

Bản án số: 15/2018/DS - ST

Ngày 30/11/2018

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 BA VÌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Phúc Thịnh**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Xuân Thuật**

2. Ông **Nguyễn Văn Trình**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Quyên** - Thư ký Tòa án nhân huyện Ba Vì

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Vì tham gia phiên tòa: Ông **Đỗ Xuân Hưng** – Kiểm sát viên

Trong ngày 30 tháng 11 năm 2018 tại Phòng xét xử Tòa án nhân dân huyện Ba Vì đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2018/TLST- DS ngày 15 tháng 5 năm 2018 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2018/QĐXX-ST ngày 29 tháng 10 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2018/QĐST-DS ngày 14/11/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị **Trần Thị Kim Q**, sinh năm 1982.

Trú quán : Khu tập thể TSH, xã CL, huyện BV, Tp. Hà Nội.

- Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1978.

Trú quán: Thôn 6, xã BT, huyện BV, thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Anh **Nguyễn Tiến C**, sinh năm 1960.

+ Chị **Nguyễn Thị Hồng H1**, sinh năm 1997.

+ Chị **Nguyễn Thị Thu H2**, sinh năm 1998.

Đều trú quán: Thôn 6, xã Ba Trại, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

+ Anh **Nguyễn Đình D**, sinh năm 1977.

Trú quán : Khu tập thể TSH, xã CL, huyện BV, Tp. Hà Nội.

+ Ông **Trần Văn X**, sinh năm 1961.

Trú quán: Thôn 6, xã Ba Trại, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

(Chị Q, anh D có mặt tại phiên tòa. Chị H, chị H1, chị H2 vắng mặt. Anh C, ông X có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Tại đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2018 và các bản tự khai ngày 11/6/2018, chị Trần Thị Kim Q, anh Nguyễn Đình D trình bày: Ngày 23/12/2014, vợ chồng chị Trần Thị Kim Q, anh Nguyễn Đình D có nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị H diện tích đất có chiều rộng 06m mặt đường, chiều dài hết cỏi (sau khi đo đạc là 263,9m² thuộc thửa đất số 559, tờ bản đồ số 36, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S175299, cấp ngày 09/01/2003 đứng tên hộ ông Nguyễn Tiến C, tại thôn 6 xã BT, huyện BV, thành phố Hà Nội. Hai bên có làm hợp đồng và cùng ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2014 với giá trị chuyển nhượng là 480.000.000đ, có chữ ký của vợ chồng chị Trần Thị Kim Q, anh Nguyễn Đình D và chị Nguyễn Thị H cùng con gái chị H là chị Nguyễn Thị Hồng H1 và chị Nguyễn Thị Thu H2 và có chữ ký của 02 người làm chứng là Trần Văn X (hàng xóm liền kề) và ông Đào Văn B. Vợ chồng chị Q, anh D đã đặt cọc số tiền là 50.000.000đ, số tiền còn lại thanh toán làm hai đợt, đợt I là 300.000.000đ, đợt II thanh toán nốt số tiền còn lại là 119.000.000đ. Đến nay, vợ chồng chị Q, anh D đã thanh toán cho chị Nguyễn Thị H tổng số tiền là 526.000.000đ. Về nguồn gốc thửa đất trên là của hộ ông Nguyễn Tiến C. Trước đây anh C và chị H từng là vợ chồng, đã được Tòa án nhân dân huyện Ba Vì giải quyết ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 105 ngày 30/5/2014 của TAND huyện Ba Vì, đã công nhận thuận tình ly hôn giữa và chị H, về phần tài sản chung và công nợ chị H và anh C đều không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tuy nhiên về phần tài sản chung và công nợ giữa chị H và anh C có thỏa thuận với nhau về việc tự phân chia theo biên bản thỏa thuận phân chia tài sản, công nợ chung ngày 12/5/2014 với nội dung thỏa thuận như sau: *“Chị Nguyễn Thị H được quyền sử dụng đất và tài sản trên đất diện tích 600m² tại thửa số 559, tờ bản đồ số 36 tại thôn 6, xã Ba Trại, diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Tiến C. Chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nông*

nghiệp và phát triển nông thôn huyện Ba Vì, chi nhánh Tản Lĩnh số tiền là 270.000.000đ. Anh Nguyễn Tiến C được toàn quyền sử dụng đất và tài sản trên đất 37 sào tại xã Minh Quang, huyện Ba Vì”. Thời điểm anh C và chị H còn tồn tại quan hệ hôn nhân có vay của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Ba Vì, chi nhánh Tản Lĩnh số tiền 270.000.000đ.” Anh C và chị H đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ anh Nguyễn Tiến C. Sau khi chị H và anh C ly hôn, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn, phòng giao dịch Tản Lĩnh đơn đốc thu hồi nợ chị H. Do không có tiền trả nợ Ngân hàng nên chị H có nhu cầu bán đất trả nợ Ngân hàng. Khi chị H có nhu cầu bán 6m mặt đường đất chị H có đưa cho vợ chồng chị Q, anh D xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền ngày 30/5//2014 giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Tiến C, chị Nguyễn Thị Hồng H1, chị Nguyễn Thị H2 và bên nhận ủy quyền là bà Nguyễn Thị H với nội dung: “Chị H được thay mặt ông C, chị H, chị H được toàn quyền thực hiện các việc như: trả nợ phòng giao dịch Tản Lĩnh, sau khi trả nợ xong được quyền quyết định việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên”. Vì vậy, vợ chồng chị Q, anh D đã tin tưởng và đồng ý mua diện tích đất 6m mặt đường, chiều dài hết cỗi của chị H và hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên. Sau khi thanh toán số tiền đợt I phải trả là 300.000.000đ, chị H và vợ chồng chị Q, anh D đã ra Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn, phòng giao dịch Tản Lĩnh, làm thủ tục giải chấp. Chị H đã nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao lại cho vợ chồng chị Q, anh D quản lý. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tổng số tiền chị Q, anh D đã giao cho chị H là 526.000.000đ, chị H đã nhận đủ số tiền này, ngày 14/01/2015 chị H đã bàn giao diện tích đất và xác định ranh giới đất cụ thể bàn giao cho vợ chồng chị Q, anh Duy. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do sơ ý nên hai bên chưa làm thủ tục công chứng, chứng thực. Hiện nay, diện tích đất mà chị H đã chuyển nhượng cho chị Q, anh D hiện chị H vẫn đang quản lý và sử dụng và không bàn giao lại cho chị Q, anh D. Nay chị Q khởi kiện chị H ra Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, chị Q, anh D đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ba Vì buộc chị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2014 như đã thỏa thuận, buộc chị Nguyễn Thị H phải trả cho vợ chồng chị Q, anh D diện tích đất theo hợp đồng có chiều rộng 06m mặt đường, chiều dài hết cỗi, diện tích là 263,9m².

