TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH OAI
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Số: 32/2025/DS -ST
Ngày: 30/06/2025
V/v: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH OAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Bá Thắng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Bá Tuấn

Bà Nguyễn Thị Nguyệt

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: **Bà Lê Thị Thu Hà** – Thư ký Toà án nhân dân huyện Thanh Oai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai: **Ông Nguyễn Thọ Thuận -** Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 06 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thanh Oai, Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 64/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2024 về việc: "Kiện Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2025/QĐXX-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2025/QĐHPT-ST ngày 18 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn*:**

1**.** Anh Lê Văn G, sinh năm 1976; Căn cước công dân số: 00107612685 cấp ngày 21/4/2021; Nơi cấp: Cục cảnh sát hành chính về trật tự xã hội.

2. Anh Lê Hữu C, sinh năm 1980; Căn cước công dân số: 001080019868 cấp ngày 25/4/2021 Nơi cấp: Cục cảnh sát hành chính về trật tự xã hội.

Đều trú tại: Thôn N, xã H, huyện T Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền là ông: Nguyễn Thế B, sinh năm 1999. Căn cước công dân số: 011099004441 cấp ngày 11/3/2024 Nơi cấp: Cục cảnh sát hành chính về trật tự xã hội.

Đăng ký thường trú: Số nhà H. Tổ 2, T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Hiện ở tại: Số E P, Phường P, Quận B, Thành phố Hà Nội. Có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Ông Nguyễn Hoàng M – luật sư – Công ty L – Đoàn luật sư Thành phố H. Có mặt tại phiên tòa.

***Bị đơn*:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974. Căn cước công dân số: 00117400006904 cấp ngày 09/5/2021. Nơi cấp: Cục cảnh sát hành chính về trật tự xã hội.

Trú tại: Thôn M, xã C, huyện T, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Lê Tùng D, sinh năm 1995 (con bà H)
2. Chị Lê Thụ Thu H1, sinh năm 2000 (con bà H)
3. Chị Lê Thị Phương A, sinh năm 2005 (con bà H)

Đều trú tại: Thôn M, xã C, huyện T, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và bản tự khai tại Tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất là một phần thửa đất số 26 tờ bản đồ số 15, địa chỉ giáp đường D C, xã C (nay là xã C), huyện T, Thành phố Hà Nội, diện tích 102,8m^2. Ngày 20/5/2003 UBND xã C giao trái thẩm quyền 102,8m^2 giao cho ông Lê Xuân T, ngày 10/5/2008 ông Lê Xuân T chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Lê Văn G và Lê Hữu C. Ông G và ông C sử dụng mảnh đất đó từ ngày 10/5/2008 đến nay không có tranh chấp gì.

Tại thời điểm chuyển nhượng thì ông Lê Xuân T có giấy chuyển nhượng viết tay cho ông Lê Văn G và ông Lê Hữu C (trong giấy ghi Lê Hữu T1) vào ngày 10/8/2008 có xác nhận của UBND xã C, ngày 29/12/2023 bà Nguyễn Thị H là vợ ông T có xác nhận đồng ý ông Lê Xuân T (là chồng bà H) có bán đất cho ông G và ông C, bà H không có ý kiến gì và đã lập vi bằng số 1359/2023/VB-TPLTĐ ngày 29/12/2023. (khi đó ông Lê Xuân T là chồng bà H đã chết).

Về ý kiến của ông C trong đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2008 và trong giấy xác nhận đăng ký đất đai ngày 20/6/2017 có ghi Lê Hữu T1 (nhưng thực tế là Lê Hữu C) nên chưa làm được thủ tục sang tên. Ông C, ông G có lên để nhờ bà Nguyễn Thị H (vợ ông T) ký xác nhận hồ sơ để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà H không ký với do bà đã ký rồi nên không liên quan đến thửa đất đã bán.

