

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN M
TỈNH H

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

Bản án số: 14/2024/DS-ST
Ngày: 27-9-2024.
V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M - TỈNH H

- Thành phần Hội đồng xét xử (HĐXX) sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà N Thanh Nhân.
Các Hội thẩm nhân dân: Bà N Thị Hoài, Bà Đoàn Thị Chuyên
- Thư ký phiên toà: Ông Bùi Hoàng Anh - Thư ký Toà án nhân dân huyện M, tỉnh H.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M tham gia phiên toà: Bà An Thị Hà T1 - Kiểm sát viên.

Ngày 27/9/2024, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện M, tỉnh H xét xử sơ thẩm công KH3 vụ án dân sự thụ lý số 18/2024/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2023/QĐXXST-DS ngày 19/12/2023, Quyết định hoãn phiên toà, Quyết định tạm ngừng phiên toà, Thông báo tiếp tục tiến hành phiên toà, Quyết định hoãn phiên toà và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên toà, giữa các đương sự:

- NguY đơn:* Bà Vũ Thị L, sinh năm 1963.
Nơi cư trú: thôn Đan Giáp, xã G, huyện M, tỉnh H; *Có mặt.*
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L:* Bà N Thị Kiều T1, sinh năm 1994 - Luật sư, Văn phòng luật sư Công ty Luật TNHH Niềm tin công lý, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; *Có mặt.*
- Bị đơn:*
Ông Vũ Đình Q, sinh năm 1963; *Có mặt.*
Bà N Thị T, sinh năm 1969; *Có mặt.*
Nơi cư trú: Thôn Đan Giáp, xã G, huyện M, tỉnh H.
- Người đại diện theo uỷ quyền của ông Q, bà T:*
Anh Vũ Đức N, sinh năm 1989.
Nơi cư trú: Tổ 5, thôn Phù Tả 1, xã G, huyện M, tỉnh H; *Vắng mặt.*
- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*
+ Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh H.
Người đại diện theo pháp luật: Ông N T2 - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện.
Người đại diện theo uỷ quyền: Ông N T3 - Chức vụ: Trưởng phòng TÀI nguY và Môi trường huyện M; *Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*
+ Ủy ban nhân dân xã G, huyện M, tỉnh H.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Đình N - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã G; *Vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt.*

+ Ông Vũ Đình D, sinh năm 1955 và bà N Thị M1, sinh năm 1958.

Nơi cư trú: Thôn Đan Giáp, xã G, huyện M, tỉnh H; *Có mặt.*

+ Ông Vũ Đình X, sinh năm 1959.

Nơi cư trú: Thôn Đan Giáp, xã G, huyện M, tỉnh H; *Có mặt.*

+ Ông Vũ Hữu Y, sinh năm 1961.

Nơi cư trú: thôn Đan Giáp, xã G, huyện M, tỉnh H; *Có mặt.*

+ Anh Vũ Đình T4, sinh năm 1971; *Có mặt.*

Chị N Thị H1, sinh năm 1975; *Vắng mặt.*

Nơi cư trú: Đội 14, thôn Đan Giáp, xã G, huyện M, tỉnh H (*Anh T4, chị H1 ủy quyền cho ông Vũ Hữu Y*).

+ Anh Vũ Đức H2 và chị Vũ Thị Y1, sinh năm 1979.

Nơi cư trú: Đội 14, thôn Đan Giáp, xã G, huyện M, tỉnh H; *Vắng mặt.*

6. *Người đại diện theo ủy quyền của bà L, ông X:* Ông Vũ Văn H3, sinh năm 1980, Nơi cư trú: Số nhà P24, phố Trần Văn Trứ, khu đô thị Hà Phương, thị trấn M, huyện M, tỉnh H; *Có mặt.*

7. *Người làm chứng:*

- Ông Vũ Đình T5, sinh năm 1966; Nơi cư trú: thôn Đan Giáp, xã G, huyện M, tỉnh H; *Vắng mặt.*

- Ông Phạm Văn S, sinh năm 1972; Nơi cư trú: thôn Đan Giáp, xã G, huyện M, tỉnh H; *Vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** *Tại đơn khởi kiện, quá trình kH3 tại Tòa án và tại phiên tòa, nguY đơn bà Vũ Thị L và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:***

Năm 2008, vợ chồng bà L ông X đi công tác không ở nhà nên có nhờ ông Vũ Đình T5 (em trai ông X) tìm hiểu và mua hộ một mảnh đất ở thôn Đan Giáp, xã G. Sau đó ông T5 thông báo với vợ chồng bà là có mảnh đất của vợ chồng ông Q bà T tại thửa số 126, tờ bản đồ số 03, diện tích 143m² rao bán với giá 85 triệu đồng. Vợ chồng bà nhờ ông T5 đến gặp vợ chồng ông Q hỏi mua đất và hẹn ngày trả tiền. Ngày 09/8/2008, vợ chồng bà đến nhà ông Q bà T cùng với sự có mặt của ông T5, ông S (Phó thôn), ông T4 (hàng xóm giáp ranh). Sau khi trao đổi thống nhất xong, H3 bên lập Biên bản mua bán chuyển nhượng đất đai ngày 09/8/2008, với nội dung:

"Gia đình ông Vũ Đình Q có bán chuyển nhượng cho gia đình ông Vũ Đình X mảnh đất với vị trí, hình thể và diện tích là:

+ *phía Đông giáp dãnh nước của tập thể và đất ở của gia đình ông T4 có chiều dài 24,3 m;*

+ *phía Tây giáp phần đất còn lại của gia đình ông Vũ Đình Q có chiều dài: 24,3m;*

+ *phía Nam giáp trục đường của thôn có chiều dài 4,2m*

+ *phía bắc giáp đường vào chùa có chiều dài 4,2m*

Tổng diện tích thửa đất nhượng bán là 102 m²

Gia đình ông Vũ Đình Q và gia đình ông Vũ Đình X thỏa thuận nhượng bán với tổng số tiền là 82.000.000 đồng.