+ Tại bản tự khai ngày 22/5/2018, Biên bản lấy lời khai ngày 22/8/2018, chị Nguyễn Thị H trình bày: Trước đây, chị H với anh C là vợ chồng nhưng đã được Tòa án giải quyết cho ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 105/2014/QĐST-HNGĐ ngày 30/5/2014. Tại Quyết định chị H và anh

C mới giải quyết về phần hôn nhân và con chung, về phần tài sản chung, công sức, công nợ chị H và anh C không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngày 12/5/2014, chị H và anh C tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết tài sản chung, công nợ, chị H và anh C viết giấy “*Biên bản thỏa thuận phân chia tài sản và công nợ chung của vợ chồng*”, bản viết tay không có công chứng chứng thực gì. Ngày 30/5/2014, anh Nguyễn Tiến C và các con chị H là cháu Nguyễn Thị Hồng H1, Nguyễn Thị Thu H2 đã ký hợp đồng ủy quyền cho chị H được quyền chuyển nhượng toàn bộ, hoặc một phần diện tích đất và chị H có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng. Hợp đồng ủy quyền có công chứng xác nhận. Ngày 23/12/2014, chị H có chuyển nhượng một phần diện tích đất cho chị Trần Thị Kim Q và anh Nguyễn Đình D. Diện tích đất chuyển nhượng cụ thể như sau: “*chiều rộng 06m mặt đường, chiều dài hết còi nằm trong bản đồ 299, tại thửa số 559, tờ bản đồ số 36 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 175299 được cấp ngày 09/01/2013 mang tên hộ ông Nguyễn Tiến C*”. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, chị H và cháu H2, cháu H1, chị Q, anh D đều đã ký xác nhận việc chuyển nhượng và có 02 người làm chứng là anh Trần Văn X và ông Đào Văn B ký người làm chứng. Sau khi chị H và các con ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 14/11/2015, chị H đã làm biên bản bàn giao diện tích đất đã chuyển nhượng và xác định ranh giới đất cho anh Nguyễn Đình D là chồng chị Q. Nay chị H xác nhận chị H đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị Q cụ thể số tiền 480.000.000đ tiền đất và số tiền 176.000.000đ tiền nợ, tiền đất, tiền lãi và các chi phí khác do hai bên thỏa thuận gia đình chị Q phải chịu. Tổng số tiền chị H đã nhận của chị Q, anh D là 526.000.000đ. Về diện tích đất đã chuyển nhượng cho chị Q, anh Duy. Chị H vẫn giữ nguyên ý kiến như trong biên bản ngày 30/6/2016. Chị H sẽ có trách nhiệm bàn giao diện tích đất đã chuyển nhượng cho chị Q, anh D sau khi chị H nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị H. Phần đất đã chuyển nhượng cho chị Q và anh D thì chị Q và anh D phải có trách nhiệm tách làm bìa đỏ. Đối với phần diện tích đất đuôi vườn là đất ruộng, không có trong bản đồ, trước đây chị H có thỏa thuận là cho chị Q quyền sử dụng nhưng nay chị H không cho nữa, đề nghị Tòa án chỉ giải quyết theo bản đồ 299 và đúng với diện tích đất đã chuyển nhượng cho chị Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biên bản làm việc ngày 30/6/2016. Khi nào Tòa án tiến hành đo đất, mặc dù chị H sẽ có trách nhiệm bàn giao nhưng chị H vẫn quản lý sử dụng cho đến khi chị Q hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra chị Hyêu cầu chị Q phải trả lại cho chị H các giấy tờ có liên quan gồm trích lục lý hôn, bộ ủy quyền công chứng, mọi chi phí phát sinh thêm chị Q phải chịu trách nhiệm trước khi bàn giao đất.

+ Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/7/2018, anh Nguyễn Tiến C trình bày: anh C và chị Nguyễn Thị H từng có quan hệ vợ chồng, đã được TAND huyện Ba Vì giải quyết ly

