

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 60 /2022/DS - ST

Ngày : 30/8 và 05/9/2022

V/v: *Yêu cầu công nhận quyền
sở hữu nhà, quyền sử dụng đất
và đòi nhà đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Bình

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Vũ Lâm

Ông Lê Ngọc Thắng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền - Thẩm tra viên
chính Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà
Hoàng Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 30/8 và 05/9/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 133/2018/TLST - DS ngày 20/9/2018 về việc
“Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đòi nhà
đất.”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2022/QĐXXST - DS ngày 05 tháng
7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Long, sinh năm 1949 và bà Đặng Thị Cẩm
Châu, sinh năm 1956. Cùng trú tại: Số 80 phố Bạch Mai, phường Cầu Dền, quận
Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn Trường (tức Nguyễn Văn Trường), sinh năm 1952. Cư
trú tại: Hindenburg Strasse 7.91126 Schwabach, Cộng hòa liên bang Đức. Tạm
trú: Số 47 ngõ 72/45 phố Trần Khát Trân, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà
Trưng, thành phố Hà Nội.

2. Bà Nguyễn Thị Thu Lan, sinh năm 1962. Cư trú tại: Số 80 phố Bạch
Mai, phường Cầu Dền, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Nguyễn Văn Thanh, sinh năm 1921. Địa chỉ: Số 80 phố Bạch Mai, phường Cầu Dền, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

2. Cụ Trần Thị Lộc, (chết năm 2017).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Trần Thị Lộc:

- Cụ Nguyễn Văn Thanh, sinh năm 1921.
- Ông Nguyễn Long, sinh năm 1949.
- Ông Nguyễn Anh Tuấn, sinh năm 1951.
- Trần Văn Trường (tức Nguyễn Văn Trường), sinh năm 1952
- Ông Nguyễn Văn Thịnh, sinh năm 1955.
- Bà Nguyễn Thị Hòa, sinh năm 1957.
- Bà Nguyễn Thị Bình, sinh năm 1960.
- Nguyễn Thị Thu Lan, sinh năm 1962

3. Ông Nguyễn Anh Tuấn, sinh năm 1951. Cư trú tại: Số 88/1/52/26 phố Giáp Nhị, tổ 22 phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

4. Ông Nguyễn Văn Thịnh, sinh năm 1955. Cư trú tại: Số 45, ngõ 272, tổ 5 phường Đồng Mác, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

5. Bà Nguyễn Thị Hòa, sinh năm 1957.

Cư trú tại: Burggasse 8, 91575 Windsbach, Cộng hòa liên bang Đức.

6. Bà Nguyễn Thị Bình, sinh năm 1960. Cư trú tại: Số 3, ngõ 48 phố Nguyễn Chánh, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

7. Anh Nguyễn Duy Anh, sinh năm 1980. Trú tại: Số 80 phố Bạch Mai, phường Cầu Dền, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

8. Ông Bùi Tín Hữu (chết năm 2008).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Bùi Tín Hữu:

- Bà Nguyễn Thị Thảo - sinh năm 1958.
- Anh Bùi Tiến Hùng - sinh năm 1979.
- Chị Bùi Thu Trà - sinh năm 1983.

Cùng cư trú tại: Số 16 ngách 4, ngõ 33 phố Lê Thanh Nghị, phường Bách Khoa, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

(Có mặt Ông Long, bà Châu, ông Tuấn, ông Trường, ông Thịnh, bà Bình, bà Lan. Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 08/8/2018 và các văn bản tiếp theo trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Ông Nguyễn Long và bà Đặng Thị Cẩm Châu trình bày:

Bố mẹ ông Long là cụ Nguyễn Văn Thanh và cụ Trần Thị Lộc (chết năm 2017) sinh được 7 người con gồm:

1. Nguyễn Long, sinh năm 1949
2. Nguyễn Anh Tuấn, sinh năm 1951
3. Trần Văn Trường (tức Nguyễn Văn Trường), sinh năm 1952
4. Nguyễn Văn Thịnh, sinh năm 1955
5. Nguyễn Thị Hòa, sinh năm 1957
6. Nguyễn Thị Bình, sinh năm 1960
7. Nguyễn Thị Thu Lan, sinh năm 1962

Quá trình chung sống, bố mẹ ông tạo dựng được bất động sản là nhà và đất tại số 80 Bạch Mai. Nguồn gốc nhà đất do bố mẹ ông mua của ông Phạm Văn Chính ngày 08/01/1949, diện tích 46m²; mua của bà Lăng Thị Ước ngày 20/02/1951, diện tích 73m²; mua của ông Phan Vĩnh Khôi ngày 01/6/1975, diện tích 150m². Từ năm 1980 đến nay tổng diện tích thực tế gia đình sử dụng là 225,6m². Khi các anh chị em ở cùng bố mẹ thì đều còn nhỏ nên không có công sức tôn tạo gì với tài sản tại 80 Bạch Mai.

Bảy anh chị em ông ở cùng bố mẹ cho đến khi anh chị em ông xây dựng gia đình. Sau này ở lại với bố mẹ ông tại địa chỉ số 80 phố Bạch mai chỉ còn ông Tuấn và ông Thịnh, 5 anh chị em đều ra ở riêng. Ông Trường đi sang CHLB Đức năm 1979, bà Hòa cũng sang CHLB Đức năm 1992.

Năm 1979 ông kết hôn với bà Châu, vợ chồng ông vẫn ở cùng bố mẹ, sau đó ra ở riêng, năm 2017 mẹ ông mất, vợ chồng ông tiếp tục ở tại 80 Bạch Mai cùng bố ông đến ngày 27/01/2018 là ngày giỗ đầu của mẹ ông. Sau ngày giỗ đầu của mẹ ông, các em ông đã đưa bố ông về ở cùng ông Thịnh tại số nhà 47/272/45 Trần Khát Chân, phường Thanh Nhân, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Năm 2001, bố mẹ ông có nguyện vọng bán một phần nhà đất để dưỡng già và chia cho các con. Năm 2002, bố mẹ ông đã bán 1 phần đất diện tích là 100m² vị trí mảnh đất là mặt đường số 80 Bạch Mai cho ông Nguyễn Tiến Khanh. Ông Khanh đã đặt cọc cho bố mẹ ông số tiền 15 triệu. Thời điểm thỏa thuận bán cho ông Khanh là 410 lượng vàng 9999. Sau đó giao dịch này không thành công do ông Thịnh và ông Tuấn không đồng ý bán với giá 410 cây vàng vì thời điểm này hai ông đang ở số 80 Bạch Mai và không chịu di chuyển ra khỏi nhà nên yêu cầu bố mẹ phải bán nhà với giá 600 cây mới đồng ý. Do ông Thịnh và ông Tuấn không đồng ý nên bố mẹ ông phải trả lại tiền cọc và bồi thường cho ông Khanh gấp 4 lần thời điểm đó là 60 triệu.