Gia đình ông Q đã nhận đủ số tiền trên và gia đình ông X được toàn quyền sử dụng mảnh đất trên từ ngày 09/8/2008

Lệ phí trước bạ sang tên bên mua chịu trách nhiệm, phía gia đình ông Q phải tạo điều kiện giúp đỡ mọi thủ tục có liên quan để sang tên sử dụng. Các công trình nằm trên phần đất nhượng bán gia đình ông Q phải tháo dỡ trả lại mặt bằng cho gia đình ông X. Thời hạn cuối cùng ngày 31/12/2010...".

Vợ chồng bà đã giao tiền cho vợ chồng ông Q đủ 82 triệu đồng, những người có mặt chứng kiến đều ký tên. Thửa đất này thực tế là của ông D bán cho ông Q, nhưng vợ chồng bà không biết, chỉ biết là tại thời điểm mua bán thì vợ chồng ông Q đang là người sử dụng mảnh đất này. Năm 2014, vợ chồng bà đã xây nhà kiên cố H3 tầng khép kín, xây hết diện tích đất đã mua.

Sau đó, vợ chồng bà nhiều lần nói chuyện và yêu cầu vợ chồng ông Q chuyển giao sổ đỏ để thực hiện thủ tục sang tên. Nhưng gia đình ông Q không hợp tác. Có một lần ông Q đến UBND xã cùng với bà L hỏi thủ tục làm bì a đỏ, nhưng đến lúc xã yêu cầu trình sổ đỏ ra, ông Q trả lời sổ đỏ đang để trong Ngân hàng chưa trình ra được. Suốt thời gian từ năm 2008 đến nay, vợ chồng bà liên tục đề nghị vợ chồng ông Q phối hợp sang tên sổ đỏ, nhưng gia đình ông Q không hợp tác. Đồng thời, vợ chồng bà cũng nhiều lần đến UBND xã G hỏi thủ tục và làm đơn đề nghị các ban, ngành có thẩm quyền để gia đình bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đều được trả lời là không làm được.

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 25/4/2022, nguY đơn bà Vũ Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau: Công nhận một phần giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Biên bản mua bán chuyển nhượng đất đai đã lập ngày 09/8/2008, cụ thể: Công nhận quyền sử dụng hợp pháp của ông Vũ Đình X bà Vũ Thị L đối với phần diện tích đất chuyển nhượng hợp pháp (Xc định theo giá trị thực tế sau khi tiến hành đo đạc, thẩm định tại chỗ); Buộc ông Vũ Đình Q và bà N Thị T bồi tH1 thiệt hại đối với phần diện tích đất nằm trong giao dịch chuyển nhượng nhưng không được Nhà nước thừa nhận. Mức bồi tH1 được Xc định theo giá trị thực tế định giá và diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận, tạm tính là: $(102-60) \times 17.000.000 = 714.000.000$ đồng; Cho phép ông Vũ Đình X bà Vũ Thị L được tự liên hệ với các cơ quan quản lý Nhà nước để làm thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với phần diện tích đất chuyển nhượng hợp pháp.

Tại Đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện ngày 17/01/2024 và tại phiên tòa, bà L sửa đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, bà đề nghị Tòa án giải quyết Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/8/2008 giữa bên bán là ông Vũ Đình Q, bà N Thị T với bên mua là ông Vũ Đình X, bà Vũ Thị L; Cho phép bên mua là ông X bà L được tự liên hệ với các cơ quan quản lý Nhà nước để làm thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng. Trên cơ sở Đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện, tại phiên tòa bà L rút yêu cầu đối với nội dung khởi kiện buộc ông Vũ Đình Q và bà N Thị T bồi tH1 thiệt hại đối với phần diện tích đất nằm trong giao dịch chuyển nhượng nhưng không được Nhà nước thừa nhận, mức bồi tH1 là 714.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình X nhất trí với ý kiến của bà Vũ Thị L.

*** Quá trình làm việc với Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn ông Vũ Đình Q và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:**

