

Bản án số: 09/2020/DS-ST

Ngày: 15/07/2020.

*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 QUẬN TÂY HỒ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Việt Hùng**

Các hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Chu Thực**

Ông **Bùi Quang Luyết**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Hà Ngọc Tiến** – Thư ký.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tây Hồ tham gia phiên tòa:

Bà **Phạm Thị Thanh Huế** - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 07 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 42/2019/TLST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2019 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2020/QĐXX-ST ngày 04 tháng 6 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 10/QĐ-HPT ngày 24 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông **Nguyễn Thanh Nh.** - sinh năm 1948

CMND số 01197xxxx do CA TP Hà Nội cấp ngày 03/7/2008.

2/ Bà **Võ Thị Kim Th.** - sinh năm 1958.

CMND số 01177xxxx do CA TP Hà Nội cấp ngày 26/3/2010.

Hộ khẩu thường trú: số nhà 15, tổ 44A, Phường Y., quận Cầu Giấy, Tp Hà Nội.

Hiện cùng trú tại: Số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội.

Bị đơn:

1/ Bà **Trần Thị G.;** sinh năm 1925 (đã mất ngày 05/10/2008).

CMND số 01068xxxx do CAHN cấp ngày 15/5/1979.

Hộ khẩu thường trú: Tổ 33 phường Q., quận Tây Hồ, Hà Nội.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị G. là ông **Nguyễn Đức H.**; HKTT: LN., Phường Đ., quận Bắc từ Liêm, TP.Hà nội (xin vắng mặt).

2/ Bà **Nguyễn Thị H2.** - sinh năm 1953 (đã mất ngày 11/12/2018).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H2..

2.1/ Chị **Đỗ Thị Thúy H3.** - sinh năm 1976 (xin vắng mặt).

Số chứng minh nhân dân: 00117600xxxx cấp ngày 23 tháng 08 năm 2013 do Cục ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư.

HKTT + Nơi ở: Số 301 đường A., phường Nh., quận Tây Hồ, Hà nội.

2.2/ Chị **Đỗ Thị Thúy H4.** – sinh năm 1978 (xin vắng mặt).

Số chứng minh nhân dân: 01203xxxx cấp ngày 26 tháng 05 năm 2012 do Công an thành phố Hà nội cấp.

HKTT + Nơi ở: Số 292 đường A., phường Nh., quận Tây Hồ, Hà nội.

3/ Bà **Phùng Thị H5.** – sinh năm 1961(xin vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: Số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., Quận Tây Hồ, TP.Hà nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Nguyễn Đức H.** - sinh 1956 (xin vắng mặt).

HKTT: LN. , phường Đ., quận Bắc Từ Liêm, TP.Hà nội.

2/ Chị **Nguyễn Thị H6.** – sinh năm 1989 (xin vắng mặt).

3/ Chị **Nguyễn Thị Thu T.** – sinh năm 1996 (xin vắng mặt).

4/ Chị **Nguyễn Thị V.** – sinh năm 1999 (xin vắng mặt).

Cùng hộ khẩu thường trú: Số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., Quận Tây Hồ, TP.Hà nội.

5/ Ông **Nguyễn Huy H7.** – sinh năm 1966.

HKTT+ nơi cư trú cuối cùng: Số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., Quận Tây Hồ, TP.Hà nội.

Tại Quyết định giải quyết việc dân sự số 01/2020/QĐ-ST ngày 30 tháng 5 năm 2020 Của Tòa án nhân dân Quận Tây Hồ đã tuyên bố anh Nguyễn Huy H7. mất tích từ năm 1996.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn trình bày tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải ông Nh. và bà Th. thống nhất trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 82,5m² tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội có sổ giấy

chứng AI 711997 do ủy ban nhân dân Quận Tây Hồ cấp ngày 01 tháng 2 năm 2008 bà Trần Thị G. và chồng là bà Nguyễn Đăng L. (đã mất năm 1980) đứng tên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 15 tháng 05 năm 2008, lúc này do bà G. già yếu nên đã để cho con gái là bà Nguyễn Thị H2. (hiện đã mất) và con dâu là bà Phùng Thị H5. đứng ra lập hợp đồng mua bán viết tay chuyển nhượng diện tích đất là 70,3m² thuộc 1 phần diện tích của thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18 có diện tích là 82,5m² tại tổ 33 phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội (kích thước 4,6m X 15,30m X 4,6 m X 15,30 m) với vợ chồng tôi là Nguyễn Thanh Nh. và Võ Thị Kim Th..