Trước đó vào cuối năm 2001 bố mẹ ông đã buộc lòng phải khởi kiện đòi nhà cho ở nhờ đối với ông Thịnh và ông Tuấn, với lý do khi bố mẹ ông có ý định bán nhà thì ông Thịnh và ông Tuấn cố tình chiếm giữ và không đồng ý cho bố mẹ ông bán, sau đó được Ủy ban nhân dân phường Cầu Dền và Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng hòa giải nên bố mẹ ông rút đơn vì 2 lý do: thứ nhất là do ông Thịnh và ông Tuấn đồng ý cho bán nhà và lý do thứ hai là do đã thống nhất được tỷ lệ chia cho mỗi người được hưởng khi bán nhà.

Sau khi bố mẹ ông rút đơn tại Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, đầu năm 2002 bố mẹ ông gọi vợ chồng ông lên và nói vợ chồng ông cố gắng mua lại diện tích muốn bán cho ông Khanh với giá bán 410 cây vàng. Vợ chồng ông đồng ý mua với giá 410 cây vàng đúng bằng giá bán cho ông Khanh, bố mẹ ông yêu cầu vợ chồng ông lập biên bản thỏa thuận vào tháng 7/2002. Ngày 24/7/2002 bố mẹ ông thuê luật sư tư vấn về soạn hợp đồng mua bán giữa bên bán là bố mẹ ông và bên mua là vợ chồng ông, vợ chồng ông đã thanh toán cho bố mẹ ông làm 3 lần đều có giấy giao nhận tiền. Ngày 30/7/2002 đã thanh toán đủ cho bố mẹ ông số tiền là 2.274.408.000 đồng, tương đương 410 cây vàng, quy đổi ra USD là 148.800 đô la Mỹ.

Sau khi bố mẹ ông nhận đủ số tiền từ vợ chồng ông thì đã chia cho 7 người con theo tỷ lệ như Biên bản hòa giải đã lập tại UBND phường Cầu Dền ngày 31/5/2002: tiền bán nhà để lại cho bố mẹ là 30%; chia cho con trai trưởng 15% , 40% chia cho 3 con trai, con gái tỷ lệ 15% (3 người). Tuy nhiên, do từ đầu ông Thịnh và ông Tuấn không đồng ý bán 410 cây nên bố mẹ ông khi chia đã thông báo cho các con khác là đã bán cho vợ chồng ông với giá 600 cây để các con đồng ý. Riêng phần tỷ lệ 30% của bố mẹ ông thì bố mẹ ông không nhận nữa để bù vào số tiền chia cho các con cho phù hợp với giá bán là 600 cây vàng. Bố mẹ ông chia cho ông Thịnh được nhận số tiền tương đương 84 cây vàng (lý do ông Thịnh nhận hơn vì ông bỏ tiền ra xây nhà ngoài), ông Tuấn là 80 cây vàng, bà Hòa là 30 cây vàng, bà Bình là 30 cây vàng, bà Lan là 30 cây vàng, ông Trường chỉ được bố mẹ chia cho 40 cây vàng tương đương với 15 ngàn đô la Mỹ

(bằng $\frac{1}{2}$ các con trai, vì bố mẹ bất đồng với ông Trường khi ông Trường bỏ vợ để theo người phụ nữ khác), và vợ chồng ông được chia 80 cây vàng.

Sau khi mua nhà đất tại 80 Bạch Mai của bố mẹ ông thì vợ chồng ông chuyển về sinh sống tại đây.

Tháng 5/2018, ông Trường và bà Lan lấy lý do về ở với bố ông và chiếm dụng trái phép luôn một phần nhà đất của vợ chồng ông ở phía mặt đường 80 phố Bạch Mai (phần này là cửa hàng hiện nay bà Lan đang chiếm giữ) bà Lan ở từ đó cho đến nay. Ông đã có đơn gửi và Công an quận Hai Bà Trưng và Viện kiểm sát quận Hai Bà Trưng các cơ quan đã xuống tận nơi và có Thông báo cho ông yêu cầu ông khởi kiện ra Tòa án.

Ông Long, bà Châu khẳng định toàn bộ lời trình bày của ông Tuấn, ông Thịnh, ông Trường, bà Bình, bà Lan là hoàn toàn không đúng sự thật vì ông và các em ông đều đã được bố mẹ ông cho tiền theo tỷ lệ đã thỏa thuận được lập tại Ủy ban nhân dân phường Cầu Dền.

Quan điểm của ông bà, việc cho các con như thế nào là quyền định đoạt của bố mẹ ông vì tài sản này do bố mẹ ông tạo dựng thuộc quyền sở hữu của bố mẹ ông, các con không có đóng góp gì.

Nay, vợ chồng ông, bà xác định việc mua bán và bàn giao nhà, đất ở 80 Bạch Mai với diện tích $100m^2$ giữa bố mẹ ông và vợ chồng ông và phần diện tích $15,6m^2$ bố mẹ ông cho vợ chồng ông cũng như phần diện tích $4,4m^2$ ông mua của ông Bùi Tín Hữu ngày 08/11/2004 đã hoàn thành và hoàn toàn hợp pháp. Đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại Số 80 phố Bạch Mai, phường Cầu Dền, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội với tổng diện tích $120m^2$ thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng ông, bà; Yêu cầu Tòa án buộc bà Lan di chuyển toàn bộ người và tài sản đang chiếm hữu bất hợp pháp nhà đất tại 80 Bạch Mai để trả lại nhà đất cho vợ chồng ông, bà. Từ năm 2004 vợ chồng ông, bà đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mua của bố mẹ và mua của ông Bùi Tín Hữu, cũng như phần đất bố mẹ đã cho ông bà nhưng do xảy ra tranh chấp nên ông chưa được cấp giấy chứng nhận.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu Lan trình bày:

Bà nhất trí về quan hệ huyết thống như ông Long trình bày, bà không bổ sung gì thêm.