Ông Xc định nguồn gốc thửa đất ông bán cho bà L ông X là đất do ông D bà M1 trúng đấu giá của UBND xã G năm 1995. Ngày 21/9/2007, ông D đã viết bản cam kết chuyển quyền sử dụng đất ở cho ông, và giao đất cho gia đình ông sử dụng. Hiện trạng đất khi đó ông D giao cho gia đình ông là thửa đất ông D đã trúng đấu thầu năm 1995. Sau đó gia đình ông chưa sang tên sổ đỏ. Ngày 09/8/2008, vợ chồng ông bán một phần diện tích thửa đất này cho bà L ông X, thông qua Biên bản mua bán chuyên nhượng đất đai với giá 82 triệu đồng. Khi ông bà bán đất cho bà L thì chỉ bán một phần của thửa đất, cụ thể là bán phần diện tích đất có cạnh mặt đường và cạnh phía sau giáp ao Chùa là 4,2 mét; cạnh chiều sâu H3 bên là 24,3 mét, diện tích đất bán cho vợ chồng bà L là 102m². Khi tiến hành giao đất, H3 bên chỉ đo mỗi cạnh mặt đường là 4,2 mét chạy thẳng hết đất, còn các cạnh khác thì không đo. Khi vợ chồng bà L mua đất cũng không yêu cầu xem sổ đỏ mà H3 bên chỉ thỏa thuận lập Biên bản mua bán viết tay, không công chứng, chứng thực, không đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi mua bán vẫn là đất trống, sau đó vợ chồng bà L xây nhà H3 tầng kiên cố và sinh sống trên thửa đất từ đó đến nay không có tranh chấp. Khi ông đi làm thủ tục sang tên sổ đỏ cho vợ chồng bà L, chính quyền địa phương chỉ tiếp nhận hồ sơ và chưa giải quyết việc sang tên sổ đỏ được, do vướng mắc nhiều nguY nhân về đất đai ở địa phương.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông D đối với thửa đất ông D đã mua năm 1995 thì thửa đất này là thửa số 126, tờ bản đồ số 03 có tứ cạnh như sau: cạnh phía Bắc dài 13m; cạnh phía Tây dài 9m; cạnh phía Đông dài 11m; cạnh phía Nam (giáp mặt đường chính của thôn) dài 12m. Tổng diện tích thửa đất được cấp là 143m². Ông Xc định thửa đất này có chiều dài các cạnh không khớp với diện tích đất mà ông đã nhận từ ông D trên thực tế.

Nay bà L khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/8/2008 giữa bên bán là vợ chồng ông với bên mua là ông X bà L, ông nhất trí, đồng thời ông cũng nhất trí với yêu cầu của bà L về việc vợ chồng bà L được tự liên hệ với các cơ quan quản lý Nhà nước để làm thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng.

Bà N Thị T nhất trí với ý kiến của ông Q.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình D trình bày:**

Khoảng năm 1994 - 1995, UBND xã G có chủ trương bán đấu giá khu đất ao thôn Đan Giáp, xã G cho một số hộ dân làm đất ở. Thời điểm đó có 05 hộ đứng ra đấu giá đất là hộ ông Vũ Đình N, ông Vũ Đình D, ông Vũ Hữu Y, ông N Trác Thăng, ông N Trác Quả. Nhà ông tham gia đấu giá một thửa đất với số tiền 4.700.000 đồng, trúng đấu giá và nộp tiền ngay cho thôn (thôn trực tiếp đứng ra thu). Sau đó, cán bộ thôn và xã tiến hành giao đất cắm mốc, bà M1 (vợ ông) ra nhận đất. Thời điểm giao nhận đất vẫn là mặt nước ao. Năm 1997, ông giao quyền quản lý thửa đất đã trúng đấu giá cho bố mẹ. Sau đó bố mẹ ông tiến hành đổ cát san lấp thửa đất. Năm 1999, bố mẹ ông mua một thửa đất của ông Vũ Đình N đã trúng đấu giá ở thửa kế bên. Năm 2001, bố mẹ ông để lại cho vợ chồng ông Q bà T được quyền sử dụng cả H3 thửa đất trên. Gia đình ông thống

nhất để ông Q là người chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất (sang tên sổ đỏ).

Ngày 22/8/2003, Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông là Vũ Đình D (vì hộ gia đình ông đã trúng đấu giá đất ao vào năm 1995) đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 03, diện tích 143m² đất ở lâu dài, kích thước thửa đất được cấp như sau: Cạnh giáp mặt đường chính của thôn dài 12 mét (mặt tiền); Cạnh phía sau (phía đường vào xóm chùa) dài 13 mét; Cạnh giáp đất nhà ông N dài 09 mét; Cạnh giáp đất nhà ông Thăng dài 11 mét (trên thực tế thì cạnh này không giáp đất ông Thăng mà giáp đường thoát nước trong xóm Chùa chảy ra, đường thoát nước này nằm bên cạnh đất nhà ông T4 đang ở hiện nay và chiều dài các cạnh được cấp trong giấy chứng nhận cũng không phù hợp với thực tế hiện trạng mà ông được Nhà nước giao cho năm 1995. Việc ông Q bán đất cho bà L như thế nào và vào thời điểm nào ông không biết. Đến khi ông X bà L đến nhà ông hỏi về nguồn gốc thửa đất thì ông mới biết vợ chồng ông Q đã bán đất cho bà L. Và thời điểm ông Q bán đất thì cũng chưa chuyển được quyền sử dụng đất từ ông sang ông Q. Tuy nhiên, ông Xc định thực tế việc gia đình ông đã chuyển giao toàn bộ thửa đất trúng đấu giá của UBND xã G năm 1995 cho ông Q bà T sử dụng là đúng.

Ngày 21/9/2007, ông đã viết giấy cam kết chuyển quyền sử dụng thửa đất 126 cho ông Q. Sau đó, ông Q đã đến UBND xã G đề nghị làm thủ tục sang tên nhưng UBND xã giải thích là có vướng mắc không sang tên được.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L, ông có ý kiến như sau: Ông Xc định mình chỉ là người liên quan vì đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thực tế gia đình ông đã chuyển quyền sử dụng thửa đất này cho vợ chồng ông Q quản lý sử dụng từ năm 2001. Đến nay ông không tranh chấp đất với vợ chồng ông Q. Nguyên nhân không sang tên sổ đỏ được là do có sự sai lệch nhiều giữa bản đồ địa chính với hiện trạng sử dụng đất, cụ thể: Khoảng năm 1994-1995, thôn xã chủ trương bán đấu giá 04 suất đất ở khu ao Chùa, nhưng thực tế lại triển KH3 bán đấu giá 05 suất đất cho 05 hộ, dẫn đến Nhà nước cấp sổ đỏ không đúng với hiện trạng thực tế sử dụng đất của các hộ.

