TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THANH TRÌ** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:**39**/*2022*/DS - ST
Ngày: 13/5/2022
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH TRÌ - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: **Bà Nguyễn Thị Hoài**

Các Hội thẩm nhân dân:**Ông Nguyễn Văn Tuất**

Bà Lê Thị Thu Hạnh

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thùy Liên - Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân huyện Thanh Trì - thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trì – thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Chu Thị Hồng Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày12và 13 tháng 5 năm 2022tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai theo thủtục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 158/2021/TLST - DS ngày 14tháng12 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2022/QĐST - DS ngày 27 tháng 4 năm 2022giữa các đương sự:

<u>Nguyên đơn</u>: Bà Nguyễn Thị B (tên gọi khác: T) - Sinh năm 1966
Địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

<u>Bị đơn</u>: Bà Nguyễn Thị H – Sinh năm 1970
Ông Lê Việt D – Sinh năm 1966
HKTT: Số 87 Ngõ H, phường T, quận Đ, Hà Nội.
Nơi cư trú: Thôn T, xã L, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

<u>Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan</u>:
+ Chị Lê Thị Hoài T, sinh năm 1995
+ Anh Lê Đức A, sinh năm 2005
Người đại diện theo pháp luật của anh Đức A là bà Nguyễn Thị H (mẹ đẻ anh Đức A)
Cùng địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện Thanh Trì, Hà Nội.
(bà B, bà H có mặt; ông D, chị T có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện ngày 13/10/2021, bổ sung ngày 06/11/2021 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B trình bày:***

Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 04, địa chỉ xã L, Thanh Trì, Hà Nội là tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn T. Tháng 12/2008, trong điều kiện chồng bà B ốm nặng, cần chi phí điều trị nên vợ chồng bà B đã đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H, ông Lê Việt D (bà H là em gái ruột của bà B) 42,1m2 đất trong thửa đất nêu trên với giá 5.500.000đồng/m2 x 42m2 = 231.000.000đồng. Do chưa đủ tiền thanh toán toàn bộ giá trị 42m2 đất nhận chuyển nhượng nên ngày 24/12/2008 vợ chồng bà H đã viết giấy cam kết với nội dung: vợ chồng bà H, ông D mua của bà B một mảnh đất tại Thôn T, xã L, huyện Thanh Trì, Hà Nội, diện tích 42m2 với giá 5.500.000 đồng/m2 với tổng số tiền là 231.000.000 đồng. Bà H, ông D sẽ thanh toán trước cho bà B tổng số tiền là 110.000.000 đồng tương ứng với số đất là 20m2, còn thiếu 121.000.000 đồng tương ứng 22m2,bà H, ông D cam kết đến tháng 6 năm 2009 thanh toán xong, nếu không thanh toán được trong tháng 06/2009 thì bà H và bà B sẽ cùng chung nhau sử dụng mảnh đất này. Bản cam kết có chữ ký của bà B, vợ chồng bà H và những người làm chứng là các anh chị em ruột của bà B, bà H. Trên cơ sở nội dung bản cam kết như trên, ngày 26/12/2008, vợ chồng bà B ký hợp đồng chuyển nhượng 42,1m2 đất trong thửa đất của vợ chồng bà B cho bà H tại văn phòng công chứng và bà B trực tiếp tiến hành các thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng. Ngày 13/01/2009, bà H đã được UBND huyện Thanh Trì cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với 42,1m2 đất tạithửa đất số 71 (2), tờ bản đồ số 04, địa chỉ xã L, Thanh Trì , Hà Nội và vợ chồng bà H đã tiến hành xây dựng nhà ở mái bằng 1 tầng 1 tum trên phần đất nhận chuyển nhượng của bà B. Do bà H, ông D chưa thanh toán hết toàn bộ giá trị QSD đất nhận chuyển nhượng nên bà B vẫn quản lý giấy chứng nhận QSD đất của bà H. Tháng 02 năm 2009, ông Nguyễn Văn T (chồng bà B chết). Đến tháng 6 năm 2009, vợ chồng bà H vẫn chưa thanh toán nốt số tiền còn lại tương ứng 22m2 đất đã nhận chuyển nhượng.