Về thời điểm bố mẹ bà mua nhà đất thì bà còn nhỏ, bà không biết mua bán như thế nào. Cho đến năm 1980, bố mẹ bà mua thêm phần đất phía sau thì bà biết. Tổng diện tích sử dụng là $235m^2$. Sau năm 1980 ngoài ông Thịnh và ông Tuấn còn có bà và con bà cũng ở đây (do bà không có chồng). Đến năm 1987, bà

cùng 2 con bà chuyển ra ngoài sống do vi phạm pháp luật nên bà bị đi tù. Năm 2005, sau khi trả án xong bà lại quay về ở tại 80 Bạch Mai. Khi còn ở tại 80 Bạch Mai, bà có công sức cùng với bố mẹ nuôi lợn để phục vụ cho cuộc sống chung của toàn bộ gia đình.

Thời điểm bố mẹ bà bán nhà bà đang chấp hành án phạt tù nên bà không biết bố mẹ bán nhà và thoả thuận tại UBND phường như thế nào. Sau này bà được nghe anh chị em trong nhà nói bố mẹ bà có khởi kiện ông Tuấn và ông Thịnh ra Tòa án quận Hai Bà Trưng nhưng sau đó lại rút đơn. Nội dung ông Long trình bày bố mẹ không lấy 30% bán nhà bà không biết. Về tỷ lệ chia tiền cho các con khi bán nhà như ông Long trình bày là không đúng, bố mẹ bà chia đều cho các con trai, con gái là như nhau. Bà có thoả thuận này và sẽ xuất trình cho Tòa án khi thấy cần thiết. Thực tế sau khi chấp hành án về năm 2005, bà được anh chị thông báo đã bán nhà cho ông Long và bà Châu, bà được bố mẹ bà chia cho số tiền 350.000.000 đồng tương đương với 30 cây vàng. Số tiền này bà nhận tại trụ sở công an phường Cầu Dền, lúc đó có mặt mẹ bà và ông Long đã ở đây từ trước, đến giờ bà nhận 350.000.000 đồng từ ai thì bà không nhớ chỉ biết giao tiền tại Công an công an phường Cầu Dền. Tuy nhiên, sau này bà được biết số tiền này là bố mẹ bán đất cho bà Bình là 100 cây vàng và chia cho 3 con gái.

Từ ngày 27/01/2018, anh chị em đã đưa bố bà về ở cùng ông Thịnh tại số nhà 47/272/45 Trần Khát Chân, Thanh Nhân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Việc bố bà không ở 80 Bạch Mai mà chuyển về ở cùng ông Thịnh là do ông Long không hoàn thành nhiệm vụ chăm sóc bố.

Nay ông Long khởi kiện, bà không đồng ý vì hợp đồng giữa bố mẹ bà và ông Long là không hợp pháp, việc mua bán giữa ông Long, bà Châu và bố mẹ bà không minh bạch, đang hoang, bà cho rằng hợp đồng mua bán nhà đất là không đúng sự thực và bà cho rằng có sự khuất tất giữa bố mẹ bà và vợ chồng ông Long. Yêu cầu ông Long phải chứng minh việc mua bán nhà là công khai, minh bạch. Bà không đồng ý di chuyển người và tài sản của bà ra khỏi nhà 80 Bạch Mai vì lý do nhà đất này vẫn là tài sản của bố mẹ bà, bà là con nên vẫn có quyền sử dụng.

Việc mua bán đất giữa bố mẹ bà và bà Nguyễn Thị Bình bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Phần đất bố mẹ bán cho bà Bình nằm ở phía sau thửa đất, không liên quan gì đến diện tích ông Long tranh chấp.

Việc ông Long, bà Châu mua của ông Hữu bà không biết, việc mua bán này bà không có liên quan gì.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Trường trình bày:

Ông nhất trí về quan hệ huyết thống như ông Long trình bày, ông không bổ sung gì thêm.

Ông không biết bố mẹ ông mua diện tích đất trên bao nhiêu lần vào thời điểm nào. Tổng diện tích đất là bao nhiêu ông cũng không nắm rõ. Sau khi lấy vợ, lấy chồng xong 7 anh chị em ông từng người một chuyển ra ngoài ở. Khi còn ở tại 80 Bạch Mai, ông có công sức cùng với bố mẹ làm kinh tế để phục vụ cuộc sống gia đình.

Năm 1979 ông chuyển đến Cộng hòa liên bang Đức định cư cho đến ngày nay, từ khi ở Đức ông liên tục gửi tiền về cho bố mẹ chi tiêu. Ông chỉ nghe bố mẹ nói đã bán nhà đất tại số 80 phố Bạch Mai cho ông Long bà Châu nhưng cụ thể bán bao nhiêu tiền vào thời điểm nào thì ông không rõ vì cho đến nay ông chưa được bố mẹ chia cho đồng nào. Năm 2018 ông về nước thăm cụ Thanh và ở tại địa chỉ số 80 phố Bạch Mai thì bị ông Long đuổi ra khỏi nhà, từ đó anh em mâu thuẫn.

Nay ông Long khởi kiện, quan điểm của ông là hợp đồng mua bán nhà đất tại số 80 Bạch Mai giữa bố mẹ ông và ông Long, bà Châu không hợp pháp, vì không đăng hoàng, minh bạch.

Ông yêu cầu được chia bằng quyền sử dụng đất là 30m² đất tại số 80 phố Bạch Mai.

Việc ông Long, bà Bình mua nhà đất với bố mẹ ông như thế nào ông không biết, việc giao nhận tiền ông cũng không chứng kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Thịnh trình bày:

Ông nhất trí về quan hệ huyết thống như ông Long trình bày, ông không bổ sung gì thêm.