hôn tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 105/2014/QĐST-HNGĐ ngày 30/5/2014. Về hôn nhân, anh C và chị H mới chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết về phần hôn nhân và con chung, về phần tài sản chung và công nợ anh C, chị H không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngày 12/5/2014 anh C và chị H đã tự nguyện thỏa thuận bằng văn bản tự nguyện thỏa thuận phân chia tài sản chung và công nợ chung, theo đó “*anh Nguyễn Tiến C được quyền sử dụng đất và tài sản trên đất diện tích 37 sào tại xã Minh Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội. Chị Nguyễn Thị H được quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, diện tích 600m² tại thửa đất số 559, tờ bản đồ số 36 tại thôn 6 xã Ba Trại, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội mang tên hộ ông Nguyễn Tiến C. Chị H có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ công nợ 270.000.000đ vay gốc và lãi cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Ba Vì, phòng giao dịch Tân Lĩnh và trả nợ cho bà Lê Thị Lương 170.000.000đ. Mọi thủ tục liên quan đến việc xin cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mỗi cá nhân theo thỏa thuận trên, của bên nào do bên đó tự thực hiện, bên còn lại có nghĩa vụ ký các giấy tờ liên quan theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền*”. Sau khi anh C, chị H tự nguyện thỏa thuận phân chia tài sản chung, công nợ như vậy, anh C và chị H đã ký hợp đồng ủy quyền ngày 30/5/2014 và có công chứng, chứng thực tại phòng Công chứng Quốc Dũng và Cộng sự, theo đó “*anh Nguyễn Tiến C ủy quyền cho chị Nguyễn Thị H cho thuê, chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng toàn bộ hoặc một phần thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 175299, số tờ 36, số thửa 599 tại thôn 6, xã Ba Trại, Ba Vì, Hà Nội*”. nay anh C xác định, anh C và chị H đã có thỏa thuận rõ ràng như trên, việc chị H sử dụng đất như thế nào (mua bán, chuyển nhượng, cho thuê) là quyền của chị H, anh C không có liên quan gì. Việc mua bán đất của chị H và chị Q như thế nào anh C không quan tâm, anh C xác định không liên quan gì, không có tranh chấp, không kiện tụng gì. Việc chị H bán đất có sự đồng ý của các con nên anh C không có ý kiến gì. Anh Nguyễn Tiến C có đơn xin hòa giải và xét xử vắng mặt.

+ Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/10/2018, ông Trần Văn X trình bày: Ông Xuân là hàng xóm liền kề, giáp ranh với đất nhà chị H, anh C. Bức tường ngăn cách giữa nhà ông X và nhà H, anh C được xây dựng từ trước năm 1998, thuộc nhà ông X, khi ông X mua diện tích đất để ở, khi đó đã có bức tường bao này. Đối với bức tường bao này, ông X xác định không có tranh chấp hay khiếu nại gì từ trước đến nay với gia đình chị H, anh C, vẫn nguyên trạng từ trước đến nay, ông X đề nghị tôn trọng và giữ nguyên theo hiện trạng, khi chị H chuyển nhượng đất cho chị Q, ông X cũng được mời chứng kiến, ký người làm chứng.

+ Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/10/2018, chị Trần Thị Kim Q và anh Nguyễn Đình D đều xác định sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 06m mặt

đường, chiều dài hết cỗi, chị Q, anh D đã giao đủ cho người chuyển nhượng là chị H, số tiền 526.000.000đ, chị H đã nhận đủ số tiền và đã bàn giao diện tích đất đã chuyển nhượng, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất đều có người làm chứng là ông Trần Văn X là hành xóm liền kề diện tích đất chuyển nhượng, khi chị H bàn giao đất cho chị Q, anh D, chị H chỉ ranh giới và xác định ranh giới diện tích đất, khi đó có sự chứng kiến của anh Nguyễn Anh T (là em ruột chị H), khi xác định ranh giới đo diện tích đất có mặt ông Trần Văn X chứng kiến, ông Xuân là người trực tiếp chỉ mốc giới phần bên đất nhà ông X vì khi đó diện tích đất nhà ông Xuân đã có bức tường bao do ông X xây dựng trước đó, bức tường bao này làm ranh giới kéo dài thửa đất nhà ông X, giáp ranh diện tích đất chị Q, anh D mua. Nay chị Q, anh D xác định, chị Q, anh D đã mua 06m mặt đường chạy dài hết cỗi liền kề với đất nhà ông X, chị Q, anh D đề nghị giữ nguyên hiện trạng diện tích đất và xác định các điểm từ 2 đến 1; từ điểm 1 đến 6 đến 5; từ điểm 1 đến 6 đến 5 là ranh giới giữa 02 thửa đất (nhà chị Q, anh D đã nhận chuyển nhượng với đất nhà ông X); từ điểm 2 đến 3 đến 4 là ranh giới giữa 02 thửa đất (nhà chị Q, anh D đã nhận chuyển nhượng với đất nhà chị H), chị Q, anh D đề nghị giữ nguyên hiện trạng thực tế, không có tranh chấp, khiếu nại hay kiện tụng gì vì thực tế diện tích đất mà chị Q, anh D đã nhận chuyển nhượng của chị H, diện tích đất đã chuyển nhượng thực tế vẫn đủ 06m mặt đường, chiều dài hết cỗi như trong hợp đồng đã ký kết, hiện trạng thực tế đúng với nội dung đã thỏa thuận như trong hợp đồng chuyển nhượng đất.

Theo biên bản làm việc ngày 12/10/2018 UBND xã Ba Trại cho biết: Bức tường ngăn cách giữa nhà ông X và nhà HC được xây dựng từ trước khi cấp bìa đỏ. Từ trước đến nay giữa nhà ông Trần Văn X và nhà chị H, anh C không có tranh chấp, không có khiếu kiện hay khiếu nại gì về bức tường này. Chính quyền địa phương đề nghị tôn trọng và giữ nguyên theo hiện trạng thực tế diện tích đất đang sử dụng.