Khi bán thì bên bán có đưa cho vợ chồng tôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biên bản họp gia đình ngày 15 tháng 6 năm 2007 có những thành viên của gia đình gồm: Bà Trần Thị G., con gái Nguyễn Thị H2., con trai Nguyễn Đức H., con dâu Phùng Thị H5. đã họp và thống nhất phân chia quyền sử dụng đất có diện tích 152,8 m² tại thửa đất số 5 tờ bản đồ số 18 (tài liệu năm 1994) tại địa chỉ số 44 ngõ 11 phố T. (tổ 33) Q., Tây Hồ, Hà nội với nội dung:

“ Mẹ Trần Thị G. sẽ đứng tên kê khai cấp giấy chứng nhận quyền quản lý và sử dụng mảnh đất có diện tích 82,5m². Vị trí mảnh đất được xác định theo sơ đồ.

- Trước đây, tôi có nguyện vọng để con trai tôi là Nguyễn Văn H8. (chồng của Phùng Thị H5.) sẽ đứng tên quyền sử dụng và quản lý mảnh đất có diện tích 70,3m². Vị trí mảnh đất được xác định theo sơ đồ. Trong thời gian chung sống hai vợ chồng cháu H8. và cháu H5. có sinh được 3 người con là Nguyễn Thị H6. – sinh năm 1989; Nguyễn Thị Thu T. – sinh năm; 1996; Nguyễn Thị V. – sinh năm 1999. Nhưng hiện nay do con trai tôi đã qua đời nên toàn thể gia đình chúng tôi thống nhất để mảnh đất có diện tích 70,3m² nói trên cho con dâu tôi là Phùng Thị H5. – CMND số 01062xxxx – sẽ đứng tên kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý mảnh đất trên. Để bảo vệ quyền lợi cho các cháu nội của tôi, khi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, con dâu tôi là Phùng Thị H5. phải kê khai chủ sử dụng đất là Phùng Thị H5. và ông Nguyễn Văn H8. (đã mất).

Tôi còn 1 người con trai nữa là Nguyễn Huy H7. – sinh năm 1969 nhưng cháu bị tâm thần và đã bỏ nhà đi hơn 10 năm nay. Gia đình đã đi tìm nhiều lần nhưng không và không có tin tức gì về cháu.

Nay gia đình họp thống nhất phân chia nhà đất như trên đồng thời cam kết nếu cháu H7. có trở về thì gia đình chúng tôi sẽ có trách nhiệm chăm sóc, đảm bảo quyền lợi cho cháu theo đúng quy định của pháp luật. Nếu không thực hiện đúng, chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”.

Biên bản này có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội ngày 15 tháng 06 năm 2007.

Hiện trạng lúc mua là nhà 2,5 tầng trên diện tích đất 70,3m², vợ chồng tôi là Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th. đã chuyển đến ở, xây dựng nhà 5

tầng trên toàn bộ diện tích đất 70,3m² và sinh sống ổn định tại thửa đất nêu trên từ năm 2008 cho đến nay, các bên không có tranh chấp gì.

Tại hợp đồng chuyển nhượng viết tay thì giá trị của hợp đồng là 4.540.000.000 đồng, diện tích đất chuyển nhượng là 70,3m² của thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 82,5m² tại tổ 33 phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội.

Quá trình thanh mua bán và đặt cọc như sau: Ngày 22/3/2008 và ngày 29/4/2008, vợ chồng tôi đã đặt cọc cho bà H5., bà H2. số tiền là 530.000.000 VNĐ (Năm trăm ba mươi triệu đồng chẵn); Ngày ký hợp đồng chuyển nhượng (15/5/2008), bên bán đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nói trên cho bên vợ chồng tôi thì vợ chồng tôi thanh toán cho bên bán số tiền 3.510.000.000 (Ba tỷ năm trăm mười triệu đồng).

Theo thỏa thuận thì số tiền còn lại là 500.000.000VNĐ (Năm trăm triệu đồng), vợ chồng tôi sẽ thanh toán cho bên mua sau khi nhận được giấy ủy quyền của bà Trần Thị G. cho các con của bà nhưng thực tế là do bà G. già yếu nhưng vì tình nghĩa nên chưa nhận được giấy theo thỏa thuận thì vợ chồng tôi đã trả hết số tiền 500.000.000 đồng cho bên bán. Cụ thể ngày 7/7/2009 trả cho bà Phùng Thị H5. số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 7/7/2010 trả cho bà Phùng Thị H5. và cháu Nguyễn Thị H6. số tiền 100.000.000 đồng. Ngày 15/1/2011 trả cho bà Phùng Thị H5. số tiền 200.000.000 đồng có xác nhận của bà H5., ông Nguyễn Đức H., bà Nguyễn Thị H2..

Đến nay, chúng tôi đã thanh toán xong toàn bộ số tiền cho bên bán. Tôi được biết số tiền mua bán đất thì giữa bà H5., bà H2., ông H. đã tự chia nhau.