Theo ông hiện nay diện tích đất tại số 80 Bạch Mai còn 235m² là chưa chính xác. Ông không xác định được bố mẹ ông đã mua bao nhiêu mét vuông đất, và bố mẹ mua bao nhiêu lần. Ông chỉ biết khi còn nhỏ 7 anh em đều ở cùng bố mẹ ông tại địa chỉ này. Sau khi lập gia đình, 7 anh chị em ông từng người một chuyển ra ngoài ở. Ông chuyển ra ở riêng vào khoảng năm 2002. Ông có công sức trong việc tôn tạo và xây dựng nhà lợp proximăng khoảng 10m² và một gian nhà mười mấy mét vuông hiện ông Long đang sử dụng.

Khoảng năm 2001, bố mẹ ông đã làm đơn đòi nhà cho ở nhờ tại Toà án quận Hai Bà Trưng đối với ông và ông Tuấn, tuy nhiên sau đó bố mẹ ông đã rút đơn và Tòa án quận Hai Bà Trưng đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 34 ngày 12/8/2002. Bố mẹ ông tự rút đơn khởi kiện không phải vì lý do ông và

ông Tuấn không đồng ý bán nhà như ông Long trình bày mà là do bố mẹ ông tự nguyện rút đơn.

Ông xác nhận có biên bản hòa giải ngày 31.5.2002 tại ủy ban nhân dân phường và có việc thống nhất chia tỷ lệ khi bán nhà do bố mẹ đưa ra như biên bản ngày 31.5.2002 là đúng. Ông không biết việc bố mẹ ông từ chối lấy 30% tiền bán nhà, cũng không biết về việc ông Long bà Châu giao số tiền tương đương 410 cây vàng cho bố mẹ. Ông đã được bố mẹ chia cho số tiền bán nhà tương đương 84 cây vàng. Nguồn gốc số tiền này từ đâu ông không biết, ông chỉ biết là ông Long đưa trực tiếp cho ông số tiền tương đương 84 cây vàng thì ông nhận. Sở dĩ ông nhận được hơn các anh, em 04 cây vàng vì lúc đó ông kinh doanh bán sắt, bố mẹ ông muốn ông dọn hàng đi thì phải thanh toán tiền sắt cho ông. Ông không biết việc bố mẹ muốn bán nhà đất cho ông Khanh.

Nay ông Long khởi kiện, quan điểm của ông là hợp đồng mua bán nhà 80 Bạch Mai giữa bố mẹ tôi và ông Long không hợp pháp, vì không đăng hoàng, minh bạch.

Việc ông Long, bà Bình mua nhà đất với bố mẹ ông như thế nào ông không biết, việc giao nhận tiền ông cũng không chứng kiến.

Đề nghị Tòa án làm rõ việc bố mẹ tặng cho ông Long 15,6m² có căn cứ gì không.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh Tuấn trình bày:

Ông nhất trí về quan hệ huyết thống như ông Long trình bày, ông không bổ sung gì thêm.

Ông không biết bố mẹ ông mua diện tích đất trên bao nhiêu lần vào thời điểm nào. Tổng diện tích đất là bao nhiêu ông cũng không nắm rõ. Sau khi lấy vợ lấy chồng xong 7 anh chị em ông từng người một chuyển ra ngoài ở. Khi còn ở tại 80 Bạch Mai, ông có công sức cùng với bố mẹ nuôi lợn để phục vụ cho cuộc sống chung của toàn bộ gia đình. Ông chuyển ra nhà bố vợ ở riêng vào khoảng năm 2002.

Khoảng năm 2001, bố mẹ ông đã làm đơn đòi nhà cho ở nhờ đối với ông và ông Thịnh, nhưng sau đó bố mẹ ông tự rút đơn.

Ông xác nhận có biên bản hòa giải ngày 31.5.2002 tại Ủy ban nhân dân phường Cầu Dền và có việc thống nhất chia tỷ lệ khi bán nhà do bố mẹ đưa ra như biên bản ngày 31.5.2002 là đúng. Ông không biết việc bố mẹ bán nhà đất cho ông Khanh. Việc bố mẹ ông từ chối lấy 30% bán nhà ông không biết. Ông cũng không biết về việc ông Long bà Châu giao tiền 410 cây vàng cho bố mẹ là

thời điểm nào. Ông đã được bố mẹ chia 80 cây vàng. Ông nhận trực tiếp số tiền tương đương với 80 cây vàng từ anh trai ông là ông Long.

Nay ông Long khởi kiện, quan điểm của ông là hợp đồng mua bán nhà 80 Bạch Mai giữa bố mẹ ông và ông Long không đáng hoàng, minh bạch.

Ông đề nghị ông Long chứng minh việc mua bán giữa vợ chồng ông Long với bố mẹ là hợp pháp, chứng minh việc giao tiền cho bố mẹ.

Ông yêu cầu ông Long giải trình việc ông Long đưa tiền cho bố mẹ ông thì bố mẹ ông đã trả cho những ai.

Ông thừa nhận đã nhận

số tiền tương đương 80 cây vàng năm 2002, sau khi nhận tiền ông đã rời khỏi nhà 80 Bạch Mai.

Đề nghị ông Long giải trình số tiền bố mẹ cho ông Trường hiện nay tiền đó ai đang cầm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bình trình bày:

Bà nhất trí về quan hệ huyết thống như ông Long trình bày, bà không bổ sung gì thêm.

Về thời điểm bố mẹ bà mua nhà đất thì bà còn nhỏ, bà không biết mua bán như thế nào.

Bà được bố mẹ chia 30 cây vàng, bà đã nhận trực tiếp số tiền tương đương với 30 cây vàng từ anh trai bà là ông Long ngày 29/9/2002.

Tại bản tự khai ngày 23/4/2019 bà Bình xác nhận có ký vào những biên bản và tài liệu sau:

- Giấy biên nhận tiền bố mẹ cho khi bán nhà đất tại số 80 phố Bạch Mai bằng tiền Việt Nam đồng, tương đương với 30 cây vàng.

- Ý nguyện của bố mẹ gửi các con ngày 01/01/2001.

- Biên bản hòa giải ngày 31/5/2002 tại Ủy ban nhân dân phường Cầu Dền.

