

Theo các tài liệu do nguyên đơn cung cấp thể hiện: Bà H vay tiền Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng thế chấp thửa đất số 602; ông T nhiều lần chuyển tiền cho bà H làm ăn, bà H có bản cam kết xác nhận với ông T. Trước thời điểm chuyển nhượng thửa đất số 602, bà Ng nộp tiền giải chấp thửa đất tại Ngân hàng. Cả bà H, ông L đều xác định ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 602 cho ông T, bà Ng trên cơ sở tự nguyện đã được đăng ký sang tên cho ông T, bà Ng. Do dịch Covid phức tạp nên ông T chưa nhận bàn giao tài sản là lý do khách quan.

Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 602 từ ông Th, bà M sang bà H; từ bà H, ông L sang ông T, bà Ng đều được công chứng tại Văn phòng công chứng Vũ Nh theo đúng trình tự thủ tục của Luật công chứng nên đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện ĐPh đăng ký biến động. Do vậy, khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 602 giữa ông Th và bà M với bà H, giữa bà H và ông L với ông T và bà Ng được lập trên cơ sở tự nguyện và đã được đăng ký biến động là phù hợp với quy định của pháp luật.

Ông Th tố cáo bà H có dấu hiệu vi phạm pháp luật liên quan đến thửa đất số 602 tại Công an huyện Đan Phượng và đã có Quyết định không khởi tố vụ án do không có dấu hiệu hình sự.

Ngoài ra, nguồn gốc và quá trình biến động sử dụng thửa đất số 602 còn được chứng minh qua biên bản làm việc do Ủy ban nhân dân xã Trung Châu cung cấp phù hợp với tài liệu do Tòa án thu thập do Văn phòng công chứng Vũ Nh, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện ĐPh cung cấp.

Từ những căn cứ nêu trên xác định quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 602, tờ bản đồ số 47; địa chỉ: Thôn 7, xã Trung Ch, huyện Đan Ph, thành phố Hà Nội được đăng ký biến động vào ngày 19/5/2020 tên Phạm Xuân T, Vũ Bích Ng là tài sản của vợ chồng ông T và bà Ng.

Gia đình ông Th, bà M sinh sống trên thửa đất 602 đến nay đã trên 20 năm. Ông T, bà Ng từ khi được đăng ký biến động sang tên thửa đất đến nay chưa tiếp quản thửa đất. Quá trình giải quyết vụ án, ông T đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Ng và bà M đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của ông Th đã thống nhất: Ông T, bà Ng tách cho ông Th, bà M một phần diện tích đất sử dụng theo vị trí và hiện trạng đo đạc có diện tích 119,5m^2 (Lối đi riêng 46,5m^2, diện tích còn lại 73m^2); diện tích của ông T, bà Ng còn lại 128,2m^2. Xét yêu cầu của đương sự là tự nguyện có căn cứ chấp nhận.

[2.3]. Về hiện trạng sử dụng đất

Ông V, bà L cho rằng phần cuối thửa đất 602, bà M, ông Th xây dựng công trình phụ lấn một phần diện tích đất của gia đình ông V, bà L nhưng không rõ diện tích nên không yêu cầu đề nghị xem xét trong vụ án này. Xét yêu cầu của đương sự là tự nguyện nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Ông Th, bà M xây dựng toàn bộ tài sản trên thửa đất số 602 trước thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng với bà H và đăng ký biến động. Đo hiện trạng thửa đất có diện tích 247,7m^2, hụt so với diện tích được cấp giấy 3,9m^2, quá trình sử dụng đất từ trước đến nay ổn định, không có tranh chấp với các hộ liền kề. Do vậy xác định thửa đất số 602, tờ bản đồ số 7, diện tích 247,7m^2.

Ông T, bà Ng và ông Th, bà M không yêu cầu gì về tài sản trên đất cũng như yêu cầu khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3]. Bà Nguyễn Thị M là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Hoàng Văn Th tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu phản tố và không có yêu cầu đề nghị gì khác. Xét yêu cầu của bà M là hoàn toàn tự nguyện. Do vậy Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bị đơn.

[4]. Chi phí tố tụng

Nguyên đơn ông Phạm Xuân T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.600.000đ (Bảy triệu sáu trăm nghìn đồng). Xét yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5]. Về án phí:

Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên mỗi người phải chịu 50% án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Bị đơn rút yêu cầu phản tố nên được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6]. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 244, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân T về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

1. Xác định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 602, tờ bản đồ số 47; địa chỉ: Thôn 7, xã Trung Châu, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội được

đăng ký biến động vào ngày 19/5/2020 tên Phạm Xuân T, Vũ Bích Ng là tài sản của ông Phạm Xuân T và bà Vũ Bích Ng.

2. Ghi nhận sự thoả thuận của ông Phạm Xuân T đồng thời là người đại diện của bà Vũ Bích Ng với bà Nguyễn Thị M đồng thời là người đại diện của ông Hoàng Văn Thuỷ như sau:

Ông Phạm Xuân T, bà Vũ Bích Ng tách thửa đất số 602, tờ bản đồ số 47; địa chỉ: Thôn 7, xã Trung Ch, huyện Đan Ph, thành phố Hà Nội thành 02 thửa, cụ thể:

Ông Phạm Xuân T, bà Vũ Bích Ng sử dụng thửa 602-1, diện tích 128,2m^2 được giới hạn các điểm 6,7,8,9,10,11,6.

Ông Hoàng Văn Th, bà Nguyễn Thị M sử dụng thửa 602-2, diện tích 119,5m^2. Trong đó: Diện tích 73m^2 được giới hạn các điểm 1,2,3,4,12,11,10,1 và ngõ đi riêng diện tích 46,5m^2 được giới hạn các điểm 11,12,4,5,6,11.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo)

Ông Phạm Xuân T, bà Vũ Bích Ng và ông Hoàng Văn Th, bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh biến động việc sử dụng đất thửa số 602, tờ bản đồ tờ bản đồ số 47; địa chỉ: Thôn 7, xã Trung Ch, huyện Đan Ph, thành phố Hà Nội theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng công chứng Vũ Nh giữa ông Hoàng Văn Th và bà Nguyễn Thị M với bà Nguyễn Thị H ngày 11/10/2019, giữa ông Phạm Quang L và bà Nguyễn Thị H với ông Phạm Xuân T, bà Vũ Bích Ng ngày 15/5/2020; hủy đăng ký biến động trang 3 tên bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Quang L, đăng ký biến động trang 4 tên ông Phạm Xuân T, bà Vũ Bích Ng liên quan đến thửa đất số 602, tờ bản đồ số 47; địa chỉ: Thôn 7, xã Trung Ch, huyện Đan Ph được cấp giấy chứng nhận ngày 03/8/2018 tên ông Hoàng Văn Th và bà Nguyễn Thị M.

4. Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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:

Ông Phạm Xuân T phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự theo biên lai thu số 0003019 ngày 07/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đan Phượng. Trả lại ông T số tiền 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông Hoàng Văn Th phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự theo biên lai thu số 0010216 ngày 29/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đan Phượng. Trả lại ông Th số tiền 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng)..

5. Căn cứ Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, 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 các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Đan Phượng;
- Chi cục THADS huyện Đan Phượng;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trần Thị Thu