

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN LONG BIÊN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **17 /2017/DS-ST**
Ngày: **18.9.2017**

V/v: *Yêu cầu công nhận hợp
đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất*

NHÂN DÂN - QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tô Thị A Phong

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Tiền
Bà Đặng Thị Nhắc

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lý Thị T. ồng Nga - Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên: Bà Nguyễn Thị Minh Hằng-
Kiểm sát viên.

Ngày 18/9/2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Long Biên tiến hành xét xử
sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2015/TLST — DS ngày 16 tháng 3
năm 2015 về việc “*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2017/QĐXX - ST ngày 28/7/2017
và quyết định hoãn phiên tòa số 62/2016/QĐ - HPT ngày 24/8/2017 giữa các đương
sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Vũ Thị B, sinh năm 1931

HKTT: ph- ờng B, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: Ông Long Quốc B, sinh năm 1957 (*Có mặt*)

Trú tại: ph- ờng B. Quận Long Biên, TP. Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn D, sinh năm 1974

Bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1973

HKTT: ph- ờng B. Quận Long Biên, TP. Hà Nội.

Trú tại: ph- ờng B, quận Long Biên, TP. Hà Nội.

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

3.1. Cụ Phạm Văn N, sinh năm 1937

3.2. Cụ Vũ Thị B, sinh năm 1944

3.3. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1966

3.4. Bà Phạm Ngọc A, sinh năm 1970

3.5. A Phạm Minh Đ, sinh năm 1992

3.6. Cháu Phạm Minh H, sinh năm 2004

Cháu H do ông C, bà Ngọc A là đại diện theo pháp luật.

Cùng trú tại: ph- ờng B, quận Long Biên, TP H Nội.

(Ông D, bà H, cụ N, cụ B, ông C, bà Ngọc A, A Đ, cháu Hiền đều vắng mặt tại phiên tòa).

3.7. Bà Trần Thị D

3.8. Ông Nguyễn Hùng C

Cùng trú tại: Số 37 phố T, quận ThA Xuân, TP H Nội

(Bà D, ông C đều xin vắng mặt)

NHẬN THẤY

*** Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Long Quốc Bình trình bày có nội D:**

Năm 2005, mẹ ông là cụ Vũ Thị B có mua 01 phần thửa đất của vợ chồng A Phạm Văn D và chị Phạm Thị Thu H tại địa chỉ tổ 17 Lâm Du, ph- ờng Bồ Đề, quận Long Biên với diện tích 60m² với số tiền là 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*). Thời điểm đó do cụ B già yếu nên có nhờ bà Long Trần Hiền là con gái cụ B đứng ra giao dịch. Thời điểm đó qua giới thiệu của ông Phạm Văn Lịch là ng- ời làm nghề môi giới nh đất, ông Lịch đã giới thiệu gia đình cụ B mua đất của A D, chị H. Thời điểm đó, ông C, bà D có ý định mua thửa đất trên của A D, chị H, sau đó ông C, bà D không có nhu cầu mua nữa nên ông Lịch đã giới thiệu để cụ B mua và ký hợp đồng trực tiếp với A D, chị H. Các bên có thỏa thuận và đồng ý về việc ông C, bà D là ng- ời trực tiếp nhận số tiền 1.400.000.000đ (*Một tỷ bốn trăm triệu đồng*) và giao cho A D, chị H (ông C, bà D đã viết và ký giấy nhận số tiền trên, ký xác nhận phần ng- ời làm chứng trong giấy cam kết ngày 23.11.2005; Trong hợp đồng mua bán nh đất ngày 28.9.2005, phần bên B thA toán cho bên A thể hiện việc ông C, bà D...” đã nhận đủ toàn bộ số tiền chuyển nh- ợng lô đất 60m² tại Lâm Du, Bồ Đề cho bà Vũ Thị B” và ông D, bà H đều nhất trí ký không có ý kiến gì). Gia đình cụ B đã ký 02 hợp đồng mua bán nh đất vì lúc đó gia đình mua mẫu của UBND quận Long Biên điền vào, thực tế hợp đồng đề ngày 28.9.2005 là hợp đồng chính có chữ ký của A Phạm Văn D, chị Phạm Thị Thu H, bố mẹ đẻ A D là bà Vũ