Nay, chúng tôi đề nghị tòa án công nhận hợp đồng mua bán giữa bà Phùng Thị H5., bà Nguyễn Thị H2. với vợ chồng tôi là Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th.. Công nhận quyền sử dụng một phần thửa đất có diện tích là 70,3m² (kích thước 4,6m X 15,30m X 4,6 m X 15,30 m) của thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 82,5m² tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội có số giấy chứng AI 711997 do ủy ban nhân dân Quận Tây Hồ cấp ngày 01 tháng 2 năm 2008 bà Trần Thị G. và chồng là ông Nguyễn Đăng L. (đã mất năm 1980) đứng tên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*** Bị đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là ông H., chị H3., chị H4. thống nhất trình bày tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải:**

Về nguồn gốc thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 82,5m² tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội có số giấy chứng AI 711997 do Ủy ban nhân dân Quận Tây Hồ cấp ngày 01 tháng 2 năm 2008 cho bà Trần Thị G. và chồng là ông Nguyễn Đăng L. (đã mất năm 1980).

Bà Trần Thị G. và chồng là ông Nguyễn Đăng L. (Nguyễn Văn L.) có các người con là: Ông Nguyễn Văn L2. sinh năm 1950, hy sinh năm 1973 (không có vợ con); Bà Nguyễn Thị H2. - sinh năm 1953, mất năm 2018 (có các con là: con gái Đỗ Thị Thúy H3. - sinh năm 1976, con gái Đỗ Thị Thúy H4. - sinh năm

1978, chồng ông Đỗ Văn M. mất ngày 12 tháng 2 năm 1978); ông Nguyễn Đức H. - sinh 1956; HKTT: LN. , phường Phường Đ., quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà nội; Ông Nguyễn Văn H8. sinh năm 1961, mất năm 2006 (có vợ là Phùng Thị H5. và các con là con gái Nguyễn Thị H6. – sinh năm 1989; con gái Nguyễn Thị Thu T. – sinh năm 1996; con gái Nguyễn Thị V. – sinh năm 1999); ông Nguyễn Huy H7. – sinh năm 1969; Hộ khẩu thường trú và nơi cư trú cuối cùng: Số 44 ngõ 11 đường T. – phường Q., Quận Tây Hồ, thành phố Hà nội hiện đã bỏ nhà đi biệt tích từ năm 1996.

Ngày 15 tháng 6 năm 2007, lúc này bà G. còn sống, ông L. đã mất thì những thành viên của gia đình gồm: Bà Trần Thị G., con gái Nguyễn Thị H2., con trai Nguyễn Đức H., con dâu Phùng Thị H5. đã họp và thống nhất phân chia quyền sử dụng đất có diện tích 152,8 m² tại thửa đất số 15 tờ bản đồ số 18 (tài liệu năm 1994) tại địa chỉ số 44 ngõ 11 phố T. (tổ 33) Q., Tây Hồ, Hà nội với nội dung:

“ - Mẹ Trần Thị G. sẽ đứng tên kê khai cấp giấy chứng nhận quyền quản lý và sử dụng mảnh đất có diện tích 82,5m². Vị trí mảnh đất được xác định theo sơ đồ.

- Trước đây, tôi có nguyện vọng để con trai tôi là Nguyễn Văn H8. (chồng của Phùng Thị H5.) sẽ đứng tên quyền sử dụng và quản lý mảnh đất có diện tích 70,3m². Vị trí mảnh đất được xác định theo sơ đồ. Trong thời gian chung sống hai vợ chồng cháu H8. và cháu H5. có sinh được 3 người con là Nguyễn Thị H6. – sinh năm 1989; Nguyễn Thị Thu T. – sinh năm; 1996; Nguyễn Thị V. – sinh năm 1999. Nhưng hiện nay do con trai tôi đã qua đời nên toàn thể gia đình chúng tôi thống nhất để mảnh đất có diện tích 70,3m² nói trên cho con dâu tôi là Phùng Thị H5. – CMND số 01062xxxx – sẽ đứng tên kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý mảnh đất trên. Để bảo vệ quyền lợi cho các cháu nội của tôi, khi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, con dâu tôi là Phùng Thị H5. phải kê khai chủ sử dụng đất là Phùng Thị H5. và ông Nguyễn Văn H8. (đã mất)

Tôi còn 1 người con trai nữa là Nguyễn Huy H7. – sinh năm 1969 nhưng cháu bị tâm thần và đã bỏ nhà đi hơn 10 năm nay. Gia đình đã đi tìm nhiều lần nhưng không và không có tin tức gì về cháu.

Nay gia đình họp thống nhất phân chia nhà đất như trên đồng thời cam kết nếu cháu H7. có trở về thì gia đình chúng tôi sẽ có trách nhiệm chăm sóc, đảm bảo quyền lợi cho cháu theo đúng quy định của pháp luật. Nếu không thực hiện đúng, chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”.

Biên bản này có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội.

Trên biên bản họp gia đình nêu trên, ngày 15 tháng 05 năm 2008, lúc này do bà G. già yếu nên đã để cho con gái là Nguyễn Thị H2. (hiện đã mất) và bà Phùng Thị H5. đứng ra lập hợp đồng mua bán viết tay với vợ chồng ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th., chuyển nhượng diện tích đất là 70,3m² vị trí

thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 82,5m² tại số 44 ngõ 11 đường T. – phường Q., Quận Tây Hồ, thành phố Hà nội.

