TÒA 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: **02**/2025/DS-ST
Ngày: 09/01/2025
V/v: "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* **Bà Lê Thị Thanh Loan**
- *Các Hội thẩm nhân dân:* **Bà Nguyễn Thị Nga**
Ông Ngô Thanh Xuân
- *Thư ký ghi biên bản phiên toà:* **Bà Nguyễn Thị Hoàng Yến –** *Thư ký TAND quận Long Biên - Thành phố Hà Nội .*
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên tham gia phiên tòa:* **Ông Bùi Bách Thành** - *Kiểm sát viên*

Ngày 09 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2023, về việc: "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 197/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2024; các Quyết định Hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Phan Nhật T**, sinh năm 1953

HKTT: Số 119, Phú V, tổ 25, phường Bồ Đ, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T là: **Công ty Luật TNHH Quốc t T và các cộng sự**

Trụ sở: Số 2, ngõ 308 Tây S, phường Ngã Tư S, quận Đống Đa, TP. Hà Nội. Theo Giấy ủy quyền ngày 07/3/2023.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án cho ông T là: Bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1992 và bà **Nguyễn Thị Hồng T**, sinh năm 1999.

Theo Giấy ủy quyền số 02/2023/GUQ ngày 02/4/2023

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông T là luật sư Nguyễn Thanh H – Công ty Luật TNHH Quốc t T và các cộng sự - Đoàn luật sư TP Hà Nội. *(Bà H, bà T có mặt, ông H vắng mặt có gửi bài bảo vệ)*

- Bị đơn: Anh Nguyễn Tiến Đ, sinh năm 1982 và Anh Nguyễn Tiến Đ**,** sinh năm 1986

Cùng trú tại địa chỉ: Tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, TP Hà Nội.

(Đều Vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Lê Thị H, sinh năm 1986

HKTT và hiện ở: Tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, TP Hà Nội.

2. Anh Tạ Văn H, sinh năm 1985

HKTT: Tổ dân phố Chính T, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

3. Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1953

HKTT: Số 8, tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

(Đều có đơn xin xét xử vắng mặt).

***Người làm chứng:**

1. Ông Vũ Văn K, sinh năm 1968

Trú tại: Tổ 4, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

2. Ông Lê Thanh B, sinh năm 1961

HKTT: xã Bình M, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định.

Chỗ ở: Tổ 25, phường Bồ Đ, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, các đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Năm 2002, do có nhu cầu mua đất để ở nên ông Phan Nhật T có nhờ bạn là Ông Vũ Văn K, sinh năm 1968 (Hộ khẩu thường trú: Tổ 4, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội) và Ông Lê Thanh B, sinh năm 1961 (Hộ khẩu thường trú: Bình M, Nam Trực, Nam Định. Hiện ở: Tổ 25, phường Bồ Đ, quận Long Biên, thành phố Hà Nội) tìm giúp và được biết ông Nguyễn Văn Đ, trú tại: Thôn Hội X, xã Hội X, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội có nguyện vọng bán 260m^2 đất của ông thuộc xóm 1, thôn Hội X, xã Hội X, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ xã Hội X, huyện Gia Lâm nay là tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội) đã được Uỷ ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B379368, vào sổ số 2806 ngày 23/9/1993 mang tên ông Nguyễn Văn Đ (Khi mua

ông Đ nói với ông T là đất chưa được cấp Giấy chứng nhận). Tại thời điểm ông T mua đất của ông Đ, vợ ông Đ đã chết.

Do vậy, ngày 20/01/2002 ông Phan Nhật T có đặt cọc cho ông Nguyễn Văn Đ 20 triệu đồng để mua 260m^2 đất thuộc thửa đất nói trên. Việc đặt cọc có lập "Giấy biên nhận" đề ngày 20/01/2002 do chính tay ông Đ viết, người giao tiền là vợ ông T tên là Tăng Thị N ký, người nhận tiền là ông Nguyễn Văn Đ ký.

Ngày 27/3/2002 ông T mua 260m^2 đất tại xóm 1, thôn Hội X, xã Hội X, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ xã Hội X, huyện Gia Lâm nay là tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội) của ông Đ với giá 230 triệu đồng. Việc mua bán có lập "Bản giao kèo chuyển nhượng đất" ngày 27/3/2002, giấy này do chính tay ông Đ viết, bên mua là ông Phan Nhật T ký mua, bên bán là ông Nguyễn Văn Đ Ông T đã giao đủ số tiền 230 triệu đồng cho ông Đ. Khi lập giấy mua bán đất và giao tiền có mặt cả Anh Nguyễn Tiến Đ và Anh Nguyễn Tiến Đ là 2 con trai của ông Đ, đồng ý việc mua bán, cả hai anh cũng ký tên vào "Biên bản giao kèo chuyển nhượng đất" này.