Đến năm 2010, bà H được mẹ đẻ là cụ Trần Thị N cho 05 chỉ vàng để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất của bà B. Bà B tự nguyện tính 05 chỉ vàng có giá trị 10.000.000đồng và tính tương đương giá trị 2m2 đất. Như vậy, vợ chồng bà H vẫn còn thiếu của bà B 110.000.000 đồng tương ứng giá trị 20m2 đất. Bà B đã nhiều lần yêu cầu bà H, ông D thanh toán trả bà B giá trị 20m2 còn lại nhưng từ đó đến nay vợ chồng bà H không thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào.

Vì vậy, bà B khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H, ông D trả bà B số tiền tương ứng với giá trị 20m2 đất đã nhận chuyển nhượng theo giá trị chuyển nhượng

tại thời điểm hiện nay là 600.000.000đồng (tương đương 30.000.000đồng/m2). Đồng thời, bà B yêu cầu vợ chồng bà H phải trả lại phần diện tích đất đã xây dựng lấn chiếm của bà B khoảng 1m2 đất (rộng 10cm, dài khoảng 90cm). Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu gì khác.

***Bị đơn là bà Nguyễn Thị H, ông Lê Việt D trình bày:**

Bà H là em gái ruột của bà Nguyễn Thị B. Trước đây vợ chồng bà H có nhà ở ổn định tại thôn T, xã T, Thanh Trì, Hà Nội. Khoảng năm 2008, chồng bà B bị ốm nặng nên bà B có nhu cầu bán một phần đất để lấy tiền điều trị. Các anh chị em của bà H, bà B đã động viên bà H mua lại diện tích đất của bà B để chị em gái được ở gần nhau, hỗ trợ nhau sau này nên vợ chồng bà H đã bán nhà ở T để mua lại diện tích 42m2 đất của bà B. Bà H cũng đã nói rõ với bà B, vợ chồng bà H chỉ cókhả năng thanh toán khoảng 115.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất, phần còn lại sẽ trả dần nhưng bà B vẫn đồng ý bán đất cho vợ chồng bà H. Ngày 24/12/2008, bà H có viết giấy cam kết với bà B với nội dung: vợ chồng bà H nhận chuyển nhượng của bà B 42m2 đất với giá 5.500.000đồng/m2đã thanh toán trả cho bà B 110.000.000đồng ứng với 20m2 đất. Phần còn lại 22m2 đất sẽ thanh toán trong 6 tháng (trả xong vào tháng 6/2009) theo đúng giá đất đã thỏa thuận. Nếu trường hợp vợ chồng bà H không trả được thì bà H và chị Bính sẽ cùng sử dụng chung 42m2 đất nêu trên. Giấy cam kết này có sự chứng kiến của các anh chị em bà B, bà H. Trên cơ sở thỏa thuận ngày 24/12/2008 như trên, ngày 26/12/2008, vợ chồng bà B đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H 42,1m2 trong thửa đất của vợ chồng bà B và bà B tự đi làm các thủ tục tách thửa và kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà H.Ngày 13/01/2009, bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM841747 đối với thửa đất số 71(2), tờ bản đồ số 04, diện tích 42,1m2 tại xã L, Thanh Trì, Hà Nội. Vợ chồng bà H đã xây dựng nhà ở ổn định và sinh sống tại thửa đất nhận chuyển nhượng của bà B từ đó đến nay.Việc xây dựng nhà ở theo đúng kích thước của lô đất nhận chuyển nhượng chứ không xây lấn sang đất của Bính như bà B yêu cầu. Do điều kiện gia đình bà H rất khó khăn, chồng bà H bị ốm nặng, các con còn nhỏ nên bà H không thể thanh toán nốt giá trị 22m2 đất như nội dung cam kết ngày 24/12/2008.

Đến năm 2010, bà H được mẹ đẻ cho 5 chỉ vàng để thanh toán thêm tiền mua đất của bà B và được bà B quy đổi thành tiền là 10.000.000đồng – tương đương giá trị 2m2 đất. Tổng cộng, vợ chồng bà H đã thanh toán trả bà B 120.000.000đồng. Ngay sau khi nhận 5 chỉ vàng bà H thanh toán, bà B và bà H có lập 01 giấy cam kết dưới sự chứng kiến của 4 anh chị em ruột là ông Nguyễn Duy T, ông Nguyễn Duy S, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T và bà T là chị dâu- vợ Nguyễn Công S