Ông Xc định thửa đất số 126, tờ bản đồ số 03 là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Q, ông chỉ là người liên quan trên giấy tờ. Việc Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với số thửa 126, tờ bản đồ số 03, diện tích 143 m² cho ông là đúng về mặt thủ tục (vì hộ gia đình ông là người trúng đấu giá đất năm 1995), nhưng vị trí, kích thước, hình thể, diện tích của thửa đất được cấp thì chưa đúng với thực tế thửa đất đã được giao nhận khi trúng đấu giá và thực tế sử dụng đất.

Bà M1 nhất trí với ý kiến ông D và trình bày bổ sung: Sau khi trúng đấu giá một suất đất, bà M1 là người đi nhận đất. Kích thước thửa đất được UBND xã giao vào thời điểm đấu giá là: cạnh mặt đường chính của thôn dài khoảng 7,7 mét; cạnh phía sau giáp đường vào chùa dài khoảng 7,7 mét; H3 cạnh chiều sâu đều là khoảng 23 mét. Khi nhận đất thì cán bộ địa chính xã và cán bộ thôn đã cầm dây đo đạc cụ thể và cắm mốc. Thửa đất của nhà bà một bên giáp thửa đất của hộ ông Vũ Đình N, phía bên kia giáp đường tháo nước từ xóm Chùa ra (đường thoát nước này hiện nay nằm cạnh đất nhà ông Vũ Hữu Y), chứ không

có con đường nào đi vào trong xóm chùa qua đất nhà bà. Năm 2003, bà nhận được sổ đỏ của Nhà nước cấp đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 03 mang tên ông Vũ Đình D, bà không đề ý nội dung thửa đất được cấp như thế nào và đem cất đi. Đến khi ông Q bán một phần thửa đất này cho bà L và đi làm thủ tục sang tên thì vợ chồng bà mới biết là sổ đỏ được cấp không đúng với hiện trạng sử dụng đất nên không sang tên được.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Hữu Y trình bày:**

Khoảng năm 1994-1995, UBND xã G bán đấu giá đất khu ao Chùa thôn Đan Giáp, ông đến đăng ký mua đấu giá và nộp tiền ngay. Ông trúng được một suất đất có cạnh mặt đường dài 7,7m; phía sau giáp ao Ủy ban dài 11,5m; H3 cạnh bên dài khoảng 22m-24m (cán bộ địa chính xã trực tiếp đo đất để giao cho hộ dân trúng đấu giá). Đất lúc đó vẫn là ao. Thửa đất của ông phía Tây Nam giáp thửa đất của ông Vũ Đình D, phía Đông Bắc giáp thửa đất nhà bà Ôn ông Tuất. Sau khi trúng đấu giá, Nhà nước chưa cấp sổ đỏ ngay mà các hộ vẫn sử dụng diện tích đất của nhà mình được giao. Năm 1999, ông bán thửa đất cho nhà anh T4 chị H1, lúc này đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận. Sau đó, Nhà nước cấp sổ đỏ cho 04 hộ gia đình là ông D, ông N, bà Ôn, bà Quả, còn thửa đất của hộ gia đình ông thì không được cấp giấy chứng nhận. Vì vậy, ông đến UBND xã G hỏi thì được trả lời là đất nhà ông không có trên bản đồ nên không được cấp bìa đỏ. Ông Xc định từ khi trúng đấu giá đất, quá trình sử dụng đất không có tranh chấp với các hộ giáp ranh. Ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Đình T4, chị N Thị H1 nhất trí với ý kiến của ông Y và trình bày:**

Năm 2000, vợ chồng anh chị mua thửa đất của ông Vũ Hữu Y. Nguồn gốc thửa đất này là do ông Y mua đấu giá của UBND xã G vào năm 1995. Khi mua, H3 bên lập giấy viết tay, đất vẫn chưa được cấp sổ đỏ. Thửa đất một bên (phía Đông) giáp đất ông Thăng, một bên (phía Tây) giáp đất ông D, phía Nam giáp đường thôn, phía Bắc giáp ao Ủy ban. Khi mua thửa đất có đo thực tế chiều ngang mặt đường dài 7,7 mét, chiều dài H3 cạnh sâu là 24m, diện tích 143m². Khi mua vẫn là ao, anh chị ra lấp cát và xây nhà đầu tiên trong khu vực. Quá trình mua bán và sử dụng đất, các hộ giáp ranh không có tranh chấp. Anh chị xây nhà 05 mét chiều ngang, còn 02 mét đất mặt đường anh chị bán cho vợ chồng anh H2 chị Y1. Đến nay, thửa đất anh chị mua của ông Y vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận. Nay bà L khởi kiện vụ án, anh chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị Y1 trình bày:**

Diện tích đất vợ chồng chị đang ở hiện nay là do chị mua của nhà anh T4 02 m đất mặt đường và mua của bố mẹ chị (ông Bôn bà Y) 02 m đất mặt đường (thời điểm mua năm 2010-2011), được 04 m mặt đường để làm nhà H3 tầng, chiều sâu 24 mét. Sau khi mua đất xong đến nay, anh chị vẫn chưa đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất, các hộ giáp ranh không có tranh chấp.