Sở dĩ trong "Biên bản giao kèo chuyển nhượng đất" ghi ông Đ chuyển nhượng cho anh Phan Nhật D (là con trai ông T) là vì khi ông mua, ông có ý định sau này cho con trai ông là anh Phan Nhật D nên ghi vậy. Thực tế ông mua thửa đất này của ông Đ, ông là người giao tiền, ông là người nhận bàn giao đất. Việc mua bán thửa đất trên có Ông Lê Thanh B làm chứng và có ký vào "Biên bản giao kèo chuyển nhượng đất" trên. Việc mua bán đã hoàn thành xong, ông đã giao đủ tiền cho ông Đ, ông Đ cũng đã giao đất cho gia đình ông quản lý, sử dụng, đóng thuế.

Sau khi mua 260m^2 đất nêu trên, ông có thuê Ông Vũ Văn K làm nhà cấp 4, diện tích khoảng 30m^2, xây tường bao quanh đất, làm cổng và cho bà Đỗ Thị Hoa cùng các con của bà H (là họ hàng xa của ông) là anh Tạ Quang Đại, Chị Lê Thị H ở nhờ đến giờ. Từ khi mua thửa đất trên, ông là người đóng thuế đất, khi nào ông bận thì bà H đóng hộ ông. Việc làm chứng của ông B và ông Kiền đã được ghi nhận tại Văn phòng Thừa phát lại Đông Dương ngày 10/01/2023 ông đã xuất trình cho Tòa án. Ông T đã nhiều lần yêu cầu ông Đ làm giấy tờ sổ đỏ cho ông nhưng ông Đ bảo "khi nào có sổ em sẽ làm, anh yên tâm". Ông cũng nhiều lần qua gặp cả 3 bố con ông Đ, anh Đ, anh Đ đều bảo cứ yên tâm, có sổ sẽ làm cho ông. Đến ngày 10/6/2012 ông Nguyễn Văn Đ mất, khi ông Đ mất ông cũng không biết, mãi mấy tháng sau ông mới biết. Sau đó ông có sang gặp anh Đ, anh Đ yêu cầu làm sổ đỏ cho ông nhưng 2 anh đều bảo để bàn bạc với gia đình, rồi vài lần nữa ông hỏi thì các anh không gặp ông nữa, tránh mặt ông từ đó đến giờ. Mãi đến năm 2022, khi có nhu cầu kê khai quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên ông mới biết thửa đất ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận từ năm 1993 và đến năm

2019 các con ông Đ đã khai nhận di sản thừa kế đối với toàn bộ thửa đất, ông Đ đảm được cấp giấy chứng nhận số B379368 nói trên trong đó bao gồm 260m^2 đất đã bán cho ông. Ông đã làm đơn khởi kiện và đã được UBND phường Phúc L cung cấp cho 01 bản giấy chứng nhận số B379368 nói trên và được biết ngày 30/5/2019 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Long Biên đã đăng ký sang tên thửa đất trên cho Anh Nguyễn Tiến Đ và Anh Nguyễn Tiến Đ theo Hợp đồng số 1586/2019 lập tại Văn phòng công chứng Long Biên ngày 25/4/2019.

Ông khẳng định thửa đất trên ông đã mua của ông Đ dứt điểm xong, ông đã giao tiền đầy đủ cho bố con ông Đ, ông cũng đã nhận bàn giao đất, xây nhà ở, sử dụng ổn định, đóng thuế đầy đủ từ khi mua đất đến nay. Tiền mua đất là tiền của riêng ông, không liên quan đến vợ ông, vợ ông cũng xác nhận việc này. Trên đất hiện nay có 01 nhà cấp 4, 01 nhà tạm lợp mái tôn (lợp trên phía cổng sắt), tường bao. Hiện tại nhà đất trên vẫn cho mẹ con gái bà H là Chị Lê Thị H và Anh Tạ Văn H mượn, ở nhờ.

Ông khởi kiện yêu cầu như sau:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B379368, vào sổ số 2806 ngày 23/9/1993 do Uỷ ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp cho ông Nguyễn Văn Đ và phần đính chính ngày 30/5/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội – Chi nhánh quận Long Biên.

- Xác nhận 260m^2 đất tại xóm 1, thôn Hội X, xã Hội X, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (Nay thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ xã Hội X, huyện Gia Lâm nay là tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội) thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông là Phan Nhật T.

Ngày 30/6/2023, ông T có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện với nội dung:

- Rút yêu cầu Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B379368, vào sổ số 2806 ngày 23/9/1993 do UBND huyện Gia Lâm cấp cho ông Nguyễn Văn Đ và phần đính chính ngày 30/5/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai TP Hà Nội – Chi nhánh quận Long Biên kê khai thừa kế sang tên Anh Nguyễn Tiến Đ, Anh Nguyễn Tiến Đ.