Nay quan điểm của nguyên đơn là đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2008 tại một phần thửa đất số 26 tờ bản đồ số 15 diện tích 102,8m2 tại thôn C, xã C, huyện T, TP Hà Nội là của ông Lê Hữu C và Lê Văn G, ông G và ông C có toàn quyền đi thực hiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và xác nhận ông Lê Hữu T1 và ông Lê Hữu C là một người.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà H không nhớ năm nào, khi đó chồng bà H là ông Lê Xuân T có bán đất cho ông G và ông C. Việc chuyển nhượng đất, bà H không được biết. Đến năm 2023 khi đó chồng bà H là ông Lê Xuân T đã chết. Bà H là người ký vi bằng đối với thửa đất số 26 tờ bản đồ số 15 diện tích 102,8m2 tại thôn C, xã C, huyện T.

Nay bà Nguyễn Thị H có quan điểm đất vợ chồng bà đã bán rồi và đã ký giấy tờ bán rồi. Việc anh C, anh G đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không liên quan đến bà. Bà H cho rằng bà không còn liên quan gì trong vụ án này.

- Nội dung trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đều vắng mặt không có lý do.

- Qua xác minh tại Ủy ban nhân dân xã C thể hiện: Thửa đất số 26 tờ bản đồ số 15 có diện tích là 4015m^2 ghi chủ sử dụng đất là hộ gia đình nhận khoán tại trang số 80, dòng thứ 26.

Phần đất 102,8m2 của ông Lê Hữu C và Lê Văn G nằm trong thửa đất số 26, tờ bản đồ số 15 phù hợp với quy hoạch đất ở.

- Qua xem xét thẩm định, đo đạc thực tế thể hiện: Thửa số 26 (1 phần) tờ bản đồ số 15 xã C (tên mới xã C) mà gia đình ông C, ông G đang sử dụng có khuôn viên hiện trạng là: 92.4 m^2 giới hạn bởi các điểm: 1,2,3,4,5,6,1.

Trong đó: Diện tích nằm trong chỉ giới (thuộc hành lang an toàn công trình tỉnh lộ 429) là: 25.8 m^2, giới hạn bởi các điểm: 1,2,5,6,1.

Diện tích nằm ngoài hành lang an toàn công trình tỉnh lộ 429 là: 66.6 m^2, giới hạn bởi các điểm: 2,3,4,5,2.

Hiện trên thửa đất ông G, ông C quản lý có xây một ngôi nhà cấp 4, xây khoảng năm 2015.

Về giá trị chuyển nhượng đất ở tại địa phương: Tại thời điểm định giá, giá đất ở tại vị định giá đối với đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 30.000.000 đồng/1m^2.

Tại phiên toà hôm nay: Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn đều vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

- Về thẩm quyền thụ lý: đúng thẩm quyền theo theo điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS 2015.

- Việc xác định tư cách tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã xác định đúng và đầy đủ người tham gia tố tụng và tư cách của họ.

- Về thu thập chứng cứ: Toà án đã tiến hành thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về giao, nhận, tống đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự và Viện kiểm sát: Toà án đã giao, tống đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự và Viện kiểm sát đầy đủ.

Đề xuất: Căn cứ các Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 BLDS năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 147 BLTTDS năm 2015, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, đề nghị HĐXX:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn G và Lê Hữu C. Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 26, tờ bản đồ số 15, tại giáp đường D, thôn C, xã C, huyện T, thành phố Hà Nội, diện tích 92,4m² của anh Lê Xuân T cho anh Lê Văn G và Lê Hữu C.

Anh Lê Văn G và Lê Hữu C có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí DSST theo quy định pháp luật. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn nộp án phí cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là kiện " Kiện công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[2] Về thời hiệu khởi kiện và quyền khởi kiện: Người khởi kiện có quyền khởi kiện. Thời hiệu khởi kiện vụ án còn.

[3] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định được như sau:

[3.1] Nguồn gốc thửa đất là một phần thửa đất số 26 tờ bản đồ số 15, địa chỉ: G C, xã C (nay là xã C), huyện T, Thành phố Hà Nội, diện tích 102,8m^2. Ngày 20/5/2003 UBND xã C giao trái thẩm quyền 102,8m^2 giao cho ông Lê Xuân T.