Anh Vũ Đức H2 không trình bày ý kiến.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã G trình bày:**

Giai đoạn trước năm 1994-1995, UBND xã G và thôn Đan Giáp đã thực hiện việc bán đất cho các hộ dân ở khu Ao chùa, trong đó có hộ ông Vũ Đình D. Theo bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994-1995, có 04 hộ được cấp giấy gồm: hộ ông Vũ Đình D, hộ ông Vũ Đình N, hộ ông N Trác Quả và hộ ông N Trác Thăng. Hộ ông D được cấp giấy chứng nhận đối với thửa số 126, tờ bản đồ số 3, diện tích 143m². Sau đó hộ ông D tự chuyển nhượng (bán) đất cho người khác mà không đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Hiện tại trên thửa đất số 126 theo hồ sơ cấp giấy thể hiện có một phần diện tích đất vợ chồng bà L ông X đã xây nhà đang quản lý sử dụng, một phần của thửa đất do vợ chồng ông T4 bà H1 đã xây nhà đang quản lý sử dụng; một phần thửa đất do vợ chồng ông H2 bà Y1 đang quản lý sử dụng.

Đền trả thửa đất số 126 vẫn mang tên ông Vũ Đình D, chưa tách thửa/đăng ký sang tên cho ai.

Thực tế trên thửa đất này các hộ tự ý mua bán, chuyển nhượng không đăng ký kê KH3 tại cơ quan Nhà nước, không thực hiện thủ tục mua bán chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

Trong khu vực đất ao chùa, hiện nay có các hộ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hộ ông Vũ Đình D, ông N Trác Thăng, ông N Trác Quả, ông Vũ Đình N. Thực tế sử dụng đất, ngoài việc các hộ sử dụng diện tích đất được cấp trong sổ đỏ thì các hộ còn xây dựng công trình vào đất tập thể ở phía sau.

Trong quá trình sử dụng, gia đình bà L ông X đã đăng ký trích đo để hoàn thiện hồ sơ cấp đổi/cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Khi Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện kiểm tra đo đạc tại thực địa thì thấy thực tế sử dụng so với hồ sơ cấp giấy là không phù hợp và không đủ điều kiện để thực hiện tách thửa. Vì theo quy định của UBND tỉnh thì điều kiện để tách thửa là không đủ, không đáp ứng về diện tích và kích thước chiều mặt đường; đồng thời trên bản đồ cấp giấy thể hiện giáp đất ông D về phía Tây là đường xóm nhưng trên thực địa là không có con đường này mà thực tế so với bản đồ thì một phần của con đường này nhà bà L X đang sử dụng và một phần là nhà ông Q bà T đang sử dụng.

Thời điểm đo đạc năm 1994-1995 Cấp uỷ Ban lãnh đạo thôn Đan Giáp có dự định mở con đường từ đường trục thôn đi vào Chùa qua ao nên trong bản đồ đo đạc năm 1994-1995 có thể hiện con đường đi. Tuy nhiên con đường đó trên thực tế đã không làm mà cấp đất cho các hộ theo Biên bản đấu thầu thùng ao phát triển kinh tế gia đình (khu Đan giáp) năm 1995, đã được cấp giấy chứng nhận năm 2003. Hiện nay toàn bộ khu đất ao chùa thôn Đan Giáp cũng không thuộc diện đất quy hoạch của Nhà nước. Đề nghị các cấp có thẩm quyền xem xét giải quyết cho các hộ dân theo hiện trạng sử dụng để đảm bảo quyền lợi cho các hộ dân khu Ao chùa, thôn Đan Giáp.

UBND xã cung cấp Biên bản đấu thầu thùng ao phát triển kinh tế gia đình ngày 12/3/1995; Sơ đồ, trích lục các thửa đất khu ao chùa.

*** Xc minh tại Phòng TÀI NGUYÊN Môi trường huyện M thể hiện:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 757 cấp ngày 22/8/2003 mang tên ông Vũ Đình D được UBND huyện M cấp trên cơ sở hồ sơ địa chính đo vẽ năm 1994 để

phục vụ cho việc cấp giấy chứng nhận, được UBND xã xét duyệt hồ sơ và đề nghị cấp giấy chứng nhận. Trong trường hợp hồ sơ địa chính đo vẽ có sự sai sót dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa đúng thì UBND huyện có thể thu hồi giấy chứng nhận để cấp đổi, cấp lại theo quy định của pháp luật về đất đai, trên cơ sở nguồn gốc đất do UBND xã Xc nhận và đề nghị.

*** Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện:**

Hộ gia đình bà L ông X hiện đang quản lý, sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng của ông Q bà T có tổng diện tích là 103,7m², tứ cạnh : Phía Nam giáp đường trục thôn dài 4,27m ; phía Đông giáp ruộng nước dài 25,24m ; phía Tây giáp đất ông Q bà T dài 24,41m ; phía Nam giáp đường xóm và ao UBND xã dài 4,12m. Trên đất, bà L ông X đã xây công trình hết phần đất đã nhận chuyển nhượng, gồm nhà H3 tầng, bếp phụ, lán tôn, sân, cống. Đất ở có giá 9.000.000đ/1m²; Tổng giá trị TÀI sản nằm trên đất các đương sự yêu cầu định giá là 296.409.000 đồng.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguY đơn trình bày:**