- Yêu cầu công nhận tính hợp pháp của "Bản giao kèo chuyển nhượng đất" ngày 27/03/2002 giữa ông Phan Nhật T và ông Nguyễn Văn Đ đối với 260m^2 đất thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ xã Hội X, huyện Gia Lâm nay là tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

- Yêu cầu công nhận 260m^2 đất thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ xã Hội X, huyện Gia Lâm nay là tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội là của ông Phan Nhật T và ông T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về đất đai đăng ký biến động và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất.

**** Bị đơn là Anh Nguyễn Tiến Đ và Anh Nguyễn Tiến Đ cùng trình bày thống nhất như sau:***

Bố các anh là ông Nguyễn Văn Đ (mất năm 2012), mẹ các anh là bà Nguyễn Thị T (mất năm 2000), ông Đ, bà T có 02 con chung là Nguyễn Tiến Đ, sinh năm 1982 và Nguyễn Tiến Đ, sinh năm 1986. Ông Đ, bà T không có con nuôi hay con riêng nào khác.

- Về thửa đất đang tranh chấp:

Thửa số 96, tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ xã Hội X, huyện Gia Lâm nay là tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn Đ đã được Uỷ ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B379368, vào sổ số 2806 ngày 23/9/1993 mang tên ông Nguyễn Văn Đ (Giấy chứng nhận gồm 2 thửa đất: 01 thửa đất ở số 95 và 01 thửa đất vườn số 96 là thửa đang tranh chấp). Khi cấp sổ bà Nguyễn Thị T vẫn còn sống, đến năm 2000 bà T mất, không để lại di chúc. Gia đình các anh gồm ông Đ, bà T, anh Đ, anh Đ sinh sống từ đó cho đến khi mất, hiện hai anh và vợ con đang sinh sống ở thửa đất này.

Năm 2012 ông Đ mất, không để lại di chúc.

Năm 2019 anh Đ, anh Đ tiến hành khai nhận di sản thửa kế đối với 02 thửa đất trên, đến ngày 30/5/2019 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Long Biên đã đăng ký sang tên thửa đất trên cho Anh Nguyễn Tiến Đ và Anh Nguyễn Tiến Đ theo Hợp đồng số 1586/2019 lập tại Văn phòng công chứng Long Biên ngày 25/4/2019.

Từ khi các anh lớn lên đến nay, các anh không nghe thấy ông Đ nói gì về việc mua bán thửa đất trên với ông Phan Nhật T. Các anh có từng hỏi nhưng ông Đ bảo "việc của tao, không phải của chúng mày" nên các anh cũng không dám hỏi tiếp.

Khi ông Phan Nhật T xây nhà cấp 4 (là căn nhà hiện Chị Lê Thị H đang thuê) và khi Anh Tạ Văn H (là người thuê đất của ông T) dựng nhà tạm mái tôn để làm cửa hàng sắt, ông Đ và các anh đều biết nhưng các anh không nói được chuyện với ông Đ (vì khi còn sống ông Đ rất nóng tính) nên cũng không có ý kiến gì, ông Đ cũng không thấy có ý kiến gì. Chị H, anh H vẫn ở 02 nhà cấp 4 trên thửa đất số 96 nói trên từ khi thuê đến nay.

Từ khi các anh kê khai quyền thừa kế cũng không hỏi gì về việc những người đang ở trên đất (anh H, chị H) vì sao vẫn ở trên nhà đất này vì nghĩ là chưa dùng tới phần đất này.

Từ khi cấp sổ năm 1993 bố mẹ các anh là người đóng thuế, sau khi bố mất thì Anh Nguyễn Tiến Đ đóng thuế. Đến năm 2012 Nhà nước bỏ thu thuế đất vườn

nên không phải đóng nữa.

Đối với "Bản giao kèo chuyển nhượng đất" ngày 27/3/2002 do ông Phan Nhật T xuất trình cho Tòa án các anh có ý kiến như sau:

Các anh chưa nhìn thấy văn bản này bao giờ, đến khi Tòa cho xem mới biết có văn bản này. Đối với chữ ký và chữ viết trong văn bản các anh không biết có phải chữ ký và chữ viết của ông Đ hay không nhưng các anh khẳng định chữ ký "Được" và chữ ký "Đạt" ở phần người bán không phải là chữ ký của các anh, đề nghị Tòa án trưng cầu giám định.

Đối với "Giấy biên nhận" ngày 20/01/2002 do ông T xuất trình các anh cũng không biết giấy này và cũng không biết có phải chữ ký, chữ viết của ông Đ trong giấy này không.

Năm 2023, Nhà nước có thu hồi một phần đất để làm đường chân đê, thửa đất số 96 bị thu hồi khoảng hơn 30m^2 (vào phần đất vườn các anh đang quản lý), Anh Nguyễn Tiến Đ là người nhận tiền bồi thường, được khoảng hơn 20 triệu đồng tiền bồi thường cả thu hồi đất vườn và công trình trên đất.