[3.2] Ngày 10/5/2008 ông Lê Xuân T chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Lê Văn G và Lê Hữu C, việc chuyển nhượng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C. Sau khi nhận chuyển nhượng, Ông G và ông C sử dụng diện tích đất từ ngày 10/5/2008 đến nay không có tranh chấp gì.

- Qua xác minh tại UBND xã C: Phần đất 102,8m2 của ông Lê Hữu C và Lê Văn G nằm trong thửa đất số 26, tờ bản đồ số 15 phù hợp với quy hoạch đất ở.

Vì vậy, cần công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2008 do ông Lê Xuân T lập chuyển nhượng cho ông Lê Văn G và Lê Hữu C (trong đơn ghi là Lê Hữu T1) có hiệu lực pháp luật. Căn cứ theo các Điều 26, 28, khoản 3 Điều 138, khoản 2 Điều 140 Luật đất đai năm 2024.

- Ông Lê Hữu C và Lê Văn G được quyền sử dụng Thửa số 26 (1 phần) tờ bản đồ số 15 xã C (tên mới xã C) theo hiện trạng là: 92.4 m^2 giới hạn bởi các điểm: 1,2,3,4,5,6,1.

Trong đó: Diện tích nằm trong chỉ giới (thuộc hành lang an toàn công trình tỉnh lộ 429) là: 25.8 m^2, giới hạn bởi các điểm: 1,2,5,6,1.

Diện tích nằm ngoài hành lang an toàn công trình tỉnh lộ 429 là: 66.6 m^2, giới hạn bởi các điểm: 2,3,4,5,2.

Hiện trên thửa đất ông G, ông C quản lý có xây một ngôi nhà cấp 4, xây khoảng năm 2015.

Có sơ đồ cụ thể kèm theo.

Ông Lê Hữu C và Lê Văn G được quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí DSST. Ghi nhận ông Lê Hữu C và Lê Văn G tự nguyện nộp án phí thay bị đơn. Ông Lê Hữu C và Lê Văn G, mỗi ông tự nguyện nộp 300.000 đồng án phí DSST. Được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0020966; 0020967 ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Các Điều 26, 28, khoản 3 Điều 138, khoản 2 Điều 140 Luật đất đai năm 2024.

- Các Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 BLDS

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Khoản 1 điều 147, khoản 2 điều 227; điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ông Lê Hữu C và Lê Văn G.

2. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2008 do ông Lê Xuân T lập chuyển nhượng cho ông Lê Văn G và Lê Hữu C có hiệu lực pháp luật.

Ông Lê Hữu C và Lê Văn G được quyền sử dụng thửa số 26 (1 phần), tờ bản đồ số 15, xã C (tên mới xã C), huyện T, Thành phố Hà Nội theo hiện trạng là 92.4 m^2 giới hạn bởi các điểm: 1,2,3,4,5,6,1.

Trong đó: Diện tích nằm trong chỉ giới (thuộc hành lang an toàn công trình tỉnh lộ 429) là: 25.8 m^2; giới hạn bởi các điểm: 1,2,5,6,1.

Diện tích nằm ngoài hành lang an toàn công trình tỉnh lộ 429 là: 66.6 m^2, giới hạn bởi các điểm: 2,3,4,5,2.

Hiện trên thửa đất ông G, ông C quản lý có một ngôi nhà cấp 4, xây khoảng năm 2015.

Có sơ đồ cụ thể kèm theo.

Ông Lê Hữu C và Lê Văn G được quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án

4**.** Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí DSST. Ghi nhận ông Lê Hữu C và Lê Văn G tự nguyện nộp án phí thay bị đơn. Ông Lê Hữu C và Lê Văn G, mỗi ông tự nguyện nộp 300.000 đồng án phí DSST. Được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0020966; 0020967 ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt Nguyên đơn. Có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt. Có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có quyền làm đơn kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Thanh Oai;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Bá Thắng