với nội dung: Bà H còn nợ bà B 110.000.000đồng tiền chuyển nhượng 42m2 đất, bà B cho bà H 10 triệu đồng, còn nợ 100 triệu đồng bà B đồng ý cho bà H trả dần nhưng không ghi rõ thời gian cụ thể. Do bà H làm mất giấy cam kết với nội dung như trên nên bà B căn cứ vào Giấy cam kết lập ngày 24/12/2008 (được lập trước đó) để khởi kiện yêu cầu bà H, ông D phải thanh toán cho bà B 20m2 đất còn lại theo giá đất tại thời điểm hiện nay là 600.000.000đồng.Do hoàn cảnh gia đình bà H rất khó khăn nên bà H tự nguyện trả cho bà B 300 triệu đồng trong đó 100 triệu đồng theo thỏa thuận năm 2010 và 200 triệu đồng bà H tự nguyện thanh toán thêm cho bà B do bà H chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhiều năm. Trường hợp bà B đồng ý nhận thanh toán 300.000.000đồng, vợ chồng bà H sẽ thanh toán ngay 150.000.000đồng, còn lại 150.000.000đồng sẽ thanh toán dần. Bà H, ông D không đồng ý thanh toán trả bà B 600.000.000đồng theo giá trị 20m2 đất tại thời điểm hiện nay.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Hoài T trình bày:**

Chị T con gái của bà Nguyễn Thị H, ông Lê Việt D và đang sinh sống cùng bố mẹ tại nhà đất tại thửa đất số 71(2), tờ bản đồ số 4, địa chỉ xã L, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Việc mua bán chuyển nhượng đất giữa bố mẹ chị T với bà Nguyễn Thị B như thế nào chị T không nắm được. Quá trình sinh sống trên nhà đất này, chị T không có công sức đóng góp gì vào việc tôn tạo, xây dựng, sửa chữa nhà đất nên chị T không liên quan gì và cũng không có quyền, nghĩa vụ gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà B. Chị T xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, xét xử vụ án tại Tòa án.

Tại phiên tòa:

-Nguyên đơn vẫn giữ nguyên lời khai, quan điểm như đã trình bày nêu trên, yêu cầu bà H, ông D thanh toán 1 lần giá trị 20m2 đất còn lại chưa thanh toán theo định giá tài sản là 500.000.000đồng, bà B rút yêu cầu khởi kiện về việc đòi 1m2 đất do bà H, ông D xây dựng lấn chiếm.Bà B không đồng ý nhận thanh toán 300.000.000đồng như quan điểm của bà H.

- Bị đơn là bà H xác nhận trong tổng số tiền 231.000.000đồng giá trị 42m2 đất vợ chồng bà H nhận chuyển nhượng của bà B, vợ chồng bà H đã thanh toán được 120.000.000đồng, bà B tự nguyện cho thêm 10.000.000đồng và bà H chỉ còn nợ 100.000.000đồng tiền mặt chứ không quy đổi thành giá trị 20m2 đất. Bản cam kết ngày 24/12/2008 do bà H viết chỉ có ý nghĩa ghi nhận việc bà B đồng ý cho bà H trả dần tiền nhận chuyển nhượng đất theo giá đã thỏa thuận là 5.500.000đồng/m2 chứ không tính theo giá trị tại thời điểm hiện nay hay bà B có quyền sử dụng chung với bà H 42m2 đất đã chuyển nhượng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trì phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật, xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng, tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa điều khiển phiên tòa theo đúng trình tự, thủ tục. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Giấy cam kết ngày 24/12/2008 do bà H lập đã xác nhận số tiền nhận chuyển nhượng đất vợ chồng bà H chưa thanh toán là 110.000.000đồng tương đương 20m2 đất, vợ chồng bà H có trách nhiệm thanh toán trong thời hạn 6 tháng. Nếu hết tháng 6/2009 không thanh đủ thì bà B và bà H cùng nhau sử dụng thửa đất. Bà H không xuất trình được giấy cam kết lần 2 lập năm 2010 ghi nhận số tiền mua đất vợ chồng bà H còn nợ bà B là 100.000.000đồng tiền mặt và được trả dần. Bà B có nhà ở ổn định, gia đình bà H đã xây dựng trên toàn bộ 42,1m2 nhận chuyển nhượng nên buộc bà H, ông D thanh toán trả cho bà B giá trị 20m2 đất tại thời điểm hiện nay là 500.000.000đồng; Đình chỉ yêu cầu đòi 1m2 đất lấn chiếm. Bà B phải trả lại bà H giấy chứng nhận QSD đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1].Về quan hệ pháp luật:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan điểm phản đối của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cùng các tài liệu, chứng cứ do các đương sự xuất trình, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật giải quyết vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"theo khoản 3 điều 26và xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì theo quy định tại điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự là ông Lê Việt D (bị đơn), chị Lê Thị Hoài T (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) đã có lời khai quan điểm về vụ án và có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa xét xử. Hội đồng xét xử xác định việc ra bản án vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về yêu cầu thanh toán tiền chuyển nhượng đất của nguyên đơn.