Từ khi các anh khai nhận di sản thừa kế thửa đất 96 nói trên đến nay, đất không có biến động gì, các anh cũng không chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp gì.

Năm 2011 và năm 2023 các anh có làm 2 căn nhà tạm trên thửa đất số 96 (nhưng không thuộc phần đất đang tranh chấp, ông T đang đòi). Đối với phần đất ông T đang tranh chấp các anh không xây dựng, trồng trọt, tôn tạo gì.

Phần đất vườn thuộc thửa 96 ông T đang khởi kiện hiện chỉ có 02 người thuê nhà là Anh Tạ Văn H và Chị Lê Thị H đang ở.

Nay, ông Phan Nhật T khởi kiện yêu cầu đòi lại 260m^2 đất vườn thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 2 tại tổ 1, phường Phúc L theo "Bản giao kèo chuyển nhượng đất" ngày 27/3/2002 và "Giấy biên nhận" ngày 20/01/2002 các anh không đồng ý vì không hề biết việc mua bán đất giữa ông T và ông Đ. Thửa đất trên hiện thuộc quyền sử dụng của các anh nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chị Lê Thị H vắng mặt nhưng có lời khai trình bày:***

Năm 2003 chị có thuê nhà của ông Phan Nhật T, việc thuê nhà không lập hợp đồng bằng văn bản, chỉ thỏa thuận miệng, ông T không lấy tiền thuê nhà, chủ yếu cho mượn để trong nom giúp. Khi chị mượn nhà, ông T đã xây nhà cấp 4 như hiện trạng, chị không đóng góp công sức gì, không có ý kiến, không có yêu cầu gì, còn việc ông T mua thửa đất này của ông Nguyễn Văn Đ chị không được chứng kiến, chỉ nghe người khác nói lại. Chị đề nghị Tòa án không đưa chị vào tham gia tố tụng vì không có yêu cầu gì và chị xin được vắng mặt.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Anh Tạ Văn H vắng mặt nhưng có lời khai trình bày:***

Năm 2009 anh có thuê mảnh đất của gia đình ông Phan Nhật T, việc thuê không có hợp đồng bằng văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng nên ông cho mượn, sử dụng và trông nom, không lấy tiền. Trong năm 2009 anh có xây dựng phần móng nhà tạm trên mảnh đất của ông T, quây tôn để làm xưởng cơ khí. Trong quá trình sửa dụng, anh có xây dựng, tôn nền, lợp mái nên ông T không có yêu cầu gì về kinh tế. Đối với công trình anh xây dựng trên mảnh đất của ông T, anh và ông T tự giải quyết, không yêu cầu Tòa giải quyết. Khi nào ông T có yêu cầu lấy lại đất thì anh sẽ tự tháo dỡ. Anh không có ý kiến, yêu cầu gì nên xin được không tham gia tố tụng tại Tòa án và xin được vắng mặt.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Nguyễn Xuân T vắng mặt nhưng có lời khai trình bày:***

Về phần đất ngõ đi nhà ông mua của ông Phan Nhật T, ngõ đi 1,6m dài 13m, với phần đất này, ông và ông T tự thỏa thuận giải quyết với nhau, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, ông không có yêu cầu độc lập cũng không có yêu cầu gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do ông không liên quan gì và tuổi đã cao nên xin từ chối tham gia tố tụng, xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc của Tòa án và xin vắng mặt tại phiên tòa.

**** Người làm chứng là Ông Vũ Văn K tại "Vi bằng" số 16/2023/VB-TPLĐD ngày 10/01/2023 tại Văn phòng Thừa phát lại Đông Dương trình bày:***

Năm 2002, ông Phan Nhật T có mua miếng đất (thửa đất đang tranh chấp trong vụ án) của ông Đ, thời gian đó ông đang chạy xe, chuyên san lấp, đổ nền tất cả các gia đình trong địa phương, ông T cũng qua, anh em cũng biết nhau thì ông T nhờ ông Kiền là san lấp, xây dựng tường và xây nhà, ông Kiền là người xây dựng lên và xây hết tường, lấp ao, hoàn thiện và cũng chứng kiến là ông T đã mua miếng đất của ông Đ. Ông cũng chứng kiến ông T lên nhà ông Đ cũng năm ba lần rồi, cũng không hợp tác để làm giúp gia đình làm sổ. Vì ông Đ và con ông ý cũng không hợp tác, thì bây giờ phải nhờ đến pháp luật, cơ quan công quyền, mua bán thực tế nó là như thế, tường rào đã xây xung quanh mà đất đã đổ cao lên, ngày trước nó ao rất là trũng, nó đâu tầm mét 7, đổ lên tôn tạo rất là nhiều.