Thị B, ông Phạm Văn N, A trai là Phạm Văn C. Do ông C, bà D, A D, chị H, cụ B có thỏa thuận giữ lại 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) để khi nào A D, chị H làm xong thủ tục sang tên cho cụ B mới trả nốt, tuy nhiên ngay sau đó vợ chồng A D nói cần tiền để làm sổ đỏ nên yêu cầu và cụ B đã trả nốt. A D đã nhận và ký nhận số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) vào ngày 30.11.2005. Tổng cộng gia đình cụ B đã trả toán xong số tiền 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*) và thực tế A D, chị H đã nhận đủ số tiền trên từ ông C, bà D và cụ B nên gia đình cụ B đã nhận bàn giao nh, đất ngay sau khi trả toán xong. Sau khi ký hợp đồng mua bán và trả toán tiền, do nh A D ch- a có sổ đỏ nên gia đình cụ B ch- a làm thủ tục sang tên đ- ợc. Ngay trong năm đó, cụ B đã xây nh 3,5 tầng trên diện tích 60m² và sinh sống ổn định cạnh nh, đất của gia đình A D, chị H từ đó đến nay, không có trả chấp. Mọi ng- ời trong gia đình A D gồm vợ chồng A D, bố mẹ và A chị không có ý kiến gì. Sau khi biết A D đã đ- ợc cấp sổ đỏ đối với toàn bộ diện tích đất trong đó có 60m² đã bán cho cụ B năm 2005, cụ B đã nhiều lần trao đổi để yêu cầu A D, chị H đ- a sổ đỏ để gia đình cụ B làm thủ tục sang tên cấp GCNQSDĐ nh- ng A D, chị H không hợp tác. Ông Bình cho rằng gia đình cụ B đã thực hiện ký hợp đồng mua bán nh đất với A D, chị H, đã trả toán trả xong tiền mua đất và đã xây nh ở ổn định từ năm 2005 đến nay, việc vợ chồng A D không tạo điều kiện để cụ B tiến hành các thủ tục sang tên đã ảnh h- ưởng lớn đến quyền lợi của cụ B. Nay cụ B yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất ngày 28.9.2017 giữa cụ Vũ Thị B và A Phạm Văn D, chị Phạm Thị Thu H để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho gia đình cụ B.

Ng- ời có quyền lợi, liên quan là bà Trần Thị D và ông Nguyễn Hùng C trình bày:

Tr- ớc đây ông bà có dự định mua đất của A D, chị H ở tổ 17 ph- ờng Bồ Đề, Long Biên, sau thấy không thuận tiện nên không mua nữa. Qua một ng- ời môi giới (ông bà không nhớ tên) thì giới thiệu gia đình cụ B và con gái cụ B đến mua đất của A D, chị H. Ông bà đ- ợc biết A D, chị H và cụ B có mối quan hệ họ Hng nên hai bên thỏa thuận việc mua bán nh, đất, A D chị H đã ký hợp đồng mua bán nh đất với cụ B và trả toán trả cho nhau số tiền mua đất là 1.500.000.000đ, ông bà chỉ nhận hộ sau chuyển tiền ngay cho A D, chị H số tiền 1.400.000.000đ (*Một tỷ bốn trăm triệu đồng*), còn bà D ký phần “Người làm chứng” trong “Giấy cam kết” ngày 23.11.2005. Bà D xác nhận là có việc mua bán trên giữa A D, chị H và cụ B nh-

trong hợp đồng ngày 28.9.2005. Bà D xác nhận khi viết giấy cam kết có mặt A D, chị H đồng thời A chị cũng đã bàn giao mốc giới cho cụ B, A chị không ký phần bên bán trong giấy cam kết vì cho rằng đã ký hợp đồng mua bán với cụ B ngày 28.9.2005 và là chỗ quen biết tin t-ởng nhau. Ngay sau khi ký hợp đồng, gia đình cụ B đã nhận mốc giới, xây nh và sinh sống ổn định từ đó đến nay ngay cạnh gia đình A D, chị H. Nay ông bà xác định việc mua bán đã thực hiện xong từ năm 2005 không còn liên quan đến ông bà nên để A D, chị H và cụ B tự giải quyết. Ông bà đã già yếu nên đề nghị vắng mặt không tham gia quá trình tố tụng tại Tòa án. Ông bà không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì khác.