Nguồn gốc thửa đất vợ chồng ông Q bà T bán cho ông X bà L là do ông D mua đấu giá của UBND xã G năm 1995, phù hợp với nội dung Biên bản đấu thầu thung ao phát triển kinh tế gia đình lập ngày 12/3/1995 do UBND xã G cung cấp. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện M cấp cho hộ ông D không trùng khớp với thửa đất mà UBND xã G đã bàn giao cho gia đình ông D, cụ thể : thửa đất mà hộ ông D thực tế sử dụng nằm chồng lên con đường xóm, chồng lên thửa đất hộ ông Y mua đấu giá. Tuy nhiên, con đường xóm chỉ xuất hiện trên bản đồ cấp giấy chứng nhận mà không tồn tại trên thực tế. Như vậy cho thấy việc UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Vũ Đình D vào năm 2003 là bị chồng lấn, không đúng vị trí, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất. Căn cứ vào điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013, yêu cầu Tòa án đề nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho hộ ông Vũ Đình D ngày 22/8/2003. Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Xc lập giữa ông Q bà T với ông X bà L, cho phép hộ bà L được liên hệ với các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất hộ bà L đã nhận chuyển nhượng.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M phát biểu ý kiến:**

- Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thu thập chứng cứ, của HĐXX và thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã chấp hành các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ theo quy định tại điều 116, 177, 119, 122 khoản 2 Điều 129 BLDS, Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 BLTTDS, Luật phí và lệ phí, Nghị quyết 326 của UBTVQH, đề nghị HĐXX

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Biên bản mua bán chuyển nhượng đất đai đã lập ngày 09/8/2008, cụ thể: Công nhận quyền sử dụng hợp pháp của

ông Vũ Đình X bà Vũ Thị L đối với phần diện tích đất chuyển nhượng có chiều mặt đường là 4,27m, chiều sâu H3 cạnh là 22m, diện tích 91,9m² đất ở. Bà L ông X có quyền liên hệ với Các cơ quan quản lý Nhà nước để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất chuyển nhượng hợp pháp.

Đối với phần diện tích đất dôi dư phía sau là 11,8m², tạm giao cho bà L ông X quản lý sử dụng.

Kiến nghị UBND huyện M thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 22/8/2003 mang tên ông Vũ Đình D.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà L đối với yêu cầu buộc ông Vũ Đình Q và bà N Thị T bồi tH1 thiệt hại đối với phần diện tích đất nằm trong giao dịch chuyển nhượng nhưng không được Nhà nước thừa nhận là 714.000.000 đồng (bảy trăm mười bốn triệu đồng).

Về chi phí thẩm định giá: Các đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Các đương sự chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các TÀI liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, trên cơ sở ý kiến của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện M, UBND xã G vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt; chị N Thị H1, anh Vũ Đức H2, chị Vũ Thị Y1 vắng mặt lần thứ H3; Người làm chứng ông T5, ông S vắng mặt lần thứ H3. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người trên.

[2] Về pháp luật áp dụng, thời hiệu khởi kiện: Căn cứ vào Biên bản mua bán chuyển nhượng đất đai ngày 09/8/2008 có nội dung H3 bên thống nhất thoả thuận “*Gia đình ông Q đã nhận đủ số tiền trên và gia đình ông X được toàn quyền sử dụng mảnh đất từ ngày 09/8/2008. Lệ phí trước bạ sang tên bên mua chịu trách nhiệm, phía gia đình ông Q phải tạo điều kiện giúp đỡ mọi thủ tục có liên quan để sang tên sử dụng...*” nên Xc định thời hạn thực hiện giao dịch của Hợp đồng vẫn đang được thực hiện (chưa xong thủ tục sang tên), về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì vụ án vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[3] Về nội dung:

[3.1] NguY đơn bà Vũ Thị L khởi kiện đề nghị Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/8/2008 (tức Biên bản mua bán chuyển nhượng đất đai) giữa bên bán là ông Q bà T với bên mua là ông X bà L. Các đương sự đều thừa nhận toàn bộ nội dung ghi trong Biên bản mua bán chuyển nhượng đất đai lập ngày 09/8/2008 là đúng, thể hiện đúng ý chí nguyện vọng của H3 bên, phù hợp với lời trình bày của những người làm chứng.

[3.2] Xét nguồn gốc đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/8/2008 giữa bên bán là ông Q bà T với bên mua là ông X bà L thì thấy:

Năm 1994-1995, UBND xã G có chủ trương bán đấu giá khu đất ao ở thôn Đan Giáp, xã G, huyện M, tỉnh H. Thời điểm đó có 05 hộ trúng thầu, trong đó có hộ ông Vũ Đình D. Sau khi trúng thầu, cán bộ thôn xã (ông Anh - cán bộ thôn Đan Giáp) đã đến cắm mốc, giao đất trên ao cho từng hộ. Lúc giao đất cho các hộ, toàn bộ khu đất đều là mặt ao, các hộ nằm giáp cạnh nhau theo thứ tự là ông N, ông D, ông Y, ông Thăng, ông Quả, và không có con đường xóm nào nằm trong khu vực đất được giao đó.

Năm 1998, gia đình ông D tiến hành san lấp đất ao. Ngày 22/8/2003, ông D được cấp sổ đỏ đối với thửa đất này tại thửa số 126, tờ bản đồ số 03 thuộc thôn Đan Giáp, xã G, huyện M, tỉnh H, diện tích 143m² có tứ cạnh: Cạnh giáp mặt đường chính của thôn dài 12m, cạnh giáp đất nhà ông N dài 9m, cạnh giáp đất nhà ông Thăng dài 11m, cạnh giáp đường làng cũ dài 13m. Giấy chứng nhận được cấp không đúng với vị trí, kích thước các cạnh và diện tích đất thực tế ông D bà M1 được nhận.

Ngày 21/9/2007, ông D viết giấy cam kết chuyển quyền sử dụng thửa đất số 126 cho ông Vũ Đình Q (có Xc nhận của chính quyền địa phương) nhưng chưa sang tên. Tuy nhiên ông D Xc định chỉ giao đất cho ông Q theo thực tế sử dụng chứ không theo như các cạnh trong giấy chứng nhận đã được cấp năm 2003.