**** Người làm chứng là Ông Lê Thanh B tại "Vi bằng" số 15/2023/VB-TPLĐD ngày 10/01/2023 tại Văn phòng Thừa phát lại Đông Dương trình bày***

Ông có tham gia vào buổi chuyển nhượng đất nhà ông Phan Nhật T và ông Nguyễn Văn Đ, xóm 1, thôn Hội X, xã Hội X, huyện Gia Lâm, Hà Nội, khi chuyển nhượng thì hai bên đã thỏa thuận thống nhất là ông Đ đã giao cho ông T là 260m^2

đất và thành tiền là 230 triệu đồng, ông Đ đã nhận tiền và ký, trong khi đó có 2 con ông Đ cũng ở đấy và đã ký vào biên bản chuyển nhượng đất.

**** Người làm chứng là bà Tăng Thị N có lời khai trình bày:***

Bà là người trực tiếp đặt cọc mua thửa đất 260m^2 của ông Nguyễn Văn Đ và biết toàn bộ sự việc mua đất của ông T chông bà với ông Đ, tuy nhiên bà khẳng định số tiền mua đất trên là của ông T và để ông T một mình mua đất. Bà hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà không có ý kiến, không có yêu cầu gì và từ chối tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không yêu cầu bị đơn phải thanh toán trả lại số tiền được cơ quan Nhà nước bồi thường do thu hồi một phần thửa đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng để làm đường và đề nghị Toà án công nhận diện tích thửa đất theo hiện trạng đo vẽ hiện nay vì từ khi nhận bàn giao thửa đất từ ông Đ, nguyên đơn sử dụng ổn định, có tường bao, không có tranh chấp với ai.

- Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nên không có quan điểm gì khác.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn vắng mặt có quan điểm bảo vệ: Ông Phan Nhật T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ diện tích 260m^2 đất tại thửa số 96 tờ bản đồ số số 2 tại địa chỉ xã Hội X, huyện Gia Lâm nay là tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội với giá 230 triệu đồng, việc chuyển nhượng có lập là "Bản giao kèo chuyển nhượng đất" ngày 27/03/2002 và Giấy biên nhận" ngày 20/01/2002. Sau khi lập các văn bản trên ông T đã giao đủ tiền cho ông Đ, ông Đ đã xác nhận thanh toán và ông T đã nhận đất, tiến hành san lấp, xây tường bao, xây nhà cấp 4, sử dụng ổn định từ đó đến nay không tranh chấp với ai. Việc mua bán, chuyển nhượng có người làm chứng là Ông Lê Thanh B, có sự tham gia của các con ông Đ là Anh Nguyễn Tiến Đ, Anh Nguyễn Tiến Đ. Quá trình sử dụng đất ông T đã trực tiếp hoặc nhờ bà H là người ông T cho ở nhà nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng cho Nhà nước. Ông T nhiều lần yêu cầu ông Đ và sau này là anh Đ anh Đ tiến hành việc sang tên cho ông đối với diện tích đất ông nhận chuyển nhượng nhưng ông Đ, anh Đ, anh Đ lần lữa, lảng tránh. Căn cứ và các tài liệu chứng cứ thu thập được và quy định của pháp luật đề nghị Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên trình bầy quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Thực hiện chuyển thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát đúng quy định. Xác định chính xác tư cách tố tụng của đương sự.

Thực hiện việc thu thập chứng cứ theo đúng quy định tại điều 97 BLTTDS. Thực hiện chuyển hồ sơ đảm bảo đúng quy định theo điều 220 BLTTDS. Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành tốt quy định của pháp luật, bị đơn chấp hành chưa tốt quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là "Bản giao kèo chuyển nhượng đất" ngày 27/03/2002 giữa ông Phan Nhật T và ông Nguyễn Văn Đ đối với 260m^2 đất vườn thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ xã Hội X, huyện Gia Lâm nay là tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Công nhận 260m^2 đất vườn thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ xã Hội X, huyện Gia Lâm nay là tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội là của ông Phan Nhật T.

Các đương sự phải chịu án phí và có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1.] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Ngày 04/7/2022 ông Phan Nhật T làm đơn khởi kiện Anh Nguyễn Tiến Đ và Anh Nguyễn Tiến Đ về việc tranh chấp đối với thửa số 96, tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ xã Hội X, huyện Gia Lâm nay là tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B379368 ngày 23/9/1993 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp cho ông Nguyễn Văn Đ. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a,c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Toà án nhân dân quận Long Biên thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.2] Về sự có mặt và vắng mặt của những người tham gia tố tụng:

Bị đơn là Anh Nguyễn Tiến Đ, Anh Nguyễn Tiến Đ đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 vẫn vắng mặt không có lý do, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chị Lê Thị H, Anh Tạ Văn H, Ông Nguyễn Xuân T đều có đơn xin xử vắng mặt, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt có gửi bài bảo vệ nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên là đúng quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về quan hệ pháp luật:

Tại đơn khởi kiện, ông Phan Nhật T yêu cầu Toà án giải quyết vụ việc: Tranh

chấp quyền sử dụng đất và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Phan Nhật T có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu công nhận tính hợp pháp của "Bản giao kèo chuyển nhượng đất" ngày 27/3/2002 giữa ông và ông Nguyễn Văn Đ và công nhận quyền sở hữu, sử dụng của ông đối với diện tích 260m^2 tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 2 địa chỉ xã Hội X, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội nay là tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, không yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận đã cấp đối với thửa đất trên. Vì vậy, Toà án xác định quan hệ pháp luật của vụ án là yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất.

[2.] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1.] Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[2.1.1] Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng 260m^2 đất tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ xã Hội X, huyện Gia Lâm nay là tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B379368 ngày 23/9/1993 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp cho ông Nguyễn Văn Đ giữa ông Phan Nhật T và ông Nguyễn Văn Đ có lập "Bản giao kèo chuyển nhượng đất" ngày 27/3/2002 và "Giấy biên nhận" ngày 20/01/2002. "Bản giao kèo chuyển nhượng đất" ngày 27/3/2002 do ông Nguyễn Văn Đ - bên bán tự viết, có chữ ký của ông Đ và hai con ông Đ là anh Đ, anh Đ ở phía người bán, có chữ ký của ông Phan Nhật T ở phía bên mua và có chữ ký của người làm chứng là Ông Lê Thanh B. Thời điểm ký bản giao kèo chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn Đ có vợ là bà Nguyễn Thị T đã chết ngày 30/4/1999 theo Giấy chứng tử do UBND phường Phúc L cấp. Hàng thừa kế thứ nhất của bà T: gồm ông Nguyễn Văn Hoành bố đẻ (đã chết ngày 19/12/1998), mẹ đẻ là bà Nguyễn Thị Quyền (đã chết ngày 31/12/1997), ông Nguyễn Văn Đ là chồng và Anh Nguyễn Tiến Đ, Nguyễn Tiến Đ là con đẻ. Việc mua bán chuyển nhượng thửa đất trên các con trai của ông Đ là Anh Nguyễn Tiến Đ và Nguyễn Tiến Đ cũng có mặt và ký tên vào "Bản giao kèm chuyển nhượng đất" ngày 27/3/2002, nhưng không thừa nhận chữ ký, chữ viết của các anh trong văn bản trên. Tòa án đã tiến hành giám định chữ ký, chữ viết của Anh Nguyễn Tiến Đ, Nguyễn Tiến Đ trong "Bản giao kèo chuyển nhượng đất" ngày 27/3/2002. Ngày 12/3/2024, Phòng giám định kỹ thuật hình sự - Bộ Quốc Phòng đã có Kết luận giám định số 71/KL-GĐKTHS (P11) và ngày 27/12/2024 có văn bản số 412/CV-GĐKTHS (P11) kết luận: *"Chữ ký tên "Được" cần giám định dưới mục "Người bán" trên Bản giao kèo chuyển nhượng đất ngày 27/3/2002 (ký hiệu A) với chữ ký, chữ viết mẫu so*

sánh ghi của Nguyễn Tiến Đ trên các tài liệu ký hiệu M1, M2, M4, M5 là không phải do cùng một người ký, viết ra.

Chữ ký tên "Đạt" cần giám định dưới mục "Người bán" trên Bản giao kèo chuyển nhượng đất ngày 27/3/2002 (ký hiệu A) với chữ ký, chữ viết mẫu so sánh ghi của Nguyễn Tiến Đ trên các tài liệu ký hiệu M1, M3, M4, M5 là do cùng một người ký, viết ra". Tại thời điểm ký bản giao kèo chuyển nhượng đất ngày 27/3/2002, Anh Nguyễn Tiến Đ (sinh ngày 19/7/1982) là người đã đủ 18 tuổi, Anh Nguyễn Tiến Đ (sinh ngày 11/02/1986) là người chưa thành niên nên ông Đ là người đại diện theo pháp luật. Do đó có có cơ sở khẳng định Anh Nguyễn Tiến Đ có mặt và ký vào phần Người bán tại "Bản giao kèo chuyển nhượng đất" ngày 27/3/2002, việc kết luận giám định không xác định được chữ viết chữ ký của anh Đ không ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp đồng (Bản giao kèo chuyển nhượng đất). Ông Nguyễn Văn Đ đã chết ngày 11/6/2012 (theo giấy chứng tử số 28/2012 ngày 11/6/2012 của UBND phường Phúc L), không có mẫu chữ ký, chữ viết để so sánh nên không giám định được.