- Biên bản làm việc ngày 29/9/2011.

- Di chúc của bố mẹ ngày 20/4/2012.

- Biên bản hòa giải ngày 30/7/2018 tại Ủy ban nhân dân phường Cầu Dền.

Ngoài ra các văn bản còn lại bà không biết và không ký.

Tại các văn bản tố tụng tiếp theo bà Bình giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại bản tự khai ngày 23/4/2019.

Tại biên bản đối chất ngày 24/5/2021 bà Bình trình bày:

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án bà không có yêu cầu tòa án giải quyết việc mua bán nhà đất giữa bà và bố mẹ bà, nếu có yêu cầu bà sẽ gửi đơn đến Tòa sau.

Ngày 12/5/2022 tại bản tự khai bà Bình trình bày:

Bà giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại bản tự khai ngày 23/4/2019.

Về nguồn gốc nhà đất bà không có ý kiến. Về các tranh chấp liên quan bà không có ý kiến. Bà tôn trọng quyền quyết định của bố mẹ bà và không đòi hỏi quyền lợi gì thêm. Do điều kiện bà thường xuyên vắng nhà. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án tại các cấp xét xử vắng mặt bà theo quy định của pháp luật.

Bà trình bày phần diện tích đất ở phía sau cùng của thửa đất 80 Bạch Mai, cách diện tích đất bố mẹ bán cho ông Long 1 khoảng sân, bà đã mua của cụ Lộc, cụ Thanh là 60m² (có một chiều là 4,45m và một chiều là khoảng 12-13m) với giá là 100 cây vàng, hợp đồng mua bán lập ngày 10/10/2003 vợ chồng bà đã thanh toán cho cụ Lộc, cụ Thanh bằng tiền Việt nam đồng vào các ngày 15/8/2003, ngày 22/8/2003 thanh toán hết vào ngày 12/10/2003 toàn bộ số tiền trên đã quy ra đô la Mỹ và giao cho bố mẹ tại ngân hàng Ngoại thương Việt Nam. Từ năm 2010 vợ chồng bà đã nộp thuế sử dụng đất cho đến nay.

Ngày 16/8/2022 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội nhận được đơn yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Bình và ông Vũ Hồng Chương đề ngày 15/8/2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hòa trình bày:

Tại bản tự khai ngày 29/5/2019 bà Bình xác nhận có những biên bản và tài liệu sau:

- Ý nguyện của bố mẹ gửi các con ngày 01/01/2001 bà nhất trí và đã ký vào biên bản này.

- Di chúc của bố mẹ ngày 20/4/2012 bà có biết.

Bà Hòa xác nhận có việc bố mẹ bà là cụ Thanh và cụ Lộc bán nhà đất tại số 80 phố Bạch Mai cho ông Long và bà Châu, từ việc bán nhà đất này mới có tiền chia cho các con còn lại.

Bà Hòa xác nhận được bố mẹ chia 30 cây vàng, bà đã nhận trực tiếp số tiền 45.000.000 đồng và 10.000 USD tương đương với 30 cây vàng từ cụ Thanh và cụ Lộc ngày 03/9/2004.

Bà Hòa xác nhận có việc bố mẹ bà là cụ Thanh và cụ Lộc đã cho ông Trường 15.000 USD ít hơn các con khác là do ông Trường không nghe lời bố mẹ. Ông Trường bà Lan lợi dụng ngày giỗ đầu của cụ Lộc để chiếm dụng bất hợp pháp tài sản của ông Long tại số 80 phố Bạch Mai, phường Cầu Dền, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội từ đó cho đến nay cho đến ngày nay.

Quan điểm của bà đối với yêu cầu khởi kiện của ông Long, bà Châu; Bà xác định việc mua bán nhà ở 80 Bạch Mai giữa bố mẹ bà và vợ chồng ông Long, bà Châu là hợp pháp. Đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại số 80 phố Bạch Mai, phường Cầu Dền, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội cho ông Long, bà Châu; Yêu cầu bà Lan, ông Trường chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật, quyền sở hữu hợp pháp nhà đất tại 80 Bạch Mai để trả lại nhà đất cho vợ chồng ông Long, bà Châu,

Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án tại các cấp xét xử vắng mặt bà theo quy định của pháp luật do điều kiện bà không về Việt Nam để tham gia tố tụng được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Duy Anh trình bày:

Anh là con trai của ông Long, bà Châu, hiện nay anh đang sống cùng bố mẹ tại địa chỉ số 80 phố Bạch Mai. Việc bố mẹ anh khởi kiện anh hoàn toàn nhất trí. Đề nghị Tòa án giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bố mẹ anh theo quy định của pháp luật. Anh xin vắng mặt tại tất cả các giai đoạn tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Bùi Tín Hữu:- Bà Nguyễn Thị Thảo trình bày:

Bà là vợ của ông Bùi Tín Hữu, ông Hữu chết năm 2008, bà và ông Hữu có hai người con là Bùi Tiến Hùng - sinh năm 1979 và Bùi Thu Trà - sinh năm 1983. Bà xác nhận năm 2004 đã bán cho ông Nguyễn Văn Thanh 4,4 m² đất liền kề giữa số nhà 80 và 82 phố Bạch Mai. Việc mua bán đã xong, hai bên không có tranh chấp gì. Bà xác định diện tích đất này không còn liên quan gì đến gia đình bà nữa. Bà đề nghị Tòa án không đưa bà và hai con tham gia tố tụng trong vụ án này. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong tất cả các giai đoạn xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa.

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ việc đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về thụ lý vụ việc; xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ; việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại. Tuy nhiên thời hạn giải quyết vụ án bị kéo dài, vi phạm quy định tại Điều 203 BLTTDS năm 2015.

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử vụ việc.

2. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

3. Về Nội dung

Sau khi phân tích Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, đề nghị HĐXX:

- Căn cứ Điều 169, Điều 221, Điều 223 BLDS năm 2015, Điều 100 Luật đất đai năm 2013, chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Long, bà Châu, công nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với phần nhà đất nhận chuyển nhượng của cụ Thanh, cụ Lộc theo HĐMB ngày 24/7/2002 và nhận tặng cho theo Giấy phân chia QSDĐ ngày 10/11/2006 và các giấy biên nhận tiền kèm theo.

