

Số: 03/2024/DS-ST  
Ngày 17-6-2024  
Về việc “Yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng  
và công nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRIỆU PHONG, TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Hùng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Đức Bảo và bà Lê Thị Hồng Huệ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Triệu Phong tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2024, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2023 về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật” và “Công nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2024/QĐST-DS ngày 07/5/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2024/QĐST-DS ngày 29/5/2024 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Trương T, sinh năm 1949; nơi cư trú: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

**Bị đơn:** Ông Nguyễn H, sinh năm 1930; nơi cư trú: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

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

- Bà Hoàng Thị T1, sinh năm 1973; nơi cư trú: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

- Ông Nguyễn K (Nguyễn Văn K1), sinh năm 1955; nơi cư trú: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1957; nơi cư trú: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

- Ông Nguyễn X (Nguyễn Văn X1), sinh năm 1964; nơi cư trú: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

- Ông Nguyễn K2 (Nguyễn Văn K3), sinh năm 1966; nơi cư trú: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1968; nơi cư trú: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

- Ông Nguyễn V, sinh năm 1972; nơi cư trú: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1975; nơi cư trú: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.
- Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1978; nơi cư trú: thôn V, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam; vắng mặt.
- Bà Đoàn Thị H3; sinh năm 1957; nơi cư trú: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
- Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1979; nơi cư trú: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.
- Anh Nguyễn Bảo K4, sinh năm 2002; nơi cư trú: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.
- Anh Nguyễn Bảo M, sinh năm 2008; nơi cư trú: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.
- Ông Lê Quang T4; sinh năm 1974; nơi cư trú: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.
- Anh Lê Quang C, sinh năm 1997; nơi cư trú: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
- Bà Lê Minh T5, sinh năm 1999; nơi cư trú: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.
- Anh Lê Quang N, sinh năm 2008; nơi cư trú: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.
- Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1957; nơi cư trú: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
- Anh Nguyễn Đức T6, sinh năm 1992; nơi cư trú: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

#### NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/10/2023, ông Trương T trình bày: Ngày 28 tháng 02 năm 2014, vợ chồng ông Trương T và bà Hoàng Thị T1 có mua của ông Nguyễn H 01 (một) lô đất có diện tích 248 m<sup>2</sup> (chiều rộng 8m, chiều dài 31m), thuộc một phần thửa đất số 134, tờ bản đồ số 28; địa chỉ thửa đất tại thôn V (nay là thôn N), xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị theo GCNQSDĐ số L387982 do UBND huyện T cấp ngày 14/11/1997 cho hộ ông Nguyễn H với giá là 200.000.000 đồng. Hai bên có viết giấy mua bán ghi ngày 28/02/2014, có tất cả các thành viên trong hộ ông Nguyễn H cùng ký. Vợ chồng ông T đã giao đủ số tiền 200.000.000 đồng cho gia đình ông Nguyễn H. Sau khi việc mua bán, chuyển nhượng thực hiện xong do GCNQSDĐ của hộ ông Nguyễn H đang thế chấp tại Ngân hàng nên chưa thực hiện được việc chuyển nhượng. Trong khi đó gia đình ông T lại có nhu cầu về nhà ở, nên ngày 20/3/2014 ông Nguyễn H đã đồng ý cho vợ chồng ông T được làm nhà trên diện tích đất mà vợ chồng ông T đã mua và làm các thủ tục chuyển nhượng sau. Đến cuối năm 2014, vợ chồng ông T đã làm nhà kiên cố và sống ổn định từ đó cho đến nay không có tranh chấp hay khiếu kiện. Vợ chồng ông T đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông Nguyễn H thực hiện việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T nhưng vì lý do GCNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng nên chưa làm được. Sau khi gia đình ông Nguyễn H lấy GCNQSDĐ từ ngân hàng về thì vợ chồng ông T cũng đã đề nghị ông H làm thủ tục chuyển nhượng phần diện tích 248 m<sup>2</sup> mà hai bên đã thỏa thuận mua bán đất lập ngày 28/02/2014, nhưng con trai út của ông H là ông Nguyễn Viễn h sống với ông H tại thửa đất này luôn tìm cách

trì hoãn và không muốn thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho vợ chồng ông T. Vì vậy, ông T yêu cầu TAND huyện Triệu Phong công nhận giấy bán đất lập ngày 28/02/2014 có hiệu lực pháp luật, buộc hộ ông Nguyễn H thực hiện các thỏa thuận theo giấy mua bán đất lập ngày 28/02/2014 mà hai bên đã ký kết đồng thời yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mà vợ chồng ông T đã xây dựng nhà ở trên đất.

*Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/4/2024 và tại phiên tòa nguyên đơn, ông Trương T trình bày bổ sung như sau:*

Căn cứ vào kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - chi nhánh huyện T cung cấp cho Tòa án ngày 13/3/2024 thể hiện ranh giới hiện trạng thửa đất mà ông Trương T sử dụng từ năm 2014 cho đến nay có diện tích 276 m<sup>2</sup>. Diện tích đất ông Trương T sử dụng lớn hơn diện tích mà hai bên thỏa thuận tại giấy bán đất lập ngày 28/02/2014 là 28 m<sup>2</sup>. Phần diện tích 276 m<sup>2</sup>, gia đình ông Trương T sử dụng ổn định và đã làm nhà kiên cố từ năm 2014 cho đến nay, phía gia đình ông H không có ý kiến gì. Vì vậy, ông T đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất là 245 m<sup>2</sup>, riêng phần tường rào và phần be giáp nhà ông H mà ông T xây lấn sang với diện tích 31 m<sup>2</sup>, phần này có thể cắt bỏ được mà không ảnh hưởng đến kết cấu của ngôi nhà mà ông Trương T đã xây dựng nên ông Trương T sẽ cắt bỏ phần này để trả lại đất cho hộ ông Nguyễn H, ông Trương T không đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất là 31 m<sup>2</sup>.

*Tại đơn trình bày ý kiến đề ngày 30/3/2024, ông Nguyễn H trình bày:* Ông H cho rằng trong phạm vi ông Trương T đã xây dựng mà ông H đo được gồm chiều dài 31,95m; chiều rộng là 8,20m. Như vậy, ông T đã xây dựng vượt quá phần be và phần bếp. Ông H yêu cầu ông T cắt bỏ các phần vi phạm. Ông H chỉ cắt đất cho ông T phần liền kề tính từ nhà ông Lê C1 sang.

*Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: ông Nguyễn K1 (Nguyễn Văn K1), bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn X1, ông Nguyễn K3 và ông Nguyễn V trình bày:* đều nhất trí với ý kiến của ông Nguyễn H như đã nêu theo nội dung đơn trình bày ý kiến ngày 30/3/2024 của ông Nguyễn H và không trình bày ý kiến gì thêm.

*Tại đơn trình bày ý kiến ngày 28/5/2024, ông Lê Quang C trình bày:* Ông C là con của ông Lê Quang T4 và bà Nguyễn Thị H4, thay mặt gia đình ông C cho rằng, năm 2014 ông ngoại và các cậu, di chuyển nhượng cho ông Trương T thì gia đình không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nay, gia đình thường xuyên bận việc ở quê nên không thể tham gia được nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt gia đình.

*Tại đơn trình bày ý kiến ngày 28/5/2024, ông Nguyễn Văn Q trình bày:* Trước đây bà Nguyễn Thị H5 là thành viên trong hộ của gia đình ông Nguyễn H; liên quan đến tài sản của ông Nguyễn H thì ông Q không có ý kiến và yêu cầu gì. Vì lý do công việc nên ông Nguyễn Văn Q đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

*Tại đơn trình bày ý kiến ngày 28/5/2024, bà Đoàn Thị H3 trình bày:* Năm 1980, vợ chồng bà H3 và ông Nguyễn K1 đã tách riêng từ hộ gia đình ông Nguyễn H. Việc bán đất giữa ông Nguyễn H và ông Trương T thì bà H3 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì điều kiện công việc nên bà H3 không thể tham gia các phiên làm việc theo giấy báo của Tòa án. Vì vậy, bà H6 đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- Phiếu trả lời xác minh số: 430/CAH-QLHC của Công an huyện T ngày 27/5/2024 có nội dung như sau: Thông tin hồ sơ của hộ ông Nguyễn H được lưu trữ tại hồ sơ hộ khẩu số: 19633-000722, chủ hộ: Nguyễn Hiền, HKTT: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị, vào thời điểm năm 1997 tại hồ sơ cư trú số: 19633-000722 có 12 nhân khẩu gồm:

- + Nguyễn H, sinh năm 1930, chủ hộ.
- + Trương Thị N1, sinh năm 1932, quan hệ với chủ hộ: vợ.
- + Nguyễn Văn K1, sinh năm 1955, quan hệ với chủ hộ: con.
- + Đoàn Thị H3, sinh năm 1957, quan hệ với chủ hộ: con dâu.
- + Nguyễn Thị H5, sinh năm 1962, quan hệ với chủ hộ: con.
- + Nguyễn Văn X1, sinh năm 1965, quan hệ với chủ hộ: con.
- + Nguyễn Văn K3, sinh năm 1969, quan hệ với chủ hộ: con.
- + Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1970, quan hệ với chủ hộ: con;
- + Nguyễn V, sinh năm 1972, quan hệ với chủ hộ: con.
- + Nguyễn Thị H4, sinh năm 1973, quan hệ với chủ hộ: con.
- + Nguyễn Thị H1, sinh năm 1975, quan hệ với chủ hộ: con.
- + Nguyễn Thị H2, sinh năm 1978, quan hệ với chủ hộ: con.