Tại "Vi bằng" số 15/2023/VB-TPLĐD ngày 10/01/2023 của Văn phòng Thừa phát lại Đông Dương, người làm chứng là Ông Lê Thanh B đã có lời khai xác nhận ông có tham dự vào buổi chuyển nhượng đất giữa ông Phan Nhật T và ông Nguyễn Văn Đ đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ xã Hội X, huyện Gia Lâm nay là tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, giá chuyển nhượng là 230 triệu đồng, ông Đ đã giao đất cho ông T, ông T đã giao tiền xong cho ông Đ, ông Đ đã ký nhận tiền vào "Bản giao kèm chuyển nhượng đất" ngày 27/3/2002. Ngoài lời khai của ông B, Văn phòng Thừa phát lại Đông Dương còn ghi nhận hình ảnh ông B, ông T dẫn Thừa phát lại di chuyển vào thửa đất đang tranh chấp.

Như vậy, có cơ sở khẳng định ông Nguyễn Văn Đ và ông Phan Nhật T cùng lập "Bản giao kèm chuyển nhượng đất" ngày 27/3/2002 có sự tham gia của Anh Nguyễn Tiến Đ với nội dung ông Đ chuyển nhượng cho ông T 260m^2 đất thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ xã Hội X, huyện Gia Lâm nay là tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, giá chuyển nhượng là 230 triệu đồng. Ông Đ đã bàn giao đất cho ông T, ông T đã trả tiền đủ cho ông Đ.

Tại Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai"*.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên giữa ông Phan Nhật T và ông Nguyễn Văn Đ có lập thành văn bản là "Bản giao kèo chuyển nhượng đất",

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đã tuân thủ về mặt hình thức theo quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự 1995. Tuy nhiên, hợp đồng chưa có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng và chưa làm thủ tục đăng ký tại Ủy ban nên có vi phạm một phần về mặt hình thức.

[2.1.2] Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Xét điều kiện xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy: thửa số 96, tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ xã Hội X, huyện Gia Lâm nay là tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B379368 ngày 23/9/1993 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp cho ông Nguyễn Văn Đ. Khi xác lập hợp đồng, ông Nguyễn Văn Đ, Anh Nguyễn Tiến Đ và ông Phan Nhật T đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự. Các bên tham gia lập hợp đồng hoàn toàn tự nguyện. Mục đích, nội dung giao dịch không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội. Trong "Bản giao kèo chuyển nhượng đất" ngày 27/3/2002 các bên đã nêu đầy đủ tên, địa chỉ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng; quyền, nghĩa vụ của các bên, diện tích, giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán. Vì vậy, căn cứ Điều 131, 132, 133, 708 Bộ luật dân sự 1995 thì Bản giao kèo chuyển nhượng đất ngày 27/3/2002 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Cùng ngày 27/3/2002, ông Phan Nhật T cũng đã thanh toán xong cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền mua nhà đất theo thỏa thuận là 230 triệu đồng, ông Đ đã ký xác nhận tại bản giao kèo về việc đã nhận tiền. Mặc dù trong bản giao kèo chuyển nhượng đất các bên không xác định vị trí, số tờ số thửa của thửa đất chuyển nhượng nhưng sau khi mua thửa đất trên, ông T đã thuê thợ là Ông Vũ Văn K san lấp thửa đất, xây tường bảo, cổng sắt, xây nhà cấp bốn (ông Kiền đã có lời khai xác nhận đúng tại Văn phòng Thừa phát lại Đông Dương), sau đó ông T cho bà H, sau này là Anh Tạ Văn H và Chị Lê Thị H thuê không lấy tiền, thực chất là cho ở nhờ từ đó đến nay. Anh H và chị H cũng có lời khai xác nhận thuê nhà của ông T. Ông T đã nộp thuế đất từ thời điểm nhận chuyển nhượng. Ông Đ khi còn sống, anh Đ, anh Đ đều biết việc ông T xây nhà và cho thuê, đóng thuế đất nhưng không có ý kiến gì, không có đơn thư khiếu nại hay khởi kiện tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Điều đó xác nhận việc ông T đã nhận bàn giao đúng thửa đất hai bên đã thoả thuận chuyển nhượng thuộc vị trí thửa đất số 96 tờ bản đồ số 2 địa chỉ hiện nay tại tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội và sử dụng từ thời điểm mua là ngày 27/3/2002 đến nay ổn định, không tranh chấp gì.