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất giữa bà B và vợ chồng bà H được thực hiện theo trình tự:

Ngày 24/12/2008, vợ chồng bà H, ông D lập giấy cam kết với bà B có nội dung: Vợ chồng bà H mua của bà B một mảnh đất tại Thôn T, xã L, huyện Thanh Trì, Hà Nội, diện tích 42m2 với giá 5.500.000 đồng/m2 với tổng số tiền là 231.000.000 đồng. Đến thời điểm ngày 24/12/2008, vợ chồng bà H thanh toán 95.000.000đồng, ngày 27/01/2009

vợ chồng bà H thanh toán thêm 15.000.000đồng. Tổng cộng là 110.000.000đồng ứng với số đất là 20m2, số còn lại 22m2 là của vợ chồng bà B, ông T. Nếu trong khoảng thời gian 6 tháng (đến tháng 6 năm 2009) mà bà H có thêm tiền, bà H sẽ chuyển thêm với số tiền và số đất tương ứng theo giá đã thoả thuận, nếu bà H không có để trả thêm thì bà H và bà B sẽ cùng chung nhau sử dụng mảnh đất này. Văn bản có chữ ký của bà B, vợ chồng bà H, ông D và người làm chứng là ông Nguyễn Xuân S, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Duy T (là anh chị em ruột của bà B, bà H).

Ngày 26/12/2008, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn T đã ký hợp đồng chuyển nhượng 42,1m2 đất trong thửa đất số 71 – tờ bản đồ số 04 tại Thôn T, xã L, Thanh Trì, Hà Nội cho bà Nguyễn Thị H theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Ngày 13/01/2009, bà H đã được UBND huyện Thanh Trì cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích nhận chuyển nhượng. Vợ chồng bà H đã xây dựng nhà ở và sinh sống ổn định tại nhà đất nhận chuyển nhượng từ đó cho đến nay.

Theo quan điểm của bà B, theo nội dung giấy cam kết lập ngày 24/12/2008, vợ chồng bà H đã cam kết với bà B về diện tích đất nhận chuyển nhượng, giá trị hợp đồng chuyển nhượng, phương thức thanh toán và hậu quả trong trường hợp vợ chồng bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Thỏa thuận này là điều kiện đảm bảo để vợ chồng bà B lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với vợ chồng bà H và bà B đã hoàn thiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD cho bà H đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; Theo quan điểm của bà H, giấy cam kết ngày 24/12/2008 là sự chấp thuận của bà B đồng ý cho vợ chồng bà H thanh toán dần số tiền nhận chuyển nhượng đất của bà B, chứ giấy cam kết này không có nghĩa bà H phải thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán như quan điểm của bà B.

Hội đồng xét xử xét thấy, nội dung giấy cam kết ngày 24/12/2008 giữa bà B và vợ chồng bà H được thiết lập trước thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng. Nội dung giấy cam kết này phù hợp với quy định tại điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005 về các nội dung cơ bản của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Trên cơ sở thỏa thuận tại giấy cam kết lập ngày 24/12/2008, bà B mới ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tiến hành các thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất chuyển nhượng cho bà H.Vợ chồng bà H, ông D đã xây dựng nhà ở và sinh sống ổn định tại nhà đất này. Như vậy, căn cứ điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng bà B và vợ chồng bà H đã phát sinh hiệu lực và bà B đã thực hiện xong các nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng đất.