- Biên bản xác minh ngày 28/5/2024, Công an xã T, huyện T cung cấp thông tin như sau: Bà Nguyễn Thị H5, sinh năm 1960 đã chết vào ngày 02/5/2022, hàng thừa kế thứ nhất của bà H5 gồm:

- + Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1958 (chồng bà H5);
- + Ông Nguyễn Đức T6, sinh năm 1992 (con bà hóa).

Đều trú tại: thôn A, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị.

Bà Nguyễn Thị H4 (con ông H), sinh năm 1973, bà H4 chết năm 2013, hàng thừa kế thứ nhất của bà H4 gồm:

- + Ông Lê Quang T4, sinh năm 1974 (chồng bà H4);
- + Ông Lê Quang C, sinh năm 1997 (con trai bà H4);
- + Ông Lê Quang N, sinh năm 2008 (con trai bà H4);
- + Bà Lê Minh T5, sinh năm 1999 (con gái bà H4).

Đều trú tại: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị.

- Biên bản xác minh ngày 12/4/2024, Công an xã T cung cấp thông tin như sau: Ngày 29/6/2019, hộ ông Nguyễn H gồm có những thành viên sau: ông Nguyễn H (chủ hộ), Nguyễn V, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Bảo K4, Nguyễn Bảo M.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện VKSND huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng theo trình tự thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn chưa chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng: Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 BLTTDS năm 2015; điều 116, khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013; điều 26,27 và khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; án lệ số

55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07/9/2022.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "*Yêu cầu công nhận giấy bán đất có hiệu lực pháp luật và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*"; Buộc hộ ông Nguyễn H7 thực hiện việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng 245m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 28, GCNQSDĐ số CI 744811 do UBND huyện T cấp ngày 29/6/2019, tại thôn N, xã T, huyện T cho ông Trương T theo quy định của pháp luật. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc trả lại diện tích 31m<sup>2</sup> đã xây lán cho hộ ông Nguyễn H.

+ Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã tự nguyện chi trả chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Việc này hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định pháp luật nên cần được chấp nhận.

+ Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về quan hệ pháp luật:** Ông Trương T yêu cầu Tòa án công nhận giấy bán đất lập ngày 28/02/2014 có hiệu lực pháp luật và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mà vợ chồng ông T đã xây dựng nhà ở trên đất. Vì vậy, quan hệ tranh chấp được xác định là "*Yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất*" theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

**[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:** Bị đơn, ông Nguyễn H có nơi cư trú tại: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị. Do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Triệu Phong.

**[3] Về thủ tục tố tụng:** Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ra Thông báo tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan không đến nên Tòa án lập biên bản không tiến hành hoà giải được. Tại phiên tòa, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 3, nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

#### **[4] Xét yêu cầu khởi kiện, HĐXX thấy rằng:**

- Điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015 quy định: "*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này*".

Về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi các bên thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên đây là giao dịch đang được thực hiện; về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của BLDS năm 2015 nên áp dụng BLDS năm 2015 đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015

- Ngày 28 tháng 02 năm 2014, vợ chồng ông **Trương T** và bà **Hoàng Thị T1** có nhận chuyển nhượng của ông **Nguyễn H** 01 (một) lô đất có diện tích 248 m<sup>2</sup> (chiều rộng 8m, chiều dài 31m), thuộc một phần thửa đất số 134, tờ bản đồ số 28; địa chỉ thửa đất tại **thôn V (nay là thôn N), xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị** theo GCNQSDĐ số L387982 do **UBND huyện T** cấp ngày 14/11/1997 cho hộ ông **Nguyễn H** (nay đã được cấp đổi theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 744811 do **UBND huyện T** cấp ngày 29/6/2019) cho hộ ông **Nguyễn H** với trị giá là 200.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy bán đất viết tay, có chữ ký của ông **Nguyễn H** và các người con của ông **Nguyễn H** gồm: (**Nguyễn K1, Nguyễn X1, Nguyễn V, Nguyễn K3, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Thị H2**). Khi chuyển nhượng thì ông **T**, bà **T1** đã giao đủ số tiền 200.000.000 đồng cho gia đình ông **H**. Sau khi chuyển nhượng thì ông **T** và bà **T1** đã xây dựng căn nhà trên đất và sử dụng ổn định từ năm 2014. Sau khi nhận được thông báo thụ lý của Tòa án thì ông **Nguyễn H** và các con ông **Nguyễn H** gồm: **Nguyễn K1, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn X1, ông Nguyễn K3, bà Nguyễn Thị T2** và ông **Nguyễn V** không phản đối ý kiến của nguyên đơn và chỉ yêu cầu ông **T** cắt bỏ các phần vi phạm là phần be và phần bếp.

Theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định: “*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...*”.

Tại khoản 2 Điều 129 BLDS 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một 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*”.

Như vậy, giấy bán đất viết tay đề ngày 28/02/2014, mặc dù không tuân thủ về hình thức và không được công chứng, chứng thực theo quy định tại các Điều 117, 119, 122, 129 Bộ luật dân sự, Điều 167 Luật đất đai