Ngày 09/8/2008, ông Vũ Đình Q và bà N Thị T chuyển nhượng 102m² đất cho ông Vũ Đình X và bà Vũ Thị L (Việc chuyển nhượng do các bên tự thực hiện không thông qua UBND xã G) và việc giao đất giữa ông Q bà T cho ông X bà L cũng chỉ được thực hiện trên thực tế, không căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho hộ ông D. Việc ông Q bà T giao đất chuyển nhượng cho ông X bà L các hộ giáp ranh đã biết, các hộ sử dụng ổn định không có tranh chấp gì.

Như vậy, tại thời điểm các bên thoả thuận và lập Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất đai ngày 09/8/2008 đối với phần diện tích đất 102m² thì thửa đất này thực tế ông Q bà T đang quản lý sử dụng. Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mang tên ông Vũ Đình D, nhưng ông D bà M1 đã công nhận quyền sử dụng đất là của ông Q bà T, nên việc ông Q bà T bán đất cho bà L, ông X thì ông D bà M1 không có ý kiến, không tranh chấp. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng, vợ chồng ông Q giao đất cho vợ chồng bà L sử dụng từ năm 2008 đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q bà T với ông X bà L thể hiện qua Biên bản mua bán chuyển nhượng đất đai ngày 09/8/2008 không được công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức. Tuy nhiên, tại thời điểm giao dịch, các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, là sự tự nguyện, phản ánh đúng ý chí nguyện vọng của H3 bên. Bà L ông X đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông Q bà T 82 triệu đồng (toàn bộ giá trị tiền chuyển nhượng), ông Q bà T đã nhận số tiền này và giao đất cho vợ chồng bà L ông X sử dụng từ thời điểm chuyển nhượng năm 2008 đến nay. Vợ chồng bà L đã xây nhà ở, công trình phụ trợ kiên cố hết khuôn viên thửa đất, không

tranh chấp với các hộ giáp ranh. Căn cứ quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguY đơn bà L ông X đã thực hiện thanh toán cho ông Q bà T số tiền 82 triệu đồng, đồng thời ông Q bà T đã giao quyền sử dụng đất cho bên mua là đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguY đơn về việc đề nghị Toà án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Biên bản mua bán chuyển nhượng đất đai lập ngày 09/8/2008 giữa ông Q bà T và bà L ông X là có căn cứ nên được chấp nhận.

Quá trình sử dụng đất, bà L ông X và ông Q đã đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên cho hộ bà L toàn bộ thửa đất đã chuyển nhượng năm 2008, tuy nhiên đến nay chưa làm được giấy chứng nhận. Theo kết quả Xc minh cho thấy thời điểm đo đạc năm 1994-1995 cấp ủy Ban lãnh đạo thôn Đan Giáp, xã G có dự định mở con đường từ đường trục thôn đi vào Chùa (qua ao) nên trong bản đồ đo đạc năm 1994-1995 có thể hiện con đường đi. Tuy nhiên, con đường đó trên thực tế đã không làm mà cấp đất cho các hộ theo Biên bản đấu thầu thúng ao phát triển kinh tế gia đình khu Đan Giáp năm 1995. Mặt khác, theo danh sách các hộ đấu thầu thúng ao năm 1995 khu vực ao làng có 05 hộ trúng đấu thầu gồm: hộ ông Vũ Đình N, hộ ông Vũ Hữu Y, hộ ông Vũ Đình D, hộ ông N Trác Thăng, hộ ông N Trác Quả (Hoa). Nhưng theo bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994-1995 thì chỉ có 04 hộ được cấp giấy chứng nhận gồm các hộ ông Vũ Đình D, ông Vũ Đình N, ông N Trác Quả, ông N Trác Thăng. Riêng thửa đất trúng thầu của hộ ông Vũ Hữu Y thì chưa được cấp giấy chứng nhận. Trên thực tế, năm 1995 có 05 hộ đấu thầu thúng ao và UBND xã đã giao đất cho 05 hộ sử dụng là đúng. UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/8/2003 mang tên ông Vũ Đình D trên cơ sở hồ sơ địa chính đo vẽ năm 1994 được UBND xã xét duyệt và đề nghị cấp giấy, dẫn đến giấy chứng nhận được cấp cho hộ ông Vũ Đình D là chưa phù hợp với danh sách các hộ đấu thầu thúng ao năm 1995 khu vực ao làng thôn Đan Giáp, chưa phù hợp với thực tế sử dụng đất. Trường hợp này, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp chưa phù hợp nên cần kiên nghị UBND huyện M thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Vũ Đình D để cấp đổi, cấp lại theo quy định của pháp luật.

Kết quả Xc minh cho thấy các thửa đất ở khu vực này từ thời điểm đấu thầu ao năm 1995 đến nay mặc dù quá trình sử dụng các hộ đã có sự chuyển nhượng, tách đất cho nhau nhưng đều đã xây công trình kiên cố, sử dụng ổn định không tranh chấp về mốc giới. Do vậy, cần công nhận kích thước thực tế đang sử dụng của hộ bà L ông X với cạnh giáp đường trục thôn (cạnh A1A17) dài 4,27m. Đồng thời, xét thấy Biên bản đấu thầu thúng ao phát triển kinh tế gia đình ngày 12/3/1995 là TÀI liệu có giá trị pháp lý phản ánh việc giao nhận đất thực tế cho các hộ tại thời điểm trúng thầu, nên cần công nhận theo kích thước các cạnh hướng Đông và hướng Tây của thửa đất như đã được giao theo biên bản là 22 mét. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện thực tế sử dụng đất của hộ bà L ông X có cạnh hướng Đông là 25,24 m, cạnh hướng Tây là 24,41m.