Xét nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đất của vợ chồng bà H, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo lời khai xác nhận của các bên đương sự, tính đến thời điểm bà B khởi kiện, vợ chồng bà H đã thanh toán trả bà B một phần tiền chuyển nhượng đất là

120.000.000đồng (tương đương 22m2 đất), trong đó 110.000.000đồng (tương đương giá trị 20m2 đất) được thanh toán trước thời điểm bà H được cấp giấy chứng nhận QSD đất và 10.000.000đồng được thanh toán năm 2010 bằng nguồn tiền 5 chỉ vàng mẹ đẻ bà H cho và được bà B tính tương đương giá trị 2m2 đất. Như vậy, còn lại giá trị 20m2 đất vợ chồng bà H, ông D chưa thanh toán. Đối chiếu với quy định tại điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005, vợ chồng ông D, bà H đã vi phạm nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng đất và vi phạm thỏa thuận của 2 bên tại bản cam kết ngày 24/12/2008.

Theo quan điểm của bà H, sau thời điểm lập giấy cam kết ngày 24/12/2008, bà H được mẹ đẻ cho 5 chỉ vàng và được bà B quy đổi thành 10.000.000đồng, khấu trừ vào số tiền 120.000.000đồng tiền chuyển nhượng đất, bà B cho bà H thêm 10.000.000đồng nên thực tế bà H chỉ còn nợ 100.000.000đồng tiền mặt từ việc nhận chuyển nhượng đất của bà B. Nội dung thỏa thuận này, bà B và bà H cũng đã lập thành văn bản (lập năm 2010, ngay sau thời điểm bà H trả 5 chỉ vàng) và có sự chứng kiến của các anh chị em trong gia đình. Bà H khẳng định, thỏa thuận năm 2010 giữa bà H và bà B đã ghi nhận bà H chỉ còn nợ lại bà B 100.000.000đồng tiền nhận chuyển nhượng đất mà không ghi nhận thỏa thuận sử dụng chung hoặc tính theo giá trị đất tại thời điểm thanh toán và bản cam kết năm 2010 đã thay thế bản cam kết ngày 24/12/2008. Tuy nhiên, do bà H làm thất lạc bản cam kết này nên bà B mới căn cứ vào bản cam kết ngày 24/12/2008 để buộc bà H phải thanh toán theo giá trị tại thời điểm hiện nay. Những người làm chứng là bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Duy T (là chị gái và anh trai bà H, bà B) và bà Phạm Thị Thu T (chị dâu bà B, bà H) đều có lời khai xác nhận: ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị T và bà Phạm Thị Thu T chỉ chứng kiến việc bà B và bà H lập bản cam kết ngày 24/12/2008, không chứng kiến và ký tên vào bản cam kết nào khác giữa bà B và bà H; bà Nguyễn Thị T (chị gái bà B và bà H) có lời khai: năm 2010 sau khi thanh toán trả bà B 05 chỉ vàng tương đương 10.000.000đồng, bà B tuyên bố cho bà H 10.000.000đồng và bà H chỉ còn nợ bà B 100.000.000đồng tiền nhận chuyển nhượng đất và bà H có nghĩa vụ thanh toán trả cho bà B trong thời hạn 6 tháng. Tuy nhiên bà Nguyễn Thị T không nhớ bà H và bà B có lập giấy tờ cam kết gì không và bà Nguyễn Thị T không chứng kiến thỏa thuận nào khác của bà B, bà H về số tiền mua đất của bà B. Như vậy, trên cơ sở xem xét lời khai của những người làm chứng, Hội đồng xét xử xét thấy: lời khai của bà H và lời khai của bà Nguyễn Thị T có điểm mâu thuẫn về thời điểm thanh toán số nợ 100.000.000đồng tiền nhận chuyển nhượng đất (bà H khai bản cam kết không ghi thời điểm cụ thể bà H phải thanh toán mà chỉ ghi trả dần, bà Nguyễn Thị T có lời khai bà H phải thanh toán trong thời hạn 6 tháng). Bà B không thừa nhận có bản cam kết năm 2010 và trên thực tế bà H cũng xác nhận đã làm thất lạc văn bản này. Lời khai của

những người làm chứng là ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị T và bà Thủy khẳng định chữ ký, chữ viết và đúng nội dung thỏa thuận của bà B và bà H tại bản cam kết ngày 24/12/2008. Hội đồng xét xử không có cơ sở để ghi nhận lời khai của bà H về nội dung thỏa thuận nghĩa vụ thanh toán bằng tiền đối với số tiền 100.000.000đồng còn lại trong số tiền nhận chuyển nhượng đất của bà H với bàBính.