Sở dĩ ông T chưa làm được thủ tục và đăng ký việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên theo quy định của pháp luật là vì thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng, ông Đ bảo rằng thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận,

khi nào được cấp sẽ sang tên cho ông T nhưng từ đó đến khi ông Đ mất ông Đ vẫn không phối hợp để ông T hoàn thiện nốt thủ tục sang tên, đây là lỗi thuộc về ông Đ. Sau khi ông Đ mất, các con ông Đ là anh Đ và anh Đ cũng không hợp tác mà tự ý khai nhận di sản thừa kế toàn bộ tài sản ông Đ để lại bao gồm cả thửa đất ông Đ đã chuyển nhượng cho ông T, anh Đ và anh Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất trên, ông T không biết. Sau khi biết ông T đã khởi kiện ra Tòa án yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Đ (Bản giao kèo chuyển nhượng đất) là có hiệu lực và ghi nhận quyền sử dụng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ xã Hội X, huyện Gia Lâm nay là tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông.

Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 về Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức thì *"Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch đó thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó".* Theo quy định về điều khoản chuyển tiếp tại Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 thì ông Đ đã nhận tiền chuyển nhượng đất cho ông T và ông T đã nhận thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Đ, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch đó nên cần công nhận giao dịch là đúng quy định của pháp luật. Từ những phân tích và nhận định trên, đủ cơ sở công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại "Bản giao kèo chuyển nhượng đất" ngày 27/3/2002 giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Phan Nhật T là phù hợp với quy định tại điều 131, 132, 133, 707, 708 Bộ luật dân sự 1995. Từ đó yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phan Nhật T là hợp pháp, cần được chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Bản giao kèo chuyển nhượng đất" ngày 27/3/2002" được chấp nhận tính hợp pháp nên ông Phan Nhật T yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông đối với diện tích 260m^2 tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ xã Hội X, huyện Gia Lâm nay là tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B379368 ngày 23/9/1993 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp cho ông Nguyễn Văn Đ do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ và được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật là có căn cứ. Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Nhật T.

[3.] Diện tích thửa đất ông Phan Nhật T nhận chuyển nhượng tại thửa số 96, tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ xã Hội X, huyện Gia Lâm nay là tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội có hiện trạng là 258,3m^2, có biến động so với thời điểm nhận chuyển nhượng. Nguyên nhân do một phần đất bị thu hồi, giải phóng mặt bằng, biến động trong quá trình sử dụng và do sai số trong quá trình đo đạc; thực tế các hộ liền kề không có tranh chấp, ông T không lấn chiếm và vẫn sử dụng ổn định từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay nên cần chấp nhận số đo thực tế là 258,3m^2 (có sơ đồ đo vẽ kèm theo). Việc các cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền đã tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất cho Anh Nguyễn Tiến Đ và Anh Nguyễn Tiến Đ sau khi các anh tiến hành khai nhận di sản thừa kế của ông Đ là thủ tục hành chính, các cơ quan này không biết về việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ và ông T. Ông Phan Nhật T đã có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện không đề nghị tuyên huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy, HĐXX thấy không cần thiết phải hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đ phần đăng ký sang tên cho anh Đ, anh Đ mà kiến nghị các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về đất đai tiến hành điều chỉnh diện tích thửa đất theo quyết định của Tòa án.

[4.] Đối với việc chuyển nhượng đất ngõ đi giữa ông Phan Nhật T và Ông Nguyễn Xuân T, các đương sự không yêu cầu giải quyết nên không xem xét. Trường hợp có xảy ra tranh chấp, dành quyền khởi kiện cho các đương sự giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[5.] Ông Phan Nhật T không yêu cầu anh Đ, anh Đ thanh toán lại tiền bồi thường phần diện tích đất đã bị thu hồi trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6.] Về án phí và quyền kháng cáo: Do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất nên áp dụng án phí không có giá ngạch. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là Anh Nguyễn Tiến Đ, Anh Nguyễn Tiến Đ phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a,c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ điều 131, 132, 133, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995.

- Căn cứ Điều 129, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Nhật T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Nhật T và ông Nguyễn Văn Đ *(Bản giao kèo chuyển nhượng đất ngày 27/3/2002)* đối với bị đơn là Anh Nguyễn Tiến Đ, Anh Nguyễn Tiến Đ.

2. Công nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Nhật T đối với diện tích 258,3m^2 thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 2 địa chỉ xã Hội X, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội nay là tổ 1, phường Phúc L, quận Long Biên, thành phố Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B379368 ngày 23/9/1993 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp cho ông Nguyễn Văn Đ, thừa kế cho Anh Nguyễn Tiến Đ, Anh Nguyễn Tiến Đ ngày 30/5/2019 (có Sơ đồ thửa đất kèm theo).

3. Ông Phan Nhật T có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất các thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật. Anh Nguyễn Tiến Đ và Anh Nguyễn Tiến Đ có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí: Anh Nguyễn Tiến Đ và Anh Nguyễn Tiến Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm. Cụ thể, anh Đ và anh Đ mỗi người phải chịu 150.000đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

Trường hợp Bản án, Quyết định 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 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.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND TP Hà Nội
- VKSND Q. Long Biên;
- Chi cục THADS Q.Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Lê Thị Thanh Loan