- Buộc ông Trường, bà Lan phải di dời khỏi nhà đất tranh chấp; không được cản trở vợ chồng ông thực hiện sang tên chủ sở hữu nhà, đất đã nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa hôm nay bà Bình thừa nhận có biết Thông báo của Tòa án nhưng do bà đi miền Nam nên không đến Tòa án được. Do bà Bình không đến Tòa án làm việc, không cung cấp được đầy đủ chứng cứ cho yêu cầu của mình nên chưa có cơ sở để giải quyết theo yêu cầu của bà. Nếu bà có yêu cầu và cung cấp được đầy đủ tài liệu chứng cứ thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác.

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 nhận định.

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, người liên có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đòi nhà đất, trong vụ án có đương sự là bà Hòa và ông Trường đang cư trú

tại Cộng Hòa liên bang Đức, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

[2]. Về nội dung:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Long, bà Châu:

Căn cứ lời khai các đương sự, tài liệu do đương sự cung cấp và Tòa án xác minh, thu thập, có cơ sở xác định nhà đất tại 80 Bạch Mai có nguồn gốc là của cụ Thanh, cụ Lộc tạo lập. Riêng diện tích 4,4m² ông Long mua của vợ chồng ông Bùi Tín Hữu, nay hai bên không có tranh chấp liên quan đến phần diện tích đất này.

Các diện tích đất cụ Thanh, cụ Lộc mua gồm: mua của ông Phạm Văn Chính ngày 08/01/1949 diện tích 46m²; mua của bà Lăng Thị Ước ngày 20/02/1951 diện tích 73m²; mua của ông Phan Vĩnh Khôi ngày 01/6/1975 diện tích 150m². Tổng diện tích đất hai cụ nhận chuyển nhượng theo các giấy tờ mua bán nêu trên là 269m². Tuy nhiên, quá trình sử dụng diện tích thực tế không còn đủ như trên. Theo hồ sơ kê khai của cụ Thanh tại UBND phường Cầu Dền năm 1998, bản đồ địa chính năm 1996 – 1997 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội lập. Nhà đất tại 80 Bạch Mai, phường Cầu Dền thuộc thửa đất số 6H-IV-17, diện tích thửa đất là 225,6m², ghi nhận chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Thanh.

Nhà đất tại địa chỉ số 80 phố Bạch Mai, phường Cầu Dền chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là do ngày 02/7/2007 ông Nguyễn Văn Thịnh có đơn đề nghị tạm dừng việc cấp giấy chứng nhận với lý do nhà đất trên đang có tranh chấp trong gia đình.

** Xét yêu cầu khởi kiện của ông Long, bà Châu đề nghị công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở ngày 24/7/2002 giữa cụ Thanh, cụ Lộc với vợ chồng ông Long, bà Châu:*

Ông Long cho rằng cụ Thanh và cụ Lộc đã bán cho ông một phần nhà đất, diện tích 100m² phía mặt phố Bạch Mai để lấy tiền dưỡng già và chia cho các con. Ông Long cung cấp được các chứng cứ là:

1/Hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở ngày 24/7/2002 với nội dung *bên A bán đứt cho bên B căn nhà nằm trên thửa đất 100m² tại số nhà 80 Bạch Mai. Đặc điểm nhà là nhà cấp 4 giáp mặt phố Bạch Mai, phía trong xây gạch 02 tầng, sàn lát gỗ, mái lợp ngói... Giá mua bán nhà và 100m² đất là 410 cây vàng, quy đổi ra tiền Việt Nam là 2.274.408.000 đồng, tương đương 148.800 USD. Giá này cố định không thay đổi khi giá cả thị trường lên xuống.*

2/ Giấy biên nhận tiền bán nhà (ngày 30/7/2002) thể hiện ông Long, bà Châu đã giao đủ số tiền cho cụ Thanh, cụ Lộc làm 3 lần vào các ngày 21/7/2002, 24/7/2002 và 30/7/2002.

3/ Các giấy tờ thể hiện những người con của cụ Thanh, cụ Lộc nhận tiền gồm: Ngày 24/7/2002 ông Tuấn, ông Thịnh nhận 164 cây vàng. Ngày 30/7/2002 ông Long nhận 80 cây vàng. Ngày 29/9/2002 bà Bình nhận 30 cây vàng. Tiếp theo, năm 2004 bà Hòa nhận 30 cây, năm 2006 bà Lan nhận 30 cây và 20 triệu đồng.

Tại phiên tòa hôm nay các đương sự có mặt đều thừa nhận có việc cụ Thanh, cụ Lộc cho tiền với giá trị như nêu trên. Như vậy có căn cứ xác định có việc cụ Thanh, cụ Lộc bán nhà 80 Bạch Mai cho ông Long, bà Châu để lấy tiền chia cho các con và thực tế các người con đã nhận tiền sau khi 2 cụ lập Hợp đồng mua bán nhà ở, đất ở.

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ do đương sự cung cấp và Tòa án thu thập trong quá trình tiến hành tố tụng giải quyết vụ án thể hiện các bên đương sự gồm nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều thừa nhận có việc mua bán nhà ở và đất ở giữa cụ Thanh, cụ Lộc với vợ chồng ông Long, bà Châu vào thời điểm nguyên đơn trình bày, nội dung này được các bên xác nhận tại các buổi hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Cầu Dền, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội vào các năm 2007, năm 2008, năm 2011, năm 2018.