Giấy cam kết ngày 24/8/2012, bà H, ông D và bà B đã thỏa thuận nếu hết tháng 6/2009, bà H không thanh toán nốt 120.000.000đồng (ứng với 22m2 đất) thì bà H và bà B cùng chung nhau sử dụng mảnh đất này. Thực tế đến tháng 6 năm 2009 bà H không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán như nội dung cam kết và chỉ thanh toán thêm được 10.000.000đồng (được bà B tự nguyện trừ vào giá trị 2m2) nên nội dung thỏa thuận bà B và bà H cùng sử dụng chung mảnh đất chuyển nhượng phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên, xét hiện trạng nhà đất vợ chồng bà H đang quản lý sử dụng là nhà ở 1 tầng 1 tum trên diện tích 42,1m2 đất (chiều ngang thửa đất chỉ rộng 3m), gia đình bà H có 04 nhân khẩu đang sinh sống. Bản thân bà B có nhà ở ổn định tại thửa đất 71 – tờ bản đồ số 04, bà B chỉ sống một mình nên không có nhu cầu sử dụng chung nhà đất với vợ chồng bà H. Hội đồng xét xử buộc vợ chồng bà H, ông D thanh toán bằng tiền giá trị QSD 20m2 đất.

Từ những phân tích đánh giá nêu trên,Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, buộc vợ chồng bà H phải thanh toán giá trị 20m2 đất cho bà B theo giá trị thị trường tại thời điểm hiện nay được Hội đồng định giá huyện Thanh Trì xác định là 25.000.000đồng x 20m2 = 500.000.000đồng. Đồng thời buộc bà B phải trả lại vợ chồng bà H, ông D giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 13/01/2009 mang tên bà H.

Trường hợp bà H, ông D không thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ thanh toán. Vợ chồng bà H còn phải chịu thêm khoản lãi suất của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4]. Về yêu cầu đòi diện tích 1m2 đất lấn chiếm: Trong đơn khởi kiện, bà B yêu cầu vợ chồng bà H trả lại diện tích 1m2 đất đã xây dựng lấn chiếm sang thửa đất của bà B. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà B có quan điểm xin rút yêu cầu khởi kiện này, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với yêu cầu đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm. Xét đây là sự tự nguyện của bà B nên Hội đồng xét xử căn cứ điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà B đối với bà H, ông D về việc đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm.

[5]. Về án phí: Theo quy định tại điều 26Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: yêu cầukhởi

kiện của nguyên đơn được chấp nhận và bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán 500.000.000đồng nên bị đơn phải nộp tiền án phí DSSTcó giá ngạch.Tuy nhiên, xét hoàn cảnh vợ chồng bà H, ông D kinh tế khó khăn, ông D bị bệnh hiểm nghèo và vợ chồng bà H có đơn xin miễn giảm án phí. Hội đồng xét xử căn cứ điều 13 Nghị quyết số xét giảm 50% án phí có giá ngạch cho vợ chồng bà H.

Hoàn trả bà B số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6]. Về 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:

Áp dụng:

- Điều 26 và các điều 35, 39, 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các điều 122, 125, 697, 698, 699, 700, 701,702 Bộ luật dân sự năm 2005
- Khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015
- Điều 13, điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

Xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện về việc đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm của bà Nguyễn Thị B (tên khác: Toàn) đối với vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Lê Việt D.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đối với vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Lê Việt D về việc thanh toán tiền chuyển nhượng thửa đất số 71(1) – tờ bản đồ số 04, Thôn T, xã L, huyện Thanh Trì, Hà Nội:

+ Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Lê Việt D phải thanh toán trả bà Nguyễn Thị B số tiền 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng chẵn).

Kể từ ngày bản áncó hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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.

+ Bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ hoàn trả bà H, ông D giấy chứng nhận QSD đất số AM 841747, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 1151/01091/2008/HĐ – TP do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp ngày 13/01/2009 mang tên bà Nguyễn Thị H.

3.Về án phí:

- Miễn 50% án phí cho bà H, ông D. Ông D, bà H phải nộp 10.200.000đồng án phí DSST có giá ngạch.

- Trả lại bà B số tiền 5.000.000đồng tạm ứng án phí bà B đã nộp tại biên lai số AA/2020/0063087 ngày 13/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Trì.

4.Về quyền kháng cáo:

- Các đương sự: bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị H có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

- Ông Lê Việt D, chị Lê Thị Hoài T có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân TP Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân H. Thanh Trì;
- Chi cục thi hành án dân sự H. Thanh Trì;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Hoài