Bị đơn là ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị Thu H và những ng-ời có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Vũ Thị B, Phạm Văn N và ông Phạm Văn C, bà Phạm Ngọc A, A Phạm Minh Đ, cháu Phạm Minh Hiển đã đ-ợc Tòa án thông báo thụ lý vụ án, thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ và các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật nh-ng các đ-ơng sự từ chối khai báo, không có văn bản ghi ý kiến và tài liệu chứng cứ gửi cho Tòa án theo quy định pháp luật.

Ng-ời làm chứng:

1. Bà Long Trần Hiền trình bày: Bà là con gái ruột của cụ B. Năm 2005, bà là ng-ời đứng ra mua mảnh đất của A D, chị H tại tổ 17 Lâm Du ph-ờng Bồ Đề diện tích 60m² trên đất có 01 nh cấp 4 qua môi giới của ông Lịch. Thời điểm đó bà D, ông C có ý định mua thửa đất trên nh-ng sau đó lại không mua nữa với lý do gì thì bà không biết. Bà và vợ chồng ông D có thỏa thuận mua bán nh đất với số tiền là 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*), bớt lại 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) để A D, chị H có trách nhiệm sang tên sổ đỏ cho ng-ời mua. A D, chị H đã nhận số tiền 1.400.000.000đ (*Một tỷ bốn trăm triệu đồng*) do gia đình bà giao cho vợ chồng bà D, C. Giữa A D, chị H và cụ B đã ký hợp đồng mua bán nh đất ngày 28.9.2005, hợp đồng có chữ ký bên bán là của A D, chị H, bên mua là bà Hiền ký thay cụ B (vì lúc đó cụ B già yếu), bên ng-ời làm chứng có chữ ký của cụ Vũ Thị B, Phạm Văn N và A trai của A D là Phạm Văn C. Do A D, chị H cần tiền ngay nên mặc dù ch-a làm thủ tục sang tên nh-ng cụ B vẫn trả nốt số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) cho A D, chị H vì tin t-ởng là họ Hng. Ngày 30.11.2005, A D đã trực tiếp ghi và ký nhận vào hợp đồng mua bán nh đất và giấy cam kết với nội D đã nhận đủ số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) bớt lại để làm thủ tục sang tên. Nh- vậy A D, chị H đã nhận đủ số tiền 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*) bán nh, đất. Ngay sau khi mua xong, cụ B đã tiến Hnh xây

ngôi nH bê tông 3,5 tầng và sinh sống cùng gia đình ổn định, không có trA chấp từ năm 2005 đến nay. Gia đình cụ B, cụ N, A D, chị H, vợ chồng A C, chị Ngọc A sinh sống liền kề nh- ng cũng không có thắc mắc hay trA chấp gì vì hợp đồng đã thực hiện xong từ năm 2005. Việc A D, chị H không làm thủ tục sang tên sổ đỏ cho cụ B, bà không biết vì lý do gì mặc dù gia đình bà đã nhiều lần yêu cầu A D thực hiện theo hợp đồng. Bà cam đoan những lời trình bày trên là đúng sự thật.

2. Ông Phạm Văn Lịch trình bày: Ông Lịch và A D, chị H, chị D, bà B là Hng xóm, ông làm nghề môi giới nH đất. Ông đ- ọc biết gia đình A D, chị H có nhu cầu bán đất, bà B có nhu cầu mua đất nên ông giới thiệu cho hai bên gặp nhau. Sau khi gặp, hai bên đã bàn bạc và thống nhất A D, chị H cùng bố mẹ các A chị của A D đã đồng ý chuyển một phần quyền sử dụng đất là 60m² tại địa chỉ Lâm Du, Bồ Đề, Long Biên, H Nội cho bà B. Ngày 28.9.2005, ông Lịch có chứng kiến việc bà B đã giao số tiền 1.400.000.000đ (*Một tỷ bốn trăm triệu đồng*) cho gia đình A D, chị H, A C, chị D và bố mẹ các A chị. Ng- ời trực tiếp nhận tiền là chị D, A C. Khi giao nhận tiền, hai bên có lập biên bản giao nhận tiền và ghi rõ số tiền giao nhận là 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*) nh- ng thực tế bà B mới giao 1.400.000.000đ (*Một tỷ bốn trăm triệu đồng*) vào ngày 28.9.2005 vì hai bên đã thống nhất thỏa thuận do đất chuyển nh- ợng đang làm sổ đỏ nên ch- a thực hiện đ- ợc việc sang tên tr- ớc bạ nên bà B giữ lại 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) để đến khi nào hoàn tất thủ tục thì thA toán nốt. Sau đó ông đ- ọc biết do tin t- ờng nên bà B đã chuyển trả nốt số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) còn lại cho A D.