Theo Biên bản định giá ngày 11/10/2018, Hội đồng định giá tài sản xác định giá như sau: Diện tích đất $263,9m^2$ thửa số 559, số tờ bản đồ 36 (nằm trong diện tích $600m^2$) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 175299 cấp ngày 09/01/2003, hộ ông Nguyễn Tiến C tại thôn 6, xã Ba Trại – Ba Vì – Hà Nội có diện tích đất ở là $200m^2$, diện tích đất đất trồng cây lâu năm là $63,9m^2$. Theo giá nhà nước có giá đất ở là: $200m^2 \times 1.400.000đ/m^2 = 280.000.000đ$; đất trồng cây lâu năm có giá: $54.000đ/m^2 \times 63,9m^2 = 3.450.600đ$. Theo giá thị trường (tính theo chiều dài mặt đường) có giá: $6,00m$ mặt đường $\times 80.000.000đ/m = 480.000.000đ$. Trên đất có tường bao xây gạch xi giáp mặt đường tính lộ có chiều dài 6m, chiều cao 1,6m có giá: $6m \times 1,6m \times 236.836đ = 2.273.000đ$ (đã khấu hao 50%). Đối với bức tường bao trên chị Q xác nhận xây sau thời điểm chuyển nhượng đất, bức tường bao là của chị Nguyễn Thị H. Giống khơi xây gạch

sâu 7m có giá nhà nước là: $7m \times 499.954đ = 3.499.681đ$ (đã khấu hao 50%). Theo chị Q xác nhận giếng khơi đã tồn tại trước khi chuyển nhượng đất. Trên đất có phần mái pờ rờ xi măng rợp ranh, mái trước 5 tấm, mái sau 5 tấm chường sang diện tích đất đang tranh chấp khoảng 10cm đến 15cm.

Tại phiên tòa hôm nay chị Q, anh D vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình, đề nghị Tòa án buộc chị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và phải trả lại cho chị Q, anh D diện tích đất đã chuyển nhượng, chiều rộng 06m mặt đường, chiều dài hết cỗi đất. Chị H vắng mặt không có lý do, mặc dù đã được Tòa án triệu tập, tổng đạt Quyết định xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa và các văn bản tố tụng khác nhưng cố tình vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện Viện kiểm sát có quan điểm về đường lối giải quyết vụ án: Về trình tự thủ tục tố tụng từ khi nhận đơn, thẩm quyền, thụ lý đơn, ra thông báo thụ lý, thông báo mở phiên họp kiểm tra chứng cứ, hòa giải và ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án nhân dân huyện Ba Vì đã tuân thủ đúng và đầy đủ theo trình tự tố tụng quy định. Về trình tự thủ tục tại phiên tòa hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng và đầy đủ theo quy định. Về đường lối giải quyết vụ án: Về nguồn gốc diện tích đất chuyển nhượng tại thôn 6, xã Ba Trại, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội, đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp mang tên hộ ông Nguyễn Tiến C ngày 09/01/2003 diện tích 600m² tại thửa số 559, tờ bản đồ số 36, trước đây chị H và anh C là vợ chồng đã được Tòa án giải quyết cho ly hôn, khi giải quyết ly hôn, chị H, anh C không yêu cầu giải quyết về tài sản chung, công nợ, chị H, anh C tự thỏa thuận với nhau về việc phân chia tài sản chung, công nợ, với nội dung thỏa thuận như sau: “Chị H được quyền sử dụng đất và tài sản trên đất diện tích 600m² tại thửa số 559, tờ bản đồ số 36 tại thôn 6, xã Ba Trại. Chị H có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Ba Vì, chi nhánh Tân Lĩnh số tiền là 270 triệu đồng. Anh C được toàn quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất 37 sào tại xã Minh Quang – huyện Ba Vì, khi đó anh C, chị H đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/5/2014, anh C, chị H1, chị H2 ký hợp đồng ủy quyền cho chị H được quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ diện tích đất để chị H trả nợ Ngân hàng, trên cơ sở hợp đồng ủy quyền được chuyển nhượng đất, chị H đã chuyển nhượng cho chị Q, anh D diện tích đất 06m mặt đường, chiều dài hết cỗi. Chị H, chị Hạnh, chị Hằng cùng chị Q, anh D đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 23/12/2014, thỏa thuận giá trị diện tích đất 06m mặt đường $\times 80.000.000đ/m = 480.000.000đ$ sau đó phát sinh chi phí khác, tổng số tiền chị Q, anh D đã giao cho chị H là 526.000.000đ, số tiền này chị H đã nhận đủ và đã bàn giao đất, đã xác định ranh giới diện tích đất cụ thể có sự chứng kiến của hàng xóm liền kề, nhưng sau đó chị H tự ý xây dựng tường bao ra vào diện tích đất,

không bàn giao diện tích đất đã chuyển nhượng cho chị Q, anh D. Như vậy Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Vì có căn cứ xác định việc thỏa thuận phân chia tài sản chung, công nợ giữa chị H, anh Clà sự thật, việc ủy quyền chuyển nhượng đất có công chứng là sự thật, xác định chị H có quyền chuyển nhượng diện tích đất 06m mặt đường, chiều dài hết cỏi cho chị Q, anh D. Chị H đã nhận đủ tiền, đã xác định ranh giới, đã giao mặt bằng, nhưng thực tế chị H chưa giao đất, vẫn xây tường bao trên đất đã chuyển nhượng, yêu cầu khi tách bìa đồ thì phần đất phần diện tích đất còn lại phải đứng tên chị Nguyễn Thị H trong bìa đồ chứ không được đứng tên anh Nguyễn Tiến C nữa, vì vậy chị Q, anh D không thể tách bìa đồ được. Đề nghị HĐXX : Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, 147, 217, 227, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 129, 357, 500, 688 của Bộ luật dân sự 2015. Điều 167, của Luật đất đai năm 2013, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Thị Kim Q đối với bị đơn chị Nguyễn Thị H. Buộc chị Nguyễn Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 23/12/2014 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Thu H2, chị Nguyễn Thị Hồng H1 với bên nhận chuyển nhượng là chị Trần Thị Kim Q, anh Nguyễn Đình D. Buộc chị Nguyễn Thị H phải giao trả lại cho chị Trần Thị Kim Q, anh Lê Đình D diện tích đất 229,5m² đã chuyển nhượng là 06m mặt đường, chiều dài hết cỏi, có diện tích 229,5m², có giá trị 480.000.000đ (*Bốn trăm tám mươi triệu đồng*) tại thửa đất số 559, tờ bản đồ số 36, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S175299, cấp ngày 09/01/2003 cho hộ ông Nguyễn Tiến C tại thôn 6 xã Ba Trại, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội. Buộc chị Nguyễn Thị H phải tháo dỡ bức tường bao xây gạch xi, phải tháo dỡ phần mái pơ rô xi măng rợp ranh mái nhà trước 5 tấm, mái nhà sau 5 tấm chường 1 phần mái sang diện tích đất đã chuyển nhượng cho chị Q, anh D, buộc chị H phải san lấp 01 chiếc giếng khơi xây gạch sâu 7m để trả lại mặt bằng cho chị Q, anh D. Chị Trần Thị Kim Q, anh Nguyễn Đình D phải trả lại cho chị Nguyễn Thị H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S175299, cấp ngày 09/01/2003 cho hộ ông Nguyễn Tiến C tại thôn 6 xã Ba Trại, huyện Ba Vì (bản gốc), sau khi hoàn thiện xong thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về án phí các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy: Về nguồn gốc diện tích chuyển nhượng nằm trong phần diện tích đất 600m² tại thửa số 559, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại thôn 6, xã Ba Trại, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội, đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp mang tên hộ ông Nguyễn Tiến C ngày 09/01/2003. Trước đây anh C và chị H là vợ chồng, đã được TAND huyện Ba Vì giải