Tại hợp đồng chuyển nhượng viết tay thì giá trị của hợp đồng là 4.540.000.000 đồng, diện tích đất chuyển nhượng là 70,3m² vị trí thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 82,5m² tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội, phần diện tích đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 12,2m² thì gia đình bà Phùng Thị H5. và các con sử dụng.

Sau khi lập hợp đồng thì bên mua đã giao tiền nhiều lần cho cho bà Nguyễn Thị H2., ông Nguyễn Đức H., bà Phùng Thị H5., trong hợp đồng này có nêu Giấy thỏa thuận (lần 1) ngày 22/03/2008 và giấy thỏa thuận (lần 2) vào ngày 29/04/2008. Hiện nay toàn bộ số tiền mua nhà đất thì bên mua đã trả hết cho bên bán.

Khi bán thì gia đình chúng tôi có đưa cho bên mua biên bản hợp gia đình đề ngày 15 tháng 6 năm 2007, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 711xxx của thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 82,5m² tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội đã được UBND Quận Tây Hồ cấp giấy chứng nhận ngày 01 tháng 2 năm 2008 đứng tên bà Trần Thị G. và ông Nguyễn Đăng L. (đã chết) cho ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th.. Ông Nh. và bà Th. đã xây lại nhà trên toàn bộ diện tích đất 70,3m², chuyển đến ở và sinh sống ổn định tại thời điểm từ năm 2008 cho đến nay.

Hiện nay, các thành viên trong gia đình con, cháu ông L. và bà G. không có tranh chấp với nhau về diện tích đất đã bán cho ông Nh. và bà Th..

Nay có việc ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th. khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân Quận Tây Hồ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 15 tháng 5 năm 2008 với đối với bà Trần Thị G., bà Nguyễn Thị H2. và Phùng Thị H5. và công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 70,3m² tại thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18, tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th. thì quan điểm của chúng tôi là đề nghị Tòa án công nhận vì việc mua bán đã lâu, các bên không có tranh chấp gì, gia đình nhà ông Nh. và bà Th. đã xây nhà 5 tầng và ăn ở ổn định suốt từ khi mua đến nay. Chúng tôi không đề nghị hủy hợp đồng mua bán viết tay nêu trên. Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng là 12,2m² là di sản thừa kế của bà Trần Thị G. và ông Nguyễn Đăng L. (đã chết) thì cho bà Phùng Thị H5. và các con của bà Phùng Thị H5. và ông Nguyễn Văn H8. (đã chết) được hưởng và hợp thửa với thửa đất số 5B tờ bản đồ số 18 tại địa chỉ số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội đứng tên bà Phùng Thị H5. và ông Nguyễn Văn H8. (đã chết) được Ủy ban nhân dân Quận Tây Hồ cấp giấy chứng nhận số AI 711xxx ngày 01 tháng 02 năm 2008 có diện tích sử dụng riêng là 28,3m². Chúng tôi không khiếu nại gì nếu diện tích đất còn lại sau chuyển nhượng là 12,2m² không còn đủ như giấy chứng nhận đã cấp. Bà Phùng Thị H5. và các con của ông Nguyễn Văn H8. (đã mất) không phải thanh toán bất

kỳ khoản tiền nào khi các thừa kế của bà Trần Thị G.(đã chết) và ông Nguyễn Đăng L.(đã chết) cho hưởng di sản thừa kế là 12,2m².

Chị Đỗ Thị Thúy H3. và chị Đỗ Thị Thúy H4. khai nhận là con của bà Nguyễn Thị H2. đã mất ngày 11 tháng 12 năm 2018 và ông Đỗ Văn M. mất ngày 12 tháng 2 năm 1978, ngoài ra bà H2. và ông Minh không có người con nuôi hay con đẻ nào khác.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1/ Ông Nguyễn Đức H. trình bày:

Bố mẹ tôi là ông Nguyễn Đăng L. sinh năm 1922, mất năm 2007 và mẹ tôi bà Trần Thị G., sinh năm 1925 đã mất ngày 05/10/2008 có hộ khẩu thường trú: tổ 33 phường Q., quận Tây Hồ, Hà Nội. Bố mẹ tôi có 5 người con là.

1/ Ông Nguyễn Văn L2. sinh năm 1950, hy sinh năm 1973(không có gia đình); Bà Nguyễn Thị H2. - sinh năm 1953, mất năm 2018; Tôi Nguyễn Đức H. sinh 1956; Ông Nguyễn Văn H8. sinh năm 1961, mất năm 2006 có vợ là Phùng Thị H5.; Ông Nguyễn Huy H7. – sinh năm 1969, Hộ khẩu thường trú và nơi cư trú cuối cùng: Số 44 ngõ 11 đường T. – phường Q., Quận Tây Hồ, thành phố Hà nội.