Sau khi tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thì cụ Thanh, cụ Lộc, ông Long, bà Châu, bà Bình, ông Chương đã làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gửi đến Ủy ban nhân dân phường Cầu Dền, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Ủy ban nhân dân phường Cầu Dền đã xét duyệt và công khai hồ sơ theo quy định và đề nghị Ủy ban nhân dân quận Hai Bà Trưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho cụ Thanh, cụ Lộc, ông Long, bà Châu, bà Bình, ông Chương vào ngày 22/7/2010. Tuy nhiên ngày 22/7/2010 và ngày 23/8/2011 văn phòng đăng ký đất nhà quận Hai Bà Trưng có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân phường Cầu Dền làm rõ nội dung ông Nguyễn Văn Thịnh có đơn đề nghị tạm dừng việc cấp giấy chứng nhận của 3 phần diện tích đất nêu trên do vậy từ đó đến nay 3 hộ gia đình trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Xét Hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở ngày 24/7/2002 giữa cụ Thanh, cụ Lộc với vợ chồng ông Long, bà Châu:

Về mặt hình thức: Là Hợp đồng viết tay, không có công chứng, chứng thực, không có người làm chứng. Việc bị đơn và người liên quan cho rằng các cụ không biết chữ nhưng tại nhiều các văn bản thời kỳ đó như Giấy thỏa thuận ngày 20/8/2001, Văn bản cam kết ngày 24/7/2002, Giấy cho nhà và quyền sử dụng đất ngày 02/01/2004, Giấy cho con tiền bán nhà ngày 20/02/2006... đều có chữ ký của cụ Thanh cụ Lộc và xác nhận của UBND phường Cầu Dền về việc xác nhận chữ ký của 2 cụ. Như vậy về mặt hình thức Hợp đồng có chữ ký của bên bán và bên mua, phản ánh được ý chí của 2 bên.

Tại thời điểm chuyển nhượng mặc dù nhà đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho cụ Thanh, cụ Lộc nhưng hai cụ có một trong các giấy tờ về đất đai quy định tại điểm h, khoản 2, Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất (được sửa đổi, bổ sung bằng NĐ số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001); thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Đồng thời, theo quy định tại điểm b.1, tiểu mục 2.3, mục II NQ số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình *Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004 vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa cụ Thanh, cụ Lộc và ông Long, bà Châu lập ngày 24/7/2002 đủ điều kiện để công nhận hợp đồng.* Mặc dù cụ Thanh, cụ Lộc chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất do các cụ tạo lập nhưng các cụ đã được đứng tên trên bản đồ địa chính năm 1996 – 1997 nên các cụ vẫn có quyền chuyển nhượng cho người khác. Yêu cầu của nguyên đơn đề nghị công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở ngày 24/7/2002 giữa cụ Thanh, cụ Lộc với vợ chồng ông Long, bà Châu là có căn cứ để chấp nhận. Vấn đề công sức của các con giúp đỡ bố mẹ trong cuộc sống như bị đơn và người liên quan khai không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng này nên không xem xét.

* Xét yêu cầu khởi kiện của ông Long, bà Châu đề nghị công nhận phần diện tích 15,6m² được thể hiện tại Giấy phân chia quyền sử dụng đất ngày 10/11/2006: Tại văn bản này, hai cụ phân chia cho ông Long 120m² (theo ông Long thì bao gồm cả 100m² nhận chuyển nhượng; 15,6m² là hai cụ cho ông Long, 4,4m² nhận chuyển nhượng của ông Hữu). Tại di chúc ngày 20/4/2012, hai cụ cũng xác định phần diện tích đất hai cụ cho ông Long là 15,6m². Việc chuyển nhượng, phân chia đất của các cụ có sơ đồ kèm theo. Sau khi nhận đất, ông Long cũng đã quản lý, sử dụng và nộp thuế sử dụng đất cho đến nay. Do vậy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông Long đối với phần diện tích này.

* Xét yêu cầu khởi kiện của ông Long, bà Châu đề nghị công nhận 4,4m² ông mua của ông Bùi Tín Hữu ngày 08/11/2004: Tài liệu ông cung cấp là Giấy biên nhận của ông Hữu với nội dung ông Hữu nhận của ông Long 176.000.000đồng bán 4,4m² (rộng 0,5m, dài 8,8m) là rẻo đất liền kề với nhà 2 tầng của cụ Thanh. Giấy biên nhận có chữ ký chứng kiến của UBND phường Cầu Dền là ông Vũ Huy Cường – Phó chủ tịch. Hiện ông Hữu đã chết nhưng vợ

ông Hữu thừa nhận vợ chồng ông bà có bán diện tích này và không tranh chấp với bên mua. Thực tế gia đình ông Long đã sử dụng diện tích này từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Do vậy chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Sau khi nhận chuyển nhượng và tặng cho, ông Long, bà Châu đã trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất, đóng thuế sử dụng đến từ đó đến nay. Xuyên suốt các văn bản do hai cụ lập do ông Long cung cấp như giấy cho con quyền sử dụng đất ngày 02/01/2004, giấy phân chia quyền sử dụng đất, di chúc ngày 20/4/2012..., hai cụ đều thể hiện ý chí đã chuyển nhượng cho ông Long, bà Châu phần diện tích đất này. Nay cụ Lộc đã chết, cụ Thanh tuy già yếu không nhớ rõ mọi chuyện, nhưng riêng việc cụ có chuyển nhượng đất cho ông Long, bà Châu thì cụ vẫn khẳng định là có việc này.

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ do đương sự cung cấp và Tòa án thu thập trong quá trình tiến hành tố tụng giải quyết vụ án thể hiện các bên đương sự gồm nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều thừa nhận có việc mua bán nhà ở và đất ở giữa cụ Thanh, cụ Lộc với vợ chồng ông Long, bà Châu vào thời điểm nguyên đơn trình bày, nội dung này được các bên xác nhận tại các buổi hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Cầu Dền, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội vào các năm 2007, năm 2008, năm 2011, năm 2018.