quyết cho ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 105 ngày 30/5/2014 đã giải quyết về phần hôn nhân, con chung, về phần tài sản chung và công nợ chị H, anh C đều không yêu cầu Tòa án giải quyết. Về phần tài sản chung, công nợ giữa chị H, anh C có thỏa thuận với nhau về việc tự phân chia theo biên bản thỏa thuận phân chia tài sản, công nợ chung ngày 12/5/2014 với nội dung thỏa thuận như sau: “*Chị H được quyền sử dụng đất và tài sản trên đất diện tích 600m² tại thửa số 559, tờ bản đồ số 36 tại thôn 6, xã Ba Trại, diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Tiến C. Chị H có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Ba Vì, chi nhánh Tân Lĩnh số tiền là 270.000.000đ. Anh C được toàn quyền sử dụng đất và tài sản trên đất 37 sào tại xã Minh Quang, huyện Ba Vì*”. Khi đó anh C, chị H đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ngân hàng. Sau khi chị H, anh C ly hôn, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Ba Vì, chi nhánh Tân Lĩnh đơn đốc thu hồi nợ. Do không có tiền trả nợ Ngân hàng nên chị H có nhu cầu bán đất để trả nợ Ngân hàng. Khi chị H có nhu cầu bán đất 06m mặt đường, chị H có đưa cho vợ chồng chị Q, anh D xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền ngày 30/5/2014 giữa bên ủy quyền là ông C, chị H, chị H2 và bên nhận ủy quyền là chị H với nội dung: Chị H được toàn quyền thực hiện các việc như: trả nợ phòng giao dịch Tân Lĩnh, sau khi trả nợ xong được quyền quyết định việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, hợp đồng ủy quyền được công chứng hợp pháp tại văn phòng công chứng Quốc Dũng & cộng sự. Vì vậy, vợ chồng chị Q, anh D đã tin tưởng và đồng ý mua diện tích đất 06m mặt đường, chiều dài hết cõi đất của chị H và hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi thanh toán số tiền đợt I phải trả là 300 triệu đồng, chị H và vợ chồng chị Q, anh D đã ra Ngân hàng làm thủ tục giải chấp. Chị H đã nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao lại cho vợ chồng chị Q, anh D quản lý. Ngày 23/12/2014 chị H, chị Q, anh D đã làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung chuyển nhượng: *Chị H đã chuyển nhượng diện tích đất 6m mặt đường, chiều dài hết cõi trong phần diện tích đất 600m² tại thửa số 559, tờ bản đồ số 36, tại thôn 6, xã Ba Trại, huyện Ba Vì*, bên chuyển nhượng là chị H, chị H2, chị H1 với bên nhận chuyển nhượng là chị Q, anh D, hợp đồng được ký kết có 02 người làm chứng là ông X (hộ liên kê bà H) và ông B ký người làm chứng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 14/01/2015, chị H đã bàn giao diện tích đất và xác định ranh giới đất cụ thể bàn giao cho vợ chồng chị Q, anh D. Nhưng thực tế chị H vẫn đang quản lý và không bàn giao lại diện tích đã chuyển nhượng cho chị Q, anh D. Tổng số tiền chị Q, anh D đã giao cho chị H là 526.000.000đ, chị H đã nhận đủ số tiền này. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do sơ ý nên hai bên chưa làm thủ tục công chứng, chứng thực. Diện tích đất mà chị H đã chuyển nhượng cho chị Q, anh D, hiện

chị H vẫn đang quản lý và sử dụng và không bàn giao lại cho chị Q, anh Duy. Do vậy chị Q đã khởi kiện chị H tại TAND huyện Ba Vì, chị Q đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ba Vì buộc chị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2014 như đã thỏa thuận, buộc chị Nguyễn Thị H giao phải trả lại cho vợ chồng chị Q, anh D diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2014 có chiều rộng 06m mặt đường, chiều dài hết cỗi, diện tích là 263,9m². Chị Nguyễn Thị H cũng đồng ý giao đất nhưng với điều kiện khi chị Q đi làm thủ tục tách bìa đồ thì chị Q phải tách diện tích đất còn lại trong bìa đồ sẽ được đứng tên bà Nguyễn Thị H chứ không phải đứng tên ông Nguyễn Tiến C, do vậy chị Q không thể hoàn thiện việc tách bìa đồ được.