Ngoài những người con trên thì bố mẹ chúng tôi không còn có người con đẻ hay con nuôi nào khác.

Ông Nguyễn Huy H7. không có vợ và con, bỏ đi khỏi nơi cư trú từ năm 1996 đến nay không có tin tức, không rõ địa chỉ bố mẹ chồng tôi trước kia cũng như anh chị em trong gia đình sau này đã đi tìm kiếm như đăng tin tìm kiếm ông Nguyễn Huy H7. rất nhiều lần nhưng không có tin tức.

Lúc bố mẹ tôi còn sống đã phân chia đất của ông bà cho các con, hiện nay các con trong gia đình đều đã được phân chia đất, không có tranh chấp gì.

Về nguồn gốc thửa đất số AI 711xxx tại thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 82,5m² tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội đã được cấp giấy chứng nhận ngày 01 tháng 2 năm 2008 bà Trần Thị G. và chồng là ông Nguyễn Đăng L. (đã mất năm 1980) đứng tên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do tổ tiên để lại.

Ngày 15 tháng 6 năm 2007, lúc này bà G. còn sống, ông L. đã mất thì những thành viên của gia đình gồm: Bà Trần Thị G., con gái Nguyễn Thị H2., con trai Nguyễn Đức H., con dâu Phùng Thị H5. đã họp và thống nhất phân chia quyền sử dụng đất có diện tích 152,8 m² tại thửa đất số 15 tờ bản đồ số 18 (tài liệu năm 1994) tại địa chỉ số 44 ngõ 11 phố T. (tổ 33) Q., Tây Hồ, Hà nội.

Ngày 15 tháng 05 năm 2008, lúc này do bà G. già yếu nên đã để cho con gái là Nguyễn Thị H2. - năm 1953 (hiện đã mất) và con dâu là Phùng Thị H5. đứng ra lập hợp đồng mua bán viết tay với vợ chồng ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th., chuyển nhượng diện tích đất là 70,3m² vị trí thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 82,5m² nêu trên.

Tại hợp đồng chuyển nhượng viết tay thì giá trị của hợp đồng là 4.540.000.000 đồng, diện tích đất chuyển nhượng là 70,3m² vị trí thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 82,5m² số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội.

Đến nay, tôi và chị gái Nguyễn Thị H2., em dâu Phùng Thị H5. đã nhận đủ số tiền bán đất, chúng tôi không có vướng mắc gì về việc nhận tiền bán nhà đất.

Hiện nay, các thành viên trong gia đình tôi không có tranh chấp với nhau về diện tích đất đã bán cho ông Nh. và bà Th..

Nay có việc ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th. khởi kiện, đề nghị Tòa án nhân dân Quận Tây Hồ công nhận hợp đồng mua bán viết tay 15 tháng 5 năm 2008 với bà Nguyễn Thị H2. và Phùng Thị H5. và công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 70,3m² của thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18, tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội) cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th. thì quan điểm của tôi là đồng ý vì việc mua bán đã lâu, các bên không có tranh chấp gì, gia đình nhà ông Nh. và bà Th. đã ăn ở ổn định suốt từ khi mua đến nay. Tôi không đề nghị hủy hợp đồng mua bán viết tay nêu trên.

Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng là 12,2m² là di sản thừa kế của bà Trần Thị G. và ông Nguyễn Đăng L. (đã chết) thì nhập với thửa đất số 5B tờ bản đồ số 18 tại địa chỉ số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội.

2/ Chị Nguyễn Thị H6., chị Nguyễn Thị V., chị Nguyễn Thị Thu T. thống nhất trình bày.

Chúng tôi là con của ông Nguyễn Văn H8. (con trai của bà Trần Thị G. và ông Nguyễn Đăng L.), bố chúng tôi là Nguyễn Văn H8. mất ngày 21 tháng 05 năm 2006, bố mẹ chúng tôi là Nguyễn Văn H8. và Phùng Thị H5. có 3 người con là Nguyễn Thị H6. -sinh năm 1989, chị Nguyễn Thị Thu T. sinh năm 1996, chị Nguyễn Thị V. sinh năm 1999 ngoài ra không còn người con đẻ hay con nuôi nào khác.

Nay có việc ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th. đề nghị Tòa án nhân dân Quận Tây Hồ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 15 tháng 5 năm 2008 với bà Nguyễn Thị H2. và Phùng Thị H5. và công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 70,3m² tại thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18, tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội cho vợ chồng là ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th. thì quan điểm của tôi là nhất trí vì việc mua bán đã lâu, các bên không có tranh chấp gì, gia đình nhà ông Nh. và bà Th. đã ăn ở ổn định suốt từ khi mua đến nay.

Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng là 12,2m² là di sản thừa kế của bà Trần Thị G. và ông Nguyễn Đăng L. (đã chết) thì những người thừa kế đã đồng ý nhập với thửa đất số 5B tờ bản đồ số 18 tại địa chỉ số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội đứng tên bà Phùng

Thị H5. và ông Nguyễn Văn H8. (đã chết) được Ủy ban nhân dân Quận Tây Hồ cấp giấy chứng nhận số AI 711xxx ngày 01 tháng 02 năm 2008 có diện tích sử dụng riêng là 28,3m². Chúng tôi không khiếu nại gì nếu diện tích đất còn lại sau chuyển nhượng là 12,2m² không còn đủ như giấy chứng nhận đã cấp. Chúng tôi tự nguyện để phần diện tích đất 12,2m² cho bà Bà Phùng Thị H5. đứng ra hợp thửa với thửa đất số 5B tờ bản đồ số 18.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) đề ngày 15 tháng 5 năm 2008 giữa bà Phùng Thị H5., bà Nguyễn Thị H2. với vợ chồng tôi là Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th.. Công nhận quyền sử dụng đất một phần thửa đất có diện tích là 70,3m² (kích thước 4,6m X 15,30m X 4,6 m X 15,30 m) của thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 82,5m² tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội có số giấy chứng AI 711xxx do ủy ban nhân dân Quận Tây Hồ cấp ngày 01 tháng 2 năm 2008 bà Trần Thị G. và chồng là ông Nguyễn Đăng L. (đã mất năm 1980) đứng tên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã có đơn xin vắng mặt nên không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận Tây Hồ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự là nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị nghị án là theo đúng quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết:

Đề nghị tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th. về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) 15 tháng 5 năm 2008 giữa bà Nguyễn Thị H2. và Phùng Thị H5. với ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th..

Công nhận quyền sử dụng một phần thửa đất có diện tích là 70,3m² của thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18 tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội có số giấy chứng AI 711xxx do ủy ban nhân dân Quận Tây Hồ cấp ngày 01 tháng 2 năm 2008 (đứng tên bà Trần Thị G. và ông Nguyễn Đăng L. (đã chết) là của ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th..

Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được quyền kháng cáo theo quy định 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, căn cứ ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của nguyên đơn, bị

đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về thủ tục tố tụng:** Ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th. có đơn khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 15 tháng 5 năm 2008 với bà Nguyễn Thị H2. và Phùng Thị H5. và công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 70,3m² thuộc 1 phần thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18, số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội nên Tòa án nhân dân Quận Tây Hồ giải quyết là theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Huy H7. – sinh năm 1966;HKTT+ nơi cư trú cuối cùng: Số 44 ngõ 11 đường T. – Quận Tây Hồ, TP.Hà nội.Tại Quyết định giải quyết việc dân sự số 01/2020/QĐ-ST ngày 30 tháng 5 năm 2020 Của Tòa án nhân dân Quận Tây Hồ đã tuyên bố anh Nguyễn Huy H7. mất tích từ năm 1996. Tòa án đã tiến hành niêm yết quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa theo đúng quy định của pháp luật nhưng không có mặt. Vì vậy, tòa án xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] **Về nội dung vụ án:** Hội đồng xét xử nhận thấy cần phải đánh giá chứng cứ và giải quyết các vấn đề có liên quan như sau:

2.1. Vị trí phần đất mà nguyên đơn khởi kiện:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản vẽ hồ sơ kỹ thuật thửa đất của Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển tài nguyên môi trường Hà nội ngày 22 tháng 05 năm 2020 thì phần đất có tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 82,5m² tại địa chỉ số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, Hà nội.

Phía trước là hướng Tây Nam, giáp mặt ngách 44/11 đường T. có chiều rộng là 4,6m.

Phía bên phải (từ trong nhà nhìn ra ngách) là hướng Tây Bắc có chiều dài 15,3m.

Phía sau nhà là hướng Đông Bắc có chiều dài 4,6m.

Phía bên trái (từ trong nhà nhìn ra ngách) là hướng Đông Nam có chiều dài 15,3m.

Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển tài nguyên môi trường Hà nội thì phần đất có tranh chấp có diện tích 70,3m² có kích thước 4,6 m x 15,3m x 4,6 m x 15,3 m được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,10,1.

2.1. Về nội dung: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) đề ngày 15 tháng 05 năm 2008, thì bên chuyển nhượng là cụ Trần Thị G., bà Nguyễn Thị H2., bà Phùng Thị H5. với vợ chồng ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th., chuyển nhượng diện tích đất là 70,3m², với chiều ngang trước và sau là 4,6m, chiều dài hai bên thửa đất là 15,3 m, vị trí thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 82,5m² tại địa chỉ số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, Hà nội.

Tại hợp đồng chuyển nhượng thì giá trị của hợp đồng là 4.540.000.000 đồng, đến nay bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều xác nhận đã thanh toán số tiền mua bán xong, không có tranh chấp.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì bên bán đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số giấy chứng AI 711xxx do ủy ban nhân dân Quận Tây Hồ cấp ngày 01 tháng 2 năm 2008 cho bà Trần Thị G. và chồng là ông Nguyễn Đăng L. (đã mất năm 1980) cho ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th.. Ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th. đã chuyển đến ở từ năm 2008 và xây dựng nhà 5 tầng trên toàn bộ diện tích đất 70,3m², theo biên bản đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ, phần đất mà ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th. nhận chuyển nhượng và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là 70,3m² đúng như nội dung chuyển nhượng, (kích thước 4,6m X 15,30m X 4,6 m X 15,30 m) được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,10,1 (theo sơ đồ kèm theo) của thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 82,5m² tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 05 năm 2008 thì các bên chỉ lập hợp đồng mua bán viết tay, không thực hiện việc công chứng chứng thực là không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng theo khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy mua bán viết tay thì bên mua đã giao cho bên bán đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên mua đã chuyển đến ở ổn định và xây nhà 5 tầng từ năm 2008, hiện nay bên bán và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phía bên bán đều đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng và xác nhận không có tranh chấp gì liên quan đến diện tích đất đã chuyển nhượng. Do đó, để không ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên cần xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho phù hợp.

Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 có 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 bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”. Mặt khác, theo quy định tại điểm b.3 khoản 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 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 có quy định: "...nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố...và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của nhà nước về 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, thì Tòa án công nhận hợp đồng".

Với những căn cứ và phân tích như trên, xét thấy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, cần thiết phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay, đề ngày 15 tháng 05 năm 2008) bên chuyển nhượng là cụ Trần Thị G., bà Nguyễn Thị H2., bà Phùng Thị H5. với vợ chồng ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th. và buộc các bên tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do đó yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th. đối với diện tích đất là 70,3m² (kích thước 4,6m X 15,30m X 4,6 m X 15,30 m) được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,10,1 (theo sơ đồ kèm theo) của thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 82,5m² tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội có số giấy chứng AI 711xxx do ủy ban nhân dân Quận Tây Hồ cấp ngày 01 tháng 2 năm 2008 cho bà Trần Thị G. và ông Nguyễn Đăng L. (đã chết) là theo đúng yêu cầu của các bên đương sự và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp thuận.

Ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th. có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc tách thửa và đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất là 70,3m² (kích thước 4,6m X 15,30m X 4,6 m X 15,30 m) thuộc thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18 tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội.

2.3/ Về những vấn đề khác: Căn cứ theo phạm vi khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn chỉ yêu cầu công nhận diện tích đất đã mua là 70,3m² thuộc 1 phần diện tích của thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 82,5m² tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội có số giấy chứng AI 711xxx do ủy ban nhân dân Quận Tây Hồ cấp ngày 01 tháng 2 năm 2008 cho bà Trần Thị G. và ông Nguyễn Đăng L. (đã chết). Như vậy đối với phần diện tích đất còn lại là 12,2m² của thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18 tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội không thuộc phạm vi khởi kiện và được xác định là của bà Trần Thị G. và ông Nguyễn Đăng L., hiện nay do bà Trần Thị G. và ông Nguyễn Đăng L. đều đã chết nên xác định đây là di sản thừa kế của bà Trần Thị G. và ông Nguyễn Đăng L.. Tuy nhiên, do liên quan đến việc chia tách thửa đất của người khởi kiện nên căn cứ theo Điều 5, quyết định số 20/2017/QĐ-UBND ngày 01 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà nội về việc Ban hành Quy định hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất; kích thước, diện tích tối thiểu đất ở được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Hà Nội thì 12,2 m² không đủ điều kiện để tách thửa và phải nhập với thửa khác để hợp thửa. Tại

biên bản thỏa thuận ngày 11 tháng 5 năm 2020 của các thừa kế của cụ Trần Thị G. và cụ Nguyễn Đăng L., ông Nguyễn Văn H8. là: ông Nguyễn Đức H.; Bà Phùng Thị H5. (vợ ông Nguyễn Văn H8. – đã mất) chị Nguyễn Thị H6., chị Nguyễn Thị Thu T., chị Nguyễn Thị V. (con ông Nguyễn Văn H8.- đã mất); chị Đỗ Thị Thúy H3., chị Đỗ Thị Thúy H4. (con bà Nguyễn Thị H2. đã mất) thống nhất "...đổi với phần diện tích đất sau khi chuyển nhượng theo giấy chứng nhận số AI711xxx do ủy ban quận Tây Hồ cấp ngày 01 tháng 2 năm 2008 còn lại là 12,2 m² sau khi chuyển nhượng thì không tách riêng được giấy chứng nhận nên chúng tôi thống nhất để nhập thửa vào thửa đất số 5B tờ bản đồ số 18 tại địa chỉ số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội đứng tên tôi là bà Phùng Thị H5. và ông Nguyễn Văn H8. (đã chết) được Ủy ban nhân dân Quận Tây Hồ cấp ngày 01 tháng 2 năm 2008 có số giấy chứng nhận AI 711xxx.