Sau khi tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thì cụ Thanh, cụ Lộc, ông Long, bà Châu, bà Bình, ông Chương đã làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gửi đến Ủy ban nhân dân phường Cầu Dền, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Ủy ban nhân dân phường Cầu Dền đã xét duyệt và công khai hồ sơ theo quy định và đề nghị Ủy ban nhân dân quận Hai Bà Trưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho cụ Thanh, cụ Lộc, ông Long, bà Châu, bà Bình, ông Chương vào ngày 22/7/2010. Tuy nhiên ngày 22/7/2010 và ngày 23/8/2011 văn phòng đăng ký đất nhà quận Hai Bà Trưng có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân phường Cầu Dền làm rõ nội dung ông Nguyễn Văn Thịnh có đơn đề nghị tạm dừng việc cấp giấy chứng nhận của 3 phần diện tích đất nêu trên do vậy từ đó đến nay 3 hộ gia đình trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

* Xét yêu cầu khởi kiện của ông Long, bà Châu đề nghị Tòa án buộc ông Trường, bà Lan ra khỏi diện tích nhà đất, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, sử dụng diện tích nhà đất nêu trên của vợ chồng ông bà: Do có căn cứ xác định vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng, tặng cho 120m² nhà đất tại 80 Bạch Mai là hợp pháp nên nhà đất này thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông bà. Từ năm 2018 đến nay, ông Trường, bà Lan đã vào chiếm giữ nhà là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Long, bà Châu nên ông Long, bà Châu yêu cầu ông Trường, bà Lan chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, sử dụng diện tích nhà đất nêu trên của vợ

chồng ông là có căn cứ. Nay cần buộc ông Trường, bà Lan phải di dời khỏi nhà đất tranh chấp; không được cản trở vợ chồng ông Long, bà Châu thực hiện sang tên chủ sở hữu nhà, đất đã nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

2.2. Đối với yêu cầu của bà Bình:

Quá trình giải quyết vụ án, bà Bình không có yêu cầu và chỉ có đơn gửi Tòa án đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Thanh, cụ Lộc với vợ chồng bà Bình, ông Chương sau khi Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tòa án đã có Thông báo tổng đạt hợp lệ cho bà Bình về việc cung cấp tài liệu chứng cứ nộp kèm theo đơn chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Tuy nhiên bà Bình không đến Tòa án và cũng không nộp các tài liệu chứng cứ có liên quan. Quá trình tổng đạt Thông báo cho bà Bình để thực hiện nghĩa vụ tố tụng thì Cảnh sát khu vực xác nhận địa chỉ số 3 ngõ 48 Nguyễn Chánh, phường Trung Hòa không có bà Bình sinh sống. Tại phiên tòa hôm nay bà Bình thừa nhận có biết Thông báo của Tòa án nhưng do bà đi miền Nam nên không đến Tòa án được. Do bà Bình không đến Tòa án làm việc, không cung cấp được đầy đủ chứng cứ cho yêu cầu của mình, không nộp tạm ứng án phí theo thông báo của Tòa án nên chưa có cơ sở để giải quyết yêu cầu độc lập của bà trong cùng vụ án này. Nếu bà có yêu cầu và cung cấp được đầy đủ tài liệu chứng cứ thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác.

- Căn cứ Điều 169, Điều 221, Điều 223 BLDS năm 2015, Điều 100 Luật đất đai năm 2013, chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Long, bà Châu, công nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với phần nhà đất nhận chuyển nhượng của cụ Thanh, cụ Lộc theo HĐMB ngày 24/7/2002 và nhận tặng cho theo Giấy phân chia QSDĐ ngày 10/11/2006 và các giấy biên nhận tiền kèm theo.

- Buộc ông Trường, bà Lan phải di dời khỏi nhà đất tranh chấp; không được cản trở vợ chồng ông Long, bà Châu thực hiện sang tên chủ sở hữu nhà, đất đã nhận chuyển nhượng và nhận tặng cho theo quy định của pháp luật.

Đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

2.3. Về án phí : Do yêu cầu khởi kiện của ông Long bà Châu được chấp nhận, nên hoàn trả ông Long bà Châu số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 000804 ngày 04/9/2018 của Cục thi hành án thành phố Hà Nội. Bà Lan, ông Trường mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng: Điều 26; Điều 37; Điều 38; Điều 147 Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng: Điều 6, Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

- Áp dụng: Điều 697, Điều 702 BLDS năm 2005,

- Áp dụng Điều 169, Điều 221, Điều 223, Điều 500 BLDS năm 2015,

- *Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.*

Xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Long, bà Đặng Thị Cẩm Châu đối với Bà Nguyễn Thị Thu Lan, ông Trần Văn Trường (tức Nguyễn Văn Trường).

2. Công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Long, bà Đặng Thị Cẩm Châu đối với phần diện tích 100m² nhà đất nhận chuyển nhượng từ cụ Thanh, cụ Lộc theo HĐMB ngày 24/7/2002 và diện tích 15,6m² cụ Thanh, cụ Lộc tặng cho vợ chồng ông ông Long, bà Châu theo Giấy phân chia QSDĐ ngày 10/11/2006. Công nhận phần diện tích 4,4m² ông Nguyễn Long nhận chuyển nhượng của ông Bùi Tín Hữu ngày 08/11/2004 đã hoàn thành và hợp pháp. Ông Nguyễn Long và bà Đặng Thị Cẩm Châu được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại Số 80 phố Bạch Mai, phường Cầu Dền, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội với tổng diện tích 120m².

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

Ông Nguyễn Long, bà Đặng Thị Cẩm Châu và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Bùi Tín Hữu có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, kê khai, điều chỉnh biến động và yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sang tên ông Nguyễn Long và bà Đặng Thị Cẩm Châu theo quy định của luật đất đai và theo quyết định của bản án.

3. Buộc Bà Nguyễn Thị Thu Lan, ông Trần Văn Trường (tức Nguyễn Văn Trường) phải di dời người và tài sản khỏi nhà đất tại số 80 phố Bạch Mai, phường Cầu Dền, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội để trả lại diện tích nhà đất trên cho Ông Nguyễn Long, bà Đặng Thị Cẩm Châu; Các đương sự khác không được cản trở việc ông Long bà Châu thực hiện sang tên quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã nhận chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Long và bà Đặng Thị Cẩm Châu có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, kê khai, điều

chính biến động và yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã nhận chuyển nhượng và nhận tặng cho sang tên ông bà theo quy định của luật đất đai và theo quyết định của bản án.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không hết số tiền phải thi hành thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chưa thanh toán.

8. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Long bà Châu được chấp nhận, nên hoàn trả ông Long bà Châu số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 000804 ngày 04/9/2018 của Cục thi hành án thành phố Hà Nội. Bà Lan, ông Trường mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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 thỏa 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 Dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt các đương sự. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án án.

Nơi nhận:

- VKS ND TP Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Lê Thanh Bình