Xét yêu cầu khởi kiện của chị Q yêu cầu buộc chị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2014, yêu cầu buộc chị H phải giao diện tích đất đã chuyển nhượng là 06m mặt đường, chiều dài hết cỗi như đã ký kết hợp đồng, là hợp pháp. Quá trình Tòa án khi giải quyết ly hôn giữa chị H với anh C, chị H, anh C không yêu cầu giải quyết về tài sản chung, về tài sản chung giữa chị H và ông C có thỏa thuận với nhau về việc tự phân chia theo biên bản thỏa thuận phân chia tài sản, công nợ chung ngày 12/5/2014 với nội dung thỏa thuận như sau: *“Chị H được quyền sử dụng đất và tài sản trên đất diện tích 600m² tại thửa số 559, tờ bản đồ số 36 tại thôn 6, xã Ba Trại. Diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Tiến C”*. Ngày 30/5/2014 anh C và các con chị Hạnh, chị Hằng cùng ký hợp đồng ủy quyền cho chị H được toàn quyền thực hiện các việc như: quyền quyết định việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, hợp đồng ủy quyền được công chứng hợp pháp tại văn phòng công chứng Quốc Dũng & cộng sự. Do vậy HĐXX công nhận sự thỏa thuận về việc phân chia tài sản chung giữa chị H và anh C, xác định chị H có quyền được chuyển nhượng đất cho chị Q, anh D.

Đối với yêu cầu ban đầu của chị Q, yêu cầu chị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết và yêu cầu chị H phải giao trả diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng 06m mặt đường, chiều dài hết cỗi, có tổng diện tích 263,9m². Quá trình đo hiện trạng thực tế, diện tích đất đã chuyển nhượng có tổng diện tích là 229,5m², như vậy HĐXX căn cứ vào kết quả đo hiện trạng thực tế, xác định được tổng diện tích đất chuyển nhượng 06m mặt đường, chiều dài hết cỗi có diện tích 229,5m², do vậy yêu cầu khởi kiện của chị Q được chấp nhận phần diện tích đất thực tế là 229,5m².

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 23/12/2014 giữa bên chuyển nhượng là chị H, chị H1, chị H2 với bên nhận chuyển nhượng là chị Q, anh

D, hợp đồng được ký kết có 02 người làm chứng là ông X (hộ liên kê bà H) và ông Bg ký người làm chứng, mặc dù do các bên ký kết hợp đồng chưa tuân thủ đúng trình tự thủ tục về hình thức theo quy định tại Điều 502 BLDS 2015 và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 đã quy định “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực*”, nhưng khi giao kết hợp đồng các bên đều tự nguyện, nội dung hợp đồng thỏa thuận không trái pháp luật và đạo đức xã hội, bản thân người đứng tên trong thửa đất là anh C cũng xác định “*Tôi ủy quyền cho chị H cho thuê, chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng toàn bộ hoặc một phần thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 175299, số tờ 36, số thửa 599 tại thôn 6, xã Ba Trại, Ba Vì, Hà Nội. Tôi và chị H đã có thỏa thuận rõ ràng, việc chị H sử dụng đất như thế nào (mua bán, chuyển nhượng, cho thuê) là quyền của chị H. Việc mua bán đất của chị H và chị Q tôi xác định không có tranh chấp, không kiện tụng gì. Việc chị H bán đất có sự đồng ý của các con nên tôi không có ý kiến gì*”, chị H cũng thừa nhận: “*Sau khi tôi và các con ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 14/11/2015, tôi đã làm biên bản bàn giao diện tích đất đã chuyển nhượng và xác định ranh giới đất cho anh Nguyễn Đình D là chồng chị Q. Nay tôi xác nhận tôi đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị Q cụ thể số tiền 480.000.000đ tiền đất và số tiền 176.000.000đ. Về diện tích đất đã chuyển nhượng cho chị Q, anh D, tôi vẫn giữ nguyên ý kiến như trong biên bản ngày 30/6/2016. Tôi sẽ có trách nhiệm bàn giao diện tích đất đã chuyển nhượng cho chị Q, anh D sau khi tôi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị H, mặc dù tôi sẽ có trách nhiệm bàn giao nhưng tôi vẫn quản lý sử dụng cho đến khi chị Q hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Như vậy mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm về hình thức được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6, tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, nhưng sau khi thực hiện hợp đồng, chị Nguyễn Thị H đã giao diện tích đất đã chuyển nhượng, xác định ranh giới diện tích đất rõ ràng bằng biên bản bàn giao đất và xác định mốc giới ngày 14/01/2015, giao đất cho chị H, anh D quản lý và sử dụng mà không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Tại điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự quy định về điều kiện chuyển tiếp theo đó “*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định của Bộ luật này*”. Do đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung và hình thức của loại hợp đồng này phù hợp với Bộ luật dân sự năm 2015 nên HĐXX áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết. Như vậy có thể xác định hai bên thực hiện gần xong các nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “

giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một trong 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”. Do vậy HĐXX căn cứ vào điểm b.3, tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 23/12/2014 giữa bên chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Thu H2, chị Nguyễn Thị Hồng H1 với bên nhận chuyển nhượng là chị Trần Thị Kim Q, anh Nguyễn Đình D, hợp đồng được ký kết có 02 người làm chứng là ông Trần Văn X (hộ liên kê bà H) và ông Đào Văn Bg. Buộc chị Nguyễn Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng này và buộc chị Nguyễn Thị H phải giao trả lại cho chị Q, anh D diện tích đất đã chuyển nhượng là 06m mặt đường, chiều dài hết cỏi, có tổng diện tích thực tế : 229,5m², được xác định tại các điểm cụ thể: Từ điểm 1 – 2 rộng 6,00m. Từ điểm 2 – 3 dài 6,08m. Từ điểm 3 – 4 dài 32,67m. Từ điểm 4 – 5 rộng 6,00m. Từ điểm 5 – 6 dài 35,00m. Từ điểm 6 – 1 dài 6,42m, là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với yêu cầu của chị Nguyễn Thị H cho rằng chị H sẽ có trách nhiệm bàn giao diện tích đất đã chuyển nhượng cho chị Q, anh D sau khi chị H nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Nguyễn Thị H. HĐXX xét thấy yêu cầu này của chị H không có cơ sở chấp nhận vì thực tế diện tích đất 600m² về mặt pháp lý vẫn đứng tên hộ ông Nguyễn Tiến C (là chồng cũ chị H), chị H chỉ được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ khi chị H và anh C có sự thỏa thuận hoặc làm hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho nhau hợp pháp thì chị H mới được đứng tên bìa đỏ, vì khi chị H và anh C ly hôn, giữa chị H và anh C đều không yêu cầu giải quyết về tài sản chung, do vậy về mặt pháp lý diện tích đất đang đứng tên hộ ông Nguyễn Tiến C, vẫn là tài sản chung của chị H, anh C, do vậy yêu cầu của chị H như vậy là trái với quy định của pháp luật.

Đối với bức tường bao xây gạch xi giáp mặt đường tỉnh lộ có chiều dài 6m, chiều cao 1,6m do chị H xây trên phần đất chị H đã chuyển nhượng cho chị Q, anh D. Buộc chị H phải tháo dỡ để trả lại mặt bằng đất.

Đối với 01 Giếng khơi xây gạch sâu 7m có giá nhà nước là: 7m x 499.954đ = 3.499.681đ (đã khấu hao 50%), trên phần đất đã chuyển nhượng, cần thiết phải buộc chị H phải san lấp trả lại mặt bằng cho chị Q, anh D.

Đối với phần mái pờ rô xi măng rộp ranh (mái trước 5 tấm, mái sau 5 tấm) chườm sang diện tích đất đang tranh chấp khoảng 10cm đến 15cm. Buộc chị H phải tháo dỡ để trả lại mặt bằng đất cho chị Q, anh D.

Quá trình đo hiện trạng diện tích thửa đất của hộ anh Cũ, chị H, trong đó có diện tích đất 06m mặt đường chị H đã chuyển nhượng cho chị Q, anh D, sau khi có kết quả đo hiện trạng thửa đất, kết quả đối chiếu hiện trạng thực tế với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện hiện trạng thực tế không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù qua đối chiếu hiện trạng với bìa đồ thì thể hiện phần đất hộ ông Trần Văn X có một phần trùm lên phần đất nhà anh C, chị H, phần đất nhà anh C, bà H có một phần trùm lên phần đất nhà ông X, nhưng hiện trạng thực tế không đúng như vậy, hiện trạng thực tế giữa 02 hộ gia đình ông X và anh C, chị H đã tồn tại bức tường bao làm ranh giới hai thửa đất, bức tường bao này ông Xuân cho biết được xây dựng trước cả khi cấp bìa đồ hộ anh C, chị H, hai hộ gia đình từ xưa đến nay không xảy ra tranh chấp, nay ông Xuân đề nghị giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng thực tế diện tích đất. Khi đơn vị đo hiện trạng phần đất 06m đất mặt đường mà chị H bán cho chị Q, anh D, đơn vị đo đất cũng lấy bức tường nhà ông X làm ranh giới giữa hai thửa đất, kết quả đo 06m mặt đường vẫn đủ, không thay đổi gì, ông Xuân là hàng xóm liền kề, chị Q là người mua đất cũng đề nghị công nhận hiện trạng thực tế vì nhà chị Q vẫn đủ 06m mặt đường, chính quyền xã Ba Trại cũng xác nhận các hộ gia đình anh Cũ, chị H, ông Xuân từ trước đến nay không xảy ra tranh chấp gì, chính quyền địa phương cũng đề nghị giữ nguyên hiện trạng thực tế ổn định từ trước đến nay, do vậy các bên có quyền sử dụng đất phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại bìa đồ theo đúng hiện trạng thực tế đang sử dụng ổn định.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, sau khi chị H và chị Q ký hoàn thiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị Q có nhờ anh Đinh Quốc Đ đi làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình đi làm thủ tục tách bìa đồ đất, do sơ ý anh Đ đã làm thất lạc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị H đã yêu cầu anh Đ phải bồi thường số tiền 176.000.000đ, số tiền này chị Q đã nhận từ anh Đ và trả vào tiền mua đất của chị H. Thời gian sau đó anh Đ lại tìm thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thất lạc trước đó và tiếp tục đi làm thủ tục tách bìa đồ, nhưng không tách bìa đồ được vì lý do chị H yêu cầu khi tách bìa đồ đất thì phần diện tích đất còn lại phải được mang tên chị H chứ không được mang tên anh C, do vậy anh Đ không thể hoàn thiện thủ tục tách bìa đồ được vì về mặt pháp lý diện tích đất vẫn mang tên hộ ông Nguyễn Tiến C. Đối với số tiền 176.000.000đ anh Đ bồi thường cho chị Q vì lý do làm thất lạc bìa đồ, sau đó lại tìm thấy, trường hợp anh Đ và chị Q không thỏa thuận được với nhau về việc thanh toán trả lại cho nhau số tiền này, thì anh Đạt có quyền khởi kiện

yêu cầu chị Q phải hoàn trả lại số tiền này bằng vụ kiện dân sự đòi lại tài sản khác, do vậy anh Đ không liên quan gì trong vụ án này.