Tôi không khiếu nại gì về diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận của thửa đất nêu trên nêu trong quá trình sử dụng diện tích đất 12,2m² còn lại không đủ như giấy chứng nhận đã cấp.

Chúng tôi thống nhất để bà Phùng Thị H5. và các con của bà H5. và ông Hiệp không phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào liên quan đến việc các thừa kế của bà Trần Thị G. và ông Nguyễn Đăng L. cho hưởng đối với diện tích đất còn lại là 12,m² và nhập với thửa đất số 5B tờ bản đồ số 18 tại địa chỉ số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội.”.

Các thừa kế của ông Nguyễn Văn H8. (đã chết) tự nguyện đổi với phần diện tích đất 12,2m² cho bà Bà Phùng Thị H5. đứng ra hợp thửa với thửa đất số 5B tờ bản đồ số 18 tại địa chỉ số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội.

Xét thấy sự thỏa thuận này của các đương sự trong vụ án không trái với quy định của pháp luật nên cần ghi nhận sự tự nguyện của các bên tại biên bản thỏa thuận.

Mặt khác, căn cứ theo bản vẽ hồ sơ kỹ thuật thửa đất của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển tài nguyên môi trường Hà nội ngày 22 tháng 05 năm 2020, thì phần diện tích 12,2m² bị giới hạn bởi các điểm 9,10,3,4,5,6,7,8,9 có tiếp giáp với thửa đất liền kề của bà Phùng Thị H5. và ông Nguyễn Văn H8. (đã mất) nêu trên nên đề nghị hợp thửa đất của các đương sự là có căn cứ.

Vì vậy, đối với phần diện tích đất còn lại là 12,2m² được giới hạn bởi các điểm 9,10,3,4,5,6,7,8,9 (theo sơ đồ kèm theo) của thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18 tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội có số giấy chứng AI 711xxx do ủy ban nhân dân Quận Tây Hồ cấp ngày 01 tháng 2 năm 2008 được xác định là của bà Phùng Thị H5. hợp thửa với thửa đất số 5B, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 28,3m² tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội có số giấy chứng AI 711xxx do ủy ban nhân dân Quận Tây Hồ cấp ngày 01 tháng 2 năm 2008 đứng tên bà Phùng Thị H5. và ông Nguyễn Văn H8. (đã chết) kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong lĩnh vực quản lý đất đai cho phép hợp thửa khi đương sự có yêu cầu hoặc khi liên quan đến việc chia tách thửa đất.

[3] Về án phí:

Nguyên đơn là người trên 60 tuổi và được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phùng Thị H5. phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 146; Điều 147; Điều 227; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 688; Điều 689; Điều 690 Bộ luật dân sự năm 2005.

Áp dụng Điều 129; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th. về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) 15 tháng 5 năm 2008 giữa bà Trần Thị G., bà Nguyễn Thị H2. và Phùng Thị H5. với ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th..

Công nhận quyền sử dụng diện tích đất là 70,3m² (kích thước 4,6m X 15,30m X 4,6 m X 15,30 m) được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,10,1 (theo bản vẽ kèm theo) của thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18 tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội có số giấy chứng AI 711xxx do ủy ban nhân dân Quận Tây Hồ cấp ngày 01 tháng 2 năm 2008 (đứng tên bà Trần Thị G. và ông Nguyễn Đăng L. (đã chết) là của ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th..

Ông Nguyễn Thanh Nh. và bà Võ Thị Kim Th. có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc tách thửa và đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất là 70,3m² (kích thước 4,6m X 15,30m X 4,6 m X 15,30 m) thuộc thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18 tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội.

Đối với phần diện tích đất là 12,2m² được giới hạn bởi các điểm 9,10,3,4,5,6,7,8,9 (theo bản vẽ kèm theo) của thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18 tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội có số giấy chứng AI 711xxx do ủy ban nhân dân Quận Tây Hồ cấp ngày 01 tháng 2 năm 2008 cho bà Trần Thị G. và ông Nguyễn Đăng L. (đã chết) thì thuộc quyền sử

dụng của bà Phùng Thị H5.. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong lĩnh vực quản lý đất đai cho 12,2m² này được hợp thửa với thửa đất số 5B, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 28,3m² tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội có số giấy chứng AI 711xxx do ủy ban nhân dân Quận Tây Hồ cấp ngày 01 tháng 2 năm 2008 đứng tên bà Phùng Thị H5. và ông Nguyễn Văn H8. (đã chết) khi bà Phùng Thị H5. có yêu cầu hoặc khi liên quan đến việc chia tách thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 18 tại số 44 ngõ 11 đường T., phường Q., quận Tây Hồ, thành phố Hà nội.

Về án phí:

Bà Phùng Thị H5. phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, nguyên đơn (có mặt); Bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (vắng mặt) - các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND quận Tây Hồ.
- Chi cục THADS quận Tây Hồ.
- Đương sự.
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Việt Hùng