**** Đại diện VKSND quận Long Biên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.***

Tòa án thụ lý vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Việc chấp Hnh pháp luật của nguyên đơn, bà D, ông C thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Những ng- ời tham gia tố tụng khác là bị đơn và ng- ời liên quan là: Cụ N, cụ B, ông C, bà Ngọc A, A Đ không tuân thủ các quy định của pháp luật về việc có mặt, gửi văn bản ghi ý kiến và cung cấp các tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của tòa án. Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nh- các biên bản xác minh, hợp đồng mua bán nH đất, bản giám định chữ viết, lời khai của nguyên đơn... xác định có việc mua bán nH đất giữa cụ

Vũ Thị B và A Phạm Văn D, chị Phạm Thị Thu H, sau khi mua đất trên của cụ B đã xây nh ở và sử dụng ổn định, quá trình sử dụng, cụ B đã nộp thuế sử dụng đất đầy đủ từ năm 2005 đến nay. Căn cứ Điều 26,35,203,220 BLTTDS, khoản 2 Điều 129 BLTTDS 2015. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: “*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với một phần thửa đất (do thực tế là 57,8m²) số 129 tờ bản đồ số 18 tại địa chỉ số 47 ngõ 200 phố Bồ Đề, tổ 17 ph-òng Bồ Đề, quận Long Biên, THnh phố H Nội của ông Phạm Văn D và bà Phạm Thị Thu H.

XÉT THẤY

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đ-ọc thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa cùng lời trình bày của các bên đ-ơng sự. Căn cứ vào kết quả tra tưng tại phiên tòa. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Cụ Vũ Thị B yêu cầu khởi kiện giải quyết việc trA chấp “*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với một phần thửa đất số 129 tờ bản đồ số 18 tại địa chỉ số 47 ngõ 200 phố Bồ Đề, tổ 17 ph-òng Bồ Đề, quận Long Biên, THnh phố H Nội đối với bị đơn là ông Phạm Văn D và bà Phạm Thị Thu H. Căn cứ các Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân quận Long Biên thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền về loại việc và lãnh thổ.

Quá trình giải quyết vụ án, các đ-ơng sự là ông Phạm Văn D, bà Phạm Thị Thu H, cụ Phạm Văn N, cụ Vũ Thị B, ông Phạm Văn C, bà Phạm Ngọc A, A Phạm Minh Đ, cháu Phạm Minh Hiên do ông D, bà H là đại diện theo pháp luật đã đ-ọc tổng đạt hợp lệ nh-ng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, bà Trần Thị D và ông Nguyễn Hùng C xin vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến Hnh xét xử theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của cụ Vũ Thị B:

Cụ Vũ Thị B khởi kiện “*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với hợp đồng mua bán nh đất ngày 28.9.2005.

Về hình thức của hợp đồng:

Hai bên ký hợp đồng mua bán nH đất viết tay không qua công chứng chứng thực là vi phạm quy định về hình thức.

Về nội D hợp đồng:

Bên bán: Ông Phạm Văn D có HKTT tại Lâm Du, Bồ Đề, Long Biên, H Nội.

Bên mua: Bà Vũ Thị B có HKTT: Số 4 Vũ Lợi, ph- ờng Nguyễn Du, quận Hai Bà Tr- ng, TP H Nội.

Trong hợp đồng các bên thỏa thuận nh- sau:

Bên bán chuyển nh- ợng cho bên mua 01 ngôi nH cấp 4 nằm trên diện tích đất là 60m² mặt tiền 4m, chạy sâu 15m có vị trí: Phía Đông nam là mặt hồ, phía Đông B là nH bà Cháp, phía Tây nam cạnh nH bà B, phía Tây B là nH A C địa chỉ tại Lâm Du, Bồ Đề, Long Biên, HN.

Bên mua đã trả hết tiền cho bên A và giữ lại 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*), khi bên bán là ông Phạm Văn D nhận đ- ợc sổ đỏ và làm sổ xA cho bà B thì bên mua phải thA toán nốt số tiền còn lại. Trong khi chờ sổ đỏ mang tên A D, bên mua là bà B có quyền xây dựng nH để ở, trên diện tích đất là 60m² mà A D đã chuyển nh- ợng cho bà B nh- nội D trên

Ông Nguyễn Hùng C và bà Trần Thị D ở số 37 Tô Vĩnh Diện đã nhận đủ toàn bộ số tiền chuyển nh- ợng lô đất 60m² tại Lâm Du, Bồ Đề cho bà Vũ Thị B.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Ông Phạm Văn D, bà Phạm Thị Thu H và cụ Vũ Thị B ký hợp đồng mua bán nH đất viết tay ngày 28.9.2005 phần bên bán có chữ ký của ông Phạm Văn D, bà Phạm Thu H, bên mua có chữ ký của cụ Vũ Thị B, bà Long Trần Hiền là con gái cụ B, phần ng- ời làm chứng có chữ ký của cụ Phạm Văn N, Vũ Thị B (bố mẹ đẻ của ông D), ông Phạm Văn C (A trai của ông D). Đối t- ợng chuyển nh- ợng là 01 phần diện tích đất 60m² trên đất có 01 nH cấp 4 thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 8 tại địa chỉ tổ 17 ph- ờng Bồ Đề cho với số tiền là 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*). Ông Nguyễn Hùng C và bà Trần Thị D là ng- ời trực tiếp nhận tiền và giao lại cho ông D, bà H. Thực tế vợ chồng ông D đã nhận số tiền 1.400.000.000đ (*Một tỷ bốn trăm triệu đồng*) còn giữ lại 100.000.000đ làm thủ tục sang tên sổ đỏ. Ngày 30.11.2005, ông D đã nhận nốt số tiền 100.000.000đ còn thiếu và đã viết và ký

trực tiếp vào hợp đồng ngày 28.9.2005 với nội D đã nhận nốt tiền. Tổng số tiền ông D, bà H đã nhận là 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*).

Trong các giao dịch dân sự trên có những ng-ời làm chứng là bà Long Trần Hiền, ông Nguyễn Văn Lịch, ông Nguyễn Hùng C và bà Trần Thị D, cụ Phạm Văn N, cụ Vũ Thị B, A Phạm Văn C. Qua lời khai của những ng-ời làm chứng là bà Hiền, ông Lịch, bà D có thể khẳng định hợp đồng mua bán nh đất ngày 28.9.2005 đã thể hiện việc thỏa thuận mua bán một phần diện tích đất 60m² trên đất có 01 nh cấp 4 thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 8 tại địa chỉ tổ 17 ph-òng Bồ Đề giữa ông Phạm Văn D, bà Phạm Thu H với cụ Vũ Thị B. Sau khi mua, cụ B đã xây nh bê tông 3 tầng trên toàn bộ diện tích đất 60m² ngay sát cạnh gia đình ông D, bà H, bà Cháp và sinh sống ổn định và kê khai nộp thuế nh đất từ đó đến nay, gia đình ông D không có ý kiến gì.

Về nguồn gốc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 8 tại địa chỉ tổ 17 ph-òng Bồ Đề có nguồn gốc năm 2002, ông D mua của bà Cháp đã đ-ợc UBND xã xác nhận ngày 15.10.2002, (đất của bà Cháp là đất thổ c- đ-ợc bố mẹ để lại từ năm 1975), bà Cháp đã có bản đồ 299 số thửa 365 tờ bản đồ số 4 diện tích 330m², bà Cháp tự xây nh, sử dụng ổn định không có trA chấp.

Theo xác minh tại UBND ph-òng Bồ Đề thể hiện sau khi mua của cụ Cháp, ông D không đi làm thủ tục sang tên tr-ớc bạ, năm 2005 khi nh n-ớc có chủ tr-ơng cấp GCNQSDĐ, ông D, bà H làm thủ tục kê khai cấp mới GCNQSDĐ lần đầu, xét hồ sơ cấp GCNQSDĐ đủ điều kiện nên Hội đồng xét duyệt hồ sơ cấp GCN của ph-òng Bồ Đề đã thông qua và trình UBND quận Long Biên cấp GCNQSDĐ cho ông Phạm Văn D và bà Phạm Thị Thu H đối với diện tích 176m² đất thuộc thửa đất số 129 tờ bản đồ số 18 tại địa chỉ tổ 17 ph-òng Bồ Đề. Quá trình sử dụng, ông D, bà H đã bán một phần diện tích đất là 60m² cho cụ Vũ Thị B (*nay là địa chỉ số 47 ngõ 200 phố Bồ Đề, tổ 17 ph-òng Bồ Đề, quận Long Biên*). Hai bên chỉ làm thủ tục mua bán viết tay không qua công chứng, chứng thực.

Theo tài liệu xác minh tại văn phòng đăng ký đất đai H Nội chi nhánh Long Biên thể hiện thửa đất số 129, tờ bản đồ số 8 tại địa chỉ tổ 17 ph-òng Bồ Đề đã đ-ợc cấp GCNQSDĐ theo hồ sơ đề nghị cấp GCN của UBND ph-òng Bồ Đề,

hiện nay vẫn đứng tên ông Phạm Văn D và bà Phạm Thị Thu H theo GCNQSDĐ số 1793/2005/QĐ-UB/317/2005, MS 10127410253 ngày 28.10.2005. Thửa đất trên hiện không đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai H Nội chi nhánh Long Biên.

[3]. Quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Văn D, bà Phạm Thị Thu H và những ng-ời có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ Phạm Văn N ,cụ Vũ Thị B, ông Phạm Văn C, bà Phạm Ngọc A, A Phạm Minh Đ, cháu Phạm Minh Hiển do ông D, bà H là đại diện theo pháp luật đã đ- ọc tổng đạt hợp lệ nh-ng vắng mặt, từ chối khai báo và không có văn bản ghi ý kiến, không cung cấp tài liệu chứng cứ gửi Tòa án theo quy định pháp luật. Tại thời điểm Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ nH, đất cụ Vũ Thị B đang sử dụng nằm sát cạnh nH đất của gia đình ông D, bà H, cụ B có mặt nh-ng không tham gia buổi xem xét thẩm định và không ký biên bản.

[4]. Tòa án đã tr-ng câu giám định đối với chữ ký, chữ viết của ông Phạm Văn D trong hợp đồng mua bán nH, đất với các tài liệu l-u trữ trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ của ông D tại văn phòng đăng ký đất đai H Nội chi nhánh Long Biên tại phòng kỹ thuật hình sự- Công an THnh phố H Nội kết luận: *“Chữ ký, chữ viết dòng họ tên Phạm Văn D d- ới mục bên bán ký trên hợp đồng mua bán nH đất, đại diện bên bán đứng tên Phạm Văn D; Đại diện bên mua đứng tên Vũ Thị B đề ngày 28.9.2005 với chữ ký, chữ viết dòng họ tên Phạm Văn D d- ới mục ng- ời viết đơn trên Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 10.3.2005 trong mục đại diện chủ sử dụng đất trên Biên bản kiểm tra thực địa nH đất đề ngày 20.3.2005 là chữ do cùng một ng- ời ký và viết ra ”*. Nh- vậy có thể khẳng định trong hợp đồng mua bán nH đất ngày 28.9.2005 phần bên bán là chữ ký của ông Phạm Văn D.

[5].Thời điểm ông D, bà H ký hợp đồng mua bán nH đất với cụ B, bên bán ch- a đ- ọc cấp GCNQSDĐ nên các bên mới lập hợp đồng mua bán viết tay. Theo quy định pháp luật, hợp đồng mua bán nH đất trên vi phạm điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất đ- ọc quy định tại phần II về thừa kế, trA chấp liên quan đến quyền sử dụng đất Nghị quyết số 02/2004/NQ -

HĐTP ngày 10.8.2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình là: Đất chuyển nhượng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ (điểm a.4. mục 2.3); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền (điểm a.6. mục 2.3.)

Theo quy định tại điểm b3 mục 2.3 “Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm Hình chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm Hình chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”. Tại quy định của khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “ Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện về hình thức thì vô hiệu trừ trường hợp sau đây ”: “ Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc phải công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Theo tài liệu xác minh tại UBND phường Bồ Đề thể hiện: Sau khi nhận chuyển nhượng, cụ B đã xây nhà bê tông 3,5 tầng kiên cố trên toàn bộ diện tích đã mua là 60m² và ở ổn định từ đó đến nay. Quá trình sử dụng, cụ B không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm Hình chính trong lĩnh vực quản lý đất đai. Sau khi chuyển nhượng, hộ ông D, bà H không có đơn khiếu nại gì về việc sử dụng đất của cụ B tại nhà, đất trên gửi UBND phường. Gia đình cụ B vẫn đứng tên kê khai nộp thuế nhà, đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.

Xét hợp đồng mua bán nhà đất ngày 28.9.2005 giữa ông D, bà H và cụ B thuộc trường hợp quy định tại điểm b3 mục 2.3 phần II về thừa kế, trả chấp liên quan đến quyền sử dụng đất - Nghị quyết số 02/2004/NQ —HĐTP ngày 10.8.2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự,

hôn nhân và gia đình nên có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Vũ Thị B.

[6]. Trong hợp đồng mua bán nh đất giữa cụ B và ông D, bà H thể hiện diện tích là 60m², tuy nhiên qua xem xét thẩm định tại chỗ nh, đất tại địa chỉ số 47 ngõ 200 phố Bồ Đề, tổ 17 ph- ờng Bồ Đề, quận Long Biên, THnh phố H Nội diện tích đo vẽ thực tế hiện nay gia đình cụ B đang sử dụng là 57,8m². Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của cụ Vũ Thị B xác nhận diện tích đất thực tế theo đo vẽ là đúng và đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất đối với diện tích đo thực tế là 57,8m², đề nghị của nguyên đơn là phù hợp nên đ- ợc chấp nhận.

Về án phí: Cụ Vũ Thị B đ- ợc miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 ; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban th- ờng vụ Quốc hội.

Các đ- ơng sự đ- ợc quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 25, Điều 33, Điều 35; Điều 243, 245 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004;

- Căn cứ khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm b3 mục 2.2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ —HĐTP ngày 10.8.2004 h- ớng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Vũ Thị B về việc “*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất*”.

2. Hợp đồng mua bán nh đất ngày 28.9.2005 giữa ông Phạm Văn D và bà Phạm Thị Thu H với cụ Vũ Thị B là hợp pháp.

Cụ Vũ Thị B đ- ợc quyền liên hệ với cơ quan NH n- ớc có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 57,8m² trên đất có 01 nh bê tông

3,5 tầng và 01 nh lôp tôn thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 8 tại địa chỉ tổ 17 ph- ờng Bồ Đề (nay là địa chỉ số 47 ngõ 200 phố Bồ Đề, tổ 17 ph- ờng Bồ Đề, quận Long Biên, TP H Nội). (Có sơ đồ kèm theo).

3. Về án phí:

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban th- ờng vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho cụ Vũ Thị B.

- Hoàn trả cho cụ Vũ Thị B số tiền 36.000.000đ (Ba m- ới sáu triệu đồng) cụ B đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 8970 ngày 16.3.2015 tại Chi cục thi Hnh án dân sự quận Long Biên.

Tr- ờng hợp quyết định đ- ợc thi Hnh theo quy định tại Điều 2 Luật thi Hnh án dân sự thì ng- ời đ- ợc thi Hnh án dân sự, ng- ời phải thi Hnh án dân sự có quyền thoả thuận thi Hnh án, quyền yêu cầu thi Hnh án, tự nguyện thi Hnh án hoặc bị c- ỡng chế thi Hnh án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi Hnh án dân sự; thời hiệu thi Hnh án đ- ợc thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi Hnh án dân sự.

Ủn xử công khai sơ thẩm, các đ- ơng sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đ- ơng sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày đ- ợc tổng đạt bản án hoặc bản án đ- ợc niêm yết./.

Nơi nhận:

- TAND TP H Nội;
- VKSND quận Long Biên;
- Các đ- ơng sự;
- L- u VP

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Tô ThA Phong