Đối với yêu cầu của chị H: yêu cầu chị Q phải trả lại cho chị H các giấy tờ có liên quan gồm trích lục ly hôn, bộ ủy quyền công chứng, mọi chi phí phát sinh thêm chị Q phải chịu trách nhiệm trước khi bàn giao đất. HĐXX xét thấy đối với trích lục ly hôn, bộ ủy quyền công chứng khi chị H giao cho chị Q để chứng minh chị H có quyền chuyển nhượng đất, chị Q, anh D mới tin tưởng mua đất, giao tiền, do vậy các giấy tờ này sẽ được bảo lưu theo hồ sơ để xác định chị H có quyền chuyển nhượng đất, làm căn cứ buộc chị H tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao trả diện tích đất đã chuyển nhượng cho chị Q, anh D. Đối với yêu cầu phải chịu mọi chi phí phát sinh thêm chị Q phải chịu trách nhiệm trước khi bàn giao đất, đối với yêu cầu này, HĐXX thấy rằng quá trình giải quyết vụ án, chị H không có chứng cứ tài liệu gì để chứng minh, tại phiên tòa chị H vắng mặt không có lý do, đã được Tòa án triệu tập, tổng đạt hợp lệ, do vậy chị H tự đánh mất quyền của mình được pháp luật bảo vệ, do vậy yêu cầu của chị H không có căn cứ chấp nhận.

Về án phí: chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, 147, 217, 227, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 129, 357, 500, 688 của Bộ luật dân sự 2015. Điều 167, của Luật đất đai năm 2013. Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Thị Kim Q đối với bị đơn chị Nguyễn Thị H.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 23/12/2014. Buộc chị Nguyễn Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 23/12/2014 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Thu H2, chị Nguyễn Thị Hồng H1 với bên nhận chuyển nhượng là chị Trần Thị Kim Q, anh Nguyễn Đình D.

Xác định bức tường bao (thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn X) làm ranh giới giữa 02 thửa đất, thửa đất nhà ông Xuân với thửa đất chị Q, anh D đã nhận chuyển nhượng, được xác định từ các điểm: 1 - 6 - 5. Buộc chị Nguyễn Thị H phải

giao trả lại cho chị Trần Thị Kim Q, anh Nguyễn Đình D, diện tích đất đã chuyển nhượng là: 06m mặt đường, chiều dài hết cũi, có tổng diện tích: 229,5m² (trong đó có 37,1m² đất thuộc hành lang giao thông), có giá trị 480.000.000đ (*Bốn trăm tám mươi triệu đồng*). Được xác định tại các điểm cụ thể: Từ điểm 1 – 2 rộng 6,00m; Từ điểm 2 – 3 dài 6,08m; Từ điểm 3 – 4 dài 32,67m; Từ điểm 4 – 5 rộng 6,00m; Từ điểm 5 – 6 dài 35,00m; Từ điểm 6 – 1 dài 6,42m, nằm trong thửa đất số 559, tờ bản đồ số 36, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S175299, cấp ngày 09/01/2003 mang tên hộ ông Nguyễn Tiến C, tọa lạc thôn 6 xã Ba Trại, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội. (có sơ đồ kèm theo bản án).

Buộc chị Nguyễn Thị H phải tháo dỡ bức tường bao xây gạch xi giáp mặt đường tỉnh lộ có chiều dài 6m, chiều cao 1,6m (xây trên phần diện tích đất 06m mặt đường đã chuyển nhượng cho chị Q, anh D), được xác định tại các điểm cụ thể: Từ điểm 1 – 2 rộng 6,00m, chiều cao 1,6m, để trả lại mặt bằng cho chị Q, anh D. (có sơ đồ kèm theo bản án)

Buộc chị Nguyễn Thị H phải tháo dỡ phần mái pơ rô xi măng rộp ranh (phần mái nhà trước 5 tấm, mái nhà sau 5 tấm), chừa 1 phần mái sang diện tích đất đã chuyển nhượng cho chị Q, anh D để trả lại mặt bằng cho chị Q, anh D.

Buộc chị Nguyễn Thị H phải tháo dỡ phần tài sản, vật kiến trúc, cây cối, san lấp tài sản là 01 Giếng khơi xây gạch sâu 7m trên phần đất đã chuyển nhượng 06m mặt đường, chiều dài hết cũi có diện tích 229,5m², để trả lại mặt bằng cho chị Trần Thị Kim Q, anh Nguyễn Đình D (có sơ đồ kèm theo bản án).

Chị Trần Thị Kim Q, anh Nguyễn Đình D có nghĩa vụ đến UBND cấp có thẩm quyền để làm thủ tục tách, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 229,5m² đã nhận chuyển nhượng.

Chị Trần Thị Kim Q, anh Nguyễn Đình D phải trả lại cho chị Nguyễn Thị H: 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S175299, cấp ngày 09/01/2003 mang tên hộ ông Nguyễn Tiến C, tại thôn 6 xã Ba Trại, huyện Ba Vì (bản gốc), sau khi hoàn thiện xong thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2/ Về án phí: Chị Nguyễn Thị H phải chịu 23.200.000đ (*hai mươi ba triệu, hai trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả chị Trần Thị Kim Q số tiền 13.150.000đ (*Mười ba triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng*) số tiền mà chị Trần Thị Kim Q đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008513 ngày 15 tháng 5 năm 2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì, TP. Hà Nội.

3/ Về quyền kháng cáo : Chị Trần Thị Kim Q có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Chị Nguyễn Thị H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại nơi cư trú theo quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Đình D có quyền kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Anh Nguyễn Tiến C, chị Nguyễn Thị Hồng H1, chị Nguyễn Thị Thu H2 có quyền kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại nơi cư trú theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội
- VKSND huyện Ba Vì
- Chi cục THADS huyện Ba Vì
- Các đương sự.
- Lưu VP, HS

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

Nguyễn Phúc Thịnh