

Bản án số: 09/2023/DS- ST
Ngày: 24 - 5 - 2023
V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hà.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Văn Độ.

Bà Nguyễn Thị Sen.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Như Hoàng Hải - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân huyện ĐP, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐP, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện ĐP, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 46/2022/TLST- DS ngày 18 tháng 10 năm 2022, về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2023/QĐXXST- DS ngày 10 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2023/QĐST- DS, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 7, phố TS, thị trấn Ph, huyện ĐP, thành phố Hà Nội; có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Quang H, sinh năm 1987 (CCCD0360870089951 cấp ngày 06/12/2018) và bà Vi Tú A, sinh năm 1998 (CMND số 082332829 do Công an tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 25/05/2015); cùng địa chỉ: Số 32 ĐQ, phường TrH, quận CG, thành phố Hà Nội; có mặt

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số 45 phố Phan Đình Phùng, huyện ĐP, thành phố Hà Nội; xin vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Vũ Thị T, sinh năm 1964; Địa chỉ: Thôn Thọ Am, xã LN, huyện ThTr, thành phố Hà Nội; có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị T: Ông Bùi Quang H, sinh năm 1987 (CCCD0360870089951 cấp ngày 06/12/2018) và bà Vi Tú A, sinh năm 1998 (CMND số 082332829 do Công an tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 25/05/2015); có mặt

+ Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số 45 phố Phan Đình Ph, huyện ĐP, thành phố Hà Nội; xin vắng mặt

+ Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974; Cùng địa chỉ: Số 11 phố Th, thị trấn Ph, huyện ĐP, thành phố Hà Nội; có mặt

+ UBND huyện ĐP, thành phố Hà Nội; Địa chỉ trụ sở: Số 105 phố TS, thị trấn Ph, huyện ĐP, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh N, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện ĐP;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T, Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện ĐP (Giấy ủy quyền tham gia tố tụng ngày 15/02/2023); vắng mặt

+ UBND thị trấn Ph, huyện ĐP; Địa chỉ trụ sở: Phố Phan Đình Phùng, thị trấn Ph, huyện ĐP, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn Th, chức vụ: Chủ tịch UBND thị trấn Ph.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Đ, chức vụ: Phó chủ tịch UBND thị trấn Ph; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn M thì: Ngày 12/4/1998, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn B, là chị gái và anh rể của ông, thửa đất số 138, diện tích 173m², tại khu Ao Dộc Cầu Chúm, thôn Th, xã SP, huyện ĐP (nay là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 43, phố Th, thị trấn Ph, huyện ĐP) với giá 42.000.000 đồng. Ông đã trả cho vợ chồng bà L đủ số tiền 42 triệu đồng. Sau khi nhận tiền, bà L đã đưa lại cho ông 2.000.000 đồng, nói là cho các cháu (tức là cho các con của ông). Sau khi mua bán xong, đến khoảng năm 2000, vợ chồng ông đi làm xa nên đã cho vợ chồng người em trai là vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H mượn đất để ở và làm quán bán hàng. Từ khi mua đất, hàng năm ông đều thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp với nhà nước. Năm 2022, ông có nhu cầu xây dựng nhà để ở, UBND thị trấn Ph yêu cầu phải có GCNQSD đất và hướng dẫn ông phải làm thủ tục chuyển nhượng sang tên với bà L. Ông đã nhiều lần đề nghị vợ chồng bà L giúp làm thủ tục sang tên cho ông nhưng bà L đều nói là ông B chồng bà có mâu thuẫn với anh trai ông nên không đồng ý ký. Vì vậy, ông khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận ông và vợ là bà Vũ Thị T là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 43 nói trên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L.

Theo lời trình bày của bị đơn là bà Nguyễn Thị L thì: Năm 1998, vợ chồng bà mua của UBND xã SP thửa ao số 138, khu Dộc Cầu Chúm với giá 22 triệu đồng. Vợ chồng bà đã nộp đủ số tiền cho UBND xã SP. UBND xã SP đã giao đất ngày 12/01/1998 theo biên bản giao đất và sơ đồ kèm theo. Lúc đó ông Nguyễn Văn M, em trai bà, chưa có đất ở, đang có nhu cầu tìm mua đất, vợ chồng bà cũng đang sinh sống ở gần đó, bà muốn chị, em sống gần gũi nhau để thuận tiện qua lại giúp đỡ nên đã bán lại cho ông M. Vợ chồng bà thống nhất với nhau là bán với giá 60 triệu đồng nhưng bà chỉ bán cho ông M 42 triệu đồng. Ông M đã trả bà 40 triệu đồng, còn 2 triệu đồng chưa trả nhưng là chị em ruột nên bà cũng không lấy nữa. Việc ông M khởi kiện bà tại Tòa án thì bà có ý kiến đề nghị Tòa án công nhận thửa đất trên là của ông M. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì khác với ông M.

Bà Vũ Thị T trình bày thống nhất với lời trình bày của chồng là ông Nguyễn Văn M.

Ông Nguyễn Văn B trình bày: Năm 1998, vợ chồng ông mua của UBND xã SP thửa ao ở khu Ao Độc Cầu Chùm với giá 22 triệu đồng. Ông và em trai là ông Nguyễn Văn Mão đến nộp đủ tiền cho UBND xã, tiền mua đất là của vợ chồng ông, không phải tiền của ông Mão, ông Mão chỉ đi nộp giúp cho ông. Ngày 12/01/1998, UBND xã SP giao đất cho vợ chồng ông. Ban đầu, người đứng tên trên biên bản giao đất là ông nhưng khi cán bộ xã đưa cho vợ chồng ông biên bản giao đất thì bà L nói muốn đứng tên trên biên bản nên cán bộ xã lúc đó đã sửa thành tên bà L. Sau khi được giao đất, vợ chồng ông không kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước mà bán lại cho ông Nguyễn Văn M. Khi bán, vợ chồng ông đã thống nhất với nhau là bán với giá 60 triệu đồng. Sau đó bà L chỉ bán cho ông M 42 triệu và thực tế chỉ lấy 40 triệu đồng nhưng giấu ông nên ông không biết. Toàn bộ kinh tế trong gia đình do bà L nắm giữ, ông tin tưởng bà L nên đã không hỏi gì đến. Bản gốc biên bản giao đất và các biên lai nộp tiền cho UBND xã SP hiện nay ông không còn giữ vì bà L đã đưa hết cho ông Nguyễn Văn Dánh là anh trai của bà L từ năm 1998. Sau đó, ông Dánh đã sử dụng những giấy tờ này để gây bất lợi cho anh trai của ông nên từ đó ông không bằng lòng với anh em bên vợ. Lúc đó, ông cũng mới biết là bà L chỉ bán đất của vợ chồng ông cho ông M với giá 40 triệu đồng. Từ khi biết sự việc, ông không đồng ý để làm thủ tục sang tên cho ông M. Ông M cũng không trả thêm vợ chồng ông tiền và cũng không sang để nói chuyện lại với ông nhưng vẫn tiếp tục sử dụng đất. Vì mối quan hệ tình cảm gần gũi giữa bà L và ông M nên ông cũng không khởi kiện để chờ vợ chồng ông M đến nói chuyện nhưng cho đến nay vợ chồng ông M cũng không có ý kiến gì với ông. Việc ông M khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận cho ông M được quyền sử dụng đất đối với thửa ao UBND xã SP đã bán cho vợ chồng ông, ông có quan điểm là việc mua bán giữa ông M với bà L chỉ có chữ ký của bà L, ông không ký. Ông M còn chưa trả đủ số tiền như vợ chồng ông đã thống nhất với nhau. Vì vậy, ông chỉ đồng ý công nhận cho ông M được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất nếu ông M hoàn trả nốt cho ông phần nghĩa vụ còn thiếu là 20.000.000 đồng theo mức lãi suất ngân hàng kể từ năm 1998 đến nay.

Theo lời trình bày của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H thì: Vợ chồng ông, bà được vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T cho mượn thửa đất khu Độc Cầu chùm, thôn Th, xã SP (nay là số 11, phố Th, thị trấn Ph, huyện ĐP) từ khoảng năm 2000 để ở và buôn bán tạp hóa. Trong quá trình sử dụng, vợ chồng ông, bà có đổ đất cải tạo và xây dựng một ngôi nhà cấp 4, diện tích khoảng 50m². Từ khi ông, bà sử dụng thửa đất không có tranh chấp với ai. Ông, bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M. Về phần công sức và tài sản ông, bà đã gây dựng lên từ khi mượn đất cho đến nay, ông, bà không có yêu cầu đề nghị gì với vợ chồng ông M về phần công sức tôn tạo đất và xây dựng tài sản.

Theo lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Văn D thì: Ông D là anh trai của bà L và ông M. Ông biết thửa đất hiện đang tranh chấp giữa ông M và bà L là của

vợ chồng bà L mua của UBND xã SP. Lúc đó, ông B và bà L đã có một mảnh đất ở gần thửa đất này và đang kinh doanh ngô nên cần tiền đầu tư vì thế đã bán lại cho ông M với giá 42 triệu đồng. Sau khi ông, bà L Báo nói giá tiền thì mấy hôm sau ông M gom đủ tiền mang đến. Trước khi đến giao tiền cho vợ chồng bà L, ông M và ông đã tập trung tại nhà ông Nguyễn Văn Th1 (em trai ông D, bà L, ông M) để đếm lại tiền. Sau đó, ông cùng với ông M mang tiền đến nhà ông B để trả. Lúc giao tiền có bà L, ông B, ông M và ông. Trực tiếp bà L và ông B đếm lại tiền. Chứng kiến sự việc còn có con gái ông B là chị Nguyễn Thị V, đứng xay ngô gần đó cũng biết. Khi đếm tiền xong, bà L nói với ông M là cậu khó khăn, cũng phải đi vay mượn, chị cho lại các cháu 2.000.000 đồng. Ông B thì nói, có cần thì để ông B viết cho cái giấy nhận tiền nhưng ông nói “chú đang bận thì thôi, anh em trong nhà, đi đâu mà lo”. Mấy ngày sau, bà L đến nhà ông chơi, tại đây ông bảo bà L viết giấy và bà L đã viết tờ giấy biên nhận với nội dung bà đã bán đất cho ông M với giá 40 triệu đồng. Lúc bà L viết giấy chỉ có ông và bà L. Sau khi bà L viết giấy, ông đem giấy đưa lại cho ông M cất giữ. Sau đó, ông M đi làm xa và giao cho ông S mượn thửa đất để sử dụng. Khoảng năm 2022, ông M có ý định xây nhà, UBND thị trấn Ph yêu cầu phải có GCNQSD đất và hướng dẫn làm thủ tục chuyển nhượng nhưng khi trao đổi với vợ chồng bà L thì ông B đưa ra lý do mâu thuẫn với ông Đánh và từ chối hợp tác làm thủ tục. Vợ chồng ông B còn vài lần hỏi mua lại mảnh đất đã bán cho ông M nhưng ông M không đồng ý. Nhiều lần ông đến nói chuyện tình cảm với vợ chồng ông B để giúp cho ông M làm thủ tục sang tên đất nhưng đều không được nên ông M mới khởi kiện đến Tòa án đề nghị giải quyết.

Kết quả xác minh tại UBND xã SP và một số đồng chí lãnh đạo thời điểm giao đất xác định được thửa đất tranh chấp giữa ông M và bà L có nguồn gốc là đất công do UBND xã SP giao cho bà L từ năm 1998, có thu tiền sử dụng đất.

UBND thị trấn Ph cho biết: Từ năm 2001, theo quyết định điều chỉnh địa giới hành chính, thôn Th, xã SP đổi tên thành phố Th, thuộc sự quản lý của thị trấn Ph. Từ khi UBND thị trấn Ph quản lý dân cư và đất đai khu vực này, ông Nguyễn Văn M đã sử dụng thửa đất. Quá trình sử dụng ông M không có tranh chấp với ai và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế đất phi nông nghiệp.

UBND huyện ĐP cho biết: Căn cứ vào Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 54, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, đối với trường hợp của ông Nguyễn Văn M nếu vợ chồng bà L thừa nhận chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn M, đã nhận đủ tiền từ ông M và không đòi hỏi quyền lợi gì, không có tranh chấp thì ông Nguyễn Văn M được Nhà nước xem xét, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn khẳng định giữa nguyên đơn và vợ chồng ông B thỏa thuận mua bán đất với giá 42 triệu đồng và nguyên đơn đã trả đủ số tiền mua đất cho hai vợ chồng ông B. Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn B đòi nguyên đơn trả số tiền 20 triệu đồng còn thiếu và tiền lãi tính từ năm 1998 đến nay và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận cho nguyên đơn và vợ là bà Vũ Thị T là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng thửa đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị L theo nội dung Giấy nhận tiền bà L đã viết và tài sản trên

đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐP tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận ông Nguyễn Văn M và bà Vũ Thị T là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 43, phố Th, thị trấn Ph, huyện ĐP.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Văn M khởi kiện bà Nguyễn Thị L về việc đề nghị Tòa án công nhận là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 29, tờ bản đồ số 43 tại phố Th, thị trấn Ph, huyện ĐP, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và bà Nguyễn Thị L. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện ĐP theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Ông Nguyễn Văn M có đơn khởi kiện là nguyên đơn, bà Nguyễn Thị L bị ông M khởi kiện là bị đơn. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến bà Vũ Thị T, ông Nguyễn Văn B là vợ, chồng của ông M, bà L. Ông S, bà H là những người đang quản lý, sử dụng thửa đất có tranh chấp. Vì vậy, Tòa án xác định bà T, ông B, bà H và ông S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Quá trình thu thập chứng cứ, xác định được nguồn gốc thửa tranh chấp là đất công được giao không đúng thẩm quyền nên Tòa án đưa UBND thị trấn Ph, cơ quan trực tiếp quản lý đất và UBND huyện ĐP, cơ quan có thẩm quyền giao đất, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án;

[1.3] Về luật áp dụng: Trên cơ sở các yêu cầu của các đương sự, thời điểm phát sinh các sự kiện pháp lý, Tòa án áp dụng pháp luật nội dung có hiệu lực tại thời điểm phát sinh các sự kiện pháp lý và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan để làm căn cứ giải quyết yêu cầu của các đương sự.

[1.4] Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn B được triệu tập hợp lệ, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử, xét xử vụ án theo đúng quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[2.1.1] Nhận thấy, thửa đất số 138 tại khu Ao Dộc Cầu Chùm, thôn Th, xã SP, huyện ĐP (nay là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 43, phố Th, thị trấn Ph, huyện ĐP được UBND xã SP giao không đúng thẩm quyền cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn B ngày 12/01/1998, khi giao có thu tiền sử dụng đất. Ngày 12/4/1998, bà

Nguyễn Thị L đã viết giấy chuyển nhượng lại thửa đất cho em trai là ông Nguyễn Văn M với giá 40 triệu đồng.

[2.1.2] Theo ông Nguyễn Văn B thì việc mua bán chỉ có bà L ký giấy tờ, ông không ký. Khi bán, vợ chồng ông đã thống nhất bán cho ông M với giá 60 triệu đồng nhưng ông M mới trả được 40 triệu đồng còn 20 triệu đồng chưa trả nên ông không đồng ý công nhận cho ông M là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất này.

[2.1.3] Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù ông B không ký vào văn bản có nội dung bán đất cho ông M và nhận tiền nhưng ông B cũng thừa nhận vợ chồng ông đã bán đất cho ông M. Quá trình ông M sử dụng đất, năm 2000 xây nhà trên đất, bà L và ông B sinh sống ngay gần đó, biết nhưng không có ý kiến gì.

[2.1.4] Về số tiền bán đất, ông B cho rằng ông M chưa thực hiện hết nghĩa vụ thanh toán tiền mua. Theo nguyên đơn thì hai bên thỏa thuận tiền bán đất là 42 triệu đồng, nguyên đơn đã thanh toán đủ. Sau khi nhận tiền bà L đã đưa lại cho nguyên đơn 2 triệu đồng. Lời khai của nguyên đơn phù hợp với lời khai của bà L thừa nhận bà bán đất cho ông M giá 42 triệu đồng, ông M đã đưa cho bà 40 triệu đồng, còn 2 triệu đồng nhưng là chị em nên bà không lấy. Lời khai của ông M và bà L cũng phù hợp với lời khai người làm chứng là ông Nguyễn Văn D và nội dung giấy nhận tiền ngày 12/4/1998 do bà L viết.

[2.1.5] Việc ông B khai vợ chồng ông, bà thống nhất bán đất cho ông M với giá 60 triệu đồng nhưng ngoài lời khai trên ông B không cung cấp được chứng cứ gì khác chứng minh ông thỏa thuận với ông M giá tiền bán đất là 60 triệu. Theo người làm chứng là ông D thì thời điểm ông M trả tiền, bên nhận tiền có cả bà L và ông B. Ông B, bà L tự mình đếm lại số tiền ông M đưa. Bản thân ông B cũng thừa nhận, vào khoảng năm 1998 hoặc năm 1999, khi xảy ra mâu thuẫn giữa ông với ông Nguyễn Văn Đánh, anh trai bà L thì ông cũng đã biết số tiền bán đất là 40 triệu đồng. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của ông B về việc giá chuyển nhượng đất là 60 triệu đồng, ông M mới trả được 40 triệu đồng, còn nợ 20 triệu đồng chưa trả. Vì vậy, yêu cầu của ông B đề nghị ông M trả ông số tiền 20 triệu đồng và tiền lãi tính từ năm 1998 đến nay không có căn cứ để chấp nhận.

[2.1.6] Từ những phân tích nêu trên, đủ căn cứ khẳng định, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị L đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M quyền sử dụng thửa đất số 138, diện tích 173m², tại khu Ao Dộc Cầu Chùm, thôn Th, xã SP, huyện ĐP, nay là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 43, diện tích 173,1m² tại phố Th, thị trấn Ph, huyện ĐP, với giá 42.000.000 đồng. Ông M đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, đã nhận đất, làm nhà trên đất từ năm 2000. Ông B tuy không ký vào giấy tờ có nội dung bán đất và nhận tiền nhưng có đủ cơ sở khẳng định ông B đã biết việc chuyển nhượng, không có ý kiến gì và đã cùng sử dụng số tiền bán đất. Vì vậy, áp dụng án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Văn M đối với thửa ao số 138, diện

tích 173m² khu Dộc cầu Chùm thôn Th, xã SP (nay là thửa đất số 29, tờ bản đồ số 43, diện tích 173,1m² tại phố Th, thị trấn Ph, huyện ĐP) theo Giấy nhận tiền ngày 12/4/1998, có hiệu lực, được công nhận hợp pháp.

[2.1.7] Kết quả xác minh tại UBND thị trấn Ph cho thấy quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn Văn M thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất với nhà nước.

[2.1.8] Theo quy định tại khoản 1, Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 54, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ thì: *“Các trường hợp đang sử dụng đất sau đây mà chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật: a) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2008;”*.

[2.1.9] Vì vậy, đủ cơ sở kết luận: Ông Nguyễn Văn M và vợ là bà Vũ Thị T được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 43, diện tích 173,1m² và tài sản trên đất là một ngôi nhà cấp 4, tại phố Th, thị trấn Ph, huyện ĐP, thành phố Hà Nội.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M được chấp nhận nên ông M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Nguyễn Văn M tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐP.

Bà Nguyễn Thị L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 130, 131 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 26, 35, 39, 147, 228, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 95, 99 Luật đất đai năm 2013; khoản 1, Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 54, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ;

Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 27 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.

Áp dụng án lệ số 04/2016/AL được công bố theo Quyết định 220/QĐ- CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M

Công nhận ông Nguyễn Văn M và bà Vũ Thị T là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 29, tờ bản đồ số 43, diện tích 173,1m² và tài sản trên đất là một ngôi nhà cấp 4, tại phố Th, thị trấn Ph, huyện ĐP, thành phố Hà Nội.

Ông Nguyễn Văn M và bà Vũ Thị T có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai; đề nghị cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất, tài sản gắn liền với đất được công nhận theo quy định pháp luật.

2. Án phí: Trả lại ông Nguyễn Văn M 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐP, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0002927 ngày 18/10/2022.

Miễn cho bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao 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 ĐP;
- CCTHADS huyện ĐP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Hà

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