Trong Biên bản mua bán chuyển nhượng đất đai ngày 09/8/2008 các đương sự chuyển nhượng cho nhau phần diện tích đất có H3 cạnh hướng Đông và hướng Tây đều là 24,3m. UBND xã Xc định quá trình sử dụng đất, các hộ có lần ra ao tập thể. Do vậy, căn cứ vào các TÀI liệu chứng cứ đã thu thập được thì có căn cứ công nhận phần đất hộ ông Q bà T được phép chuyển nhượng cho ông X bà L có cạnh hướng Đông và hướng Tây đều là 22m, chứ không phải là 24,3m như nội dung trong Biên bản mua bán chuyển nhượng đất đai ngày 09/8/2008 đã được lập giữa ông Q bà T và bà L ông X. Đối với phần đất dôi dư phía sau sẽ tạm giao cho bà Vũ Thị L, ông Vũ Đình X tiếp tục quản lý sử dụng, khi nào Nhà nước xem xét xử lý sẽ thực hiện theo quy định pháp luật.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, bà L ông X có gửi đơn tố cáo đối với ông Q bà T tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện M. Nhưng xét thấy đây là giao dịch dân sự xuất phát từ sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, đồng thời các bên đã thực hiện toàn bộ giao dịch trả tiền, giao nhận đất, quá trình sử dụng không có tranh chấp về ranh giới, mốc giới đất. Qua Xc minh, Cơ quan điều tra Công an huyện M Xc định nội dung đơn tố cáo của bà L ông X là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện M giải quyết xét xử vụ án là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[5] Về chi phí thẩm định giá TÀI sản: Tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá TÀI sản là 08 triệu đồng. Bà L đề nghị Tòa án giải quyết số tiền này theo quy định pháp luật. Do yêu cầu khởi kiện của bà L được chấp nhận một phần, chia tỉ lệ theo phần được chấp nhận và phần không được chấp nhận thì bà L phải chịu 792.000 đồng chi phí thẩm định giá TÀI sản, ông Q bà T phải chịu 7.208.000 đồng chi phí thẩm định giá TÀI sản. Do bà L đã nộp xong tiền tạm ứng chi phí thẩm định giá, nên ông Q bà T phải trả cho bà L số tiền 7.208.000 đồng.

[6] Về án phí: Bà Vũ Thị L, ông Vũ Đình Q là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà N Thị T phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

Các Điều 116, 117, 119, 122, khoản 2 Điều 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

Điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban tH1 vụ Q hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L về việc buộc ông Vũ Đình Q bà N Thị T phải bồi tH1 thiệt hại đối với phần diện tích đất nằm trong giao

dịch chuyển nhượng nhưng không được Nhà nước thừa nhận với mức bồi tH1 là 714.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguY đơn bà Vũ Thị L về việc đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/8/2008 đối với phần diện tích đất chuyển nhượng là 102m².

Công nhận một phần hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Biên bản mua bán chuyển nhượng đất đai lập ngày 09/8/2008 giữa ông Q bà T và bà L ông X đối với phần diện tích 91,9m² đất ở tại thôn Đan Giáp, xã G, huyện M, tỉnh H, được giới hạn bởi các điểm A1, B1, B2, A17 đến A1. Tứ cạnh thửa đất: cạnh phía Nam A1A17 giáp đường trục thôn dài 4,27 mét; cạnh phía Tây A1B1 giáp đất ông Q bà T dài 22 mét; cạnh phía Đông A17B2 giáp mương nước dài 22 mét; cạnh phía Bắc B1B2 giáp ao UBND xã dài 4,35 mét (*có sơ đồ kèm theo*). Bà Vũ Thị L, ông Vũ Đình X có quyền sử dụng diện tích đất trên và sở hữu toàn bộ công trình, TÀI sản trên đất.

Bà Vũ Thị L, ông Vũ Đình X được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 91,9m² đất ở như trên tại thôn Đan Giáp, xã G, huyện M, tỉnh H.

Tạm giao 11,8m² đất dôi dư ở phía Bắc được giới hạn bởi các điểm B1, B2, A8, A7 đến B1 cho bà Vũ Thị L, ông Vũ Đình X tiếp tục quản lý sử dụng, khi nào Nhà nước xem xét xử lý sẽ thực hiện theo quy định pháp luật.

Kiến nghị UBND huyện M thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 856935 cấp ngày 22/8/2003 mang tên ông Vũ Đình D.

3. Về chi phí thẩm định giá TÀI sản: Ông Vũ Đình Q, bà N Thị T phải trả cho bà Vũ Thị L số tiền 7.208.000 đồng chi phí xem xét thẩm định giá TÀI sản.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành khoản tiền trên cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí: Bà Vũ Thị L, ông Vũ Đình Q là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà N Thị T phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại bà Vũ Thị L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0000835 ngày 14/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

5. Về quyền kháng cáo: NguY đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguY đơn, bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuY án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D, bà M1, ông X, ông Y, anh T4, chị H1 có quyền kháng cáo về phần bản án có liên quan trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuY án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện M, UBND xã G, anh H2, chị Y1 có quyền kháng cáo về phần bản án có liên quan trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 yêu cầu thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện M;
- Chi cục THA dân sự huyện M;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

N Thanh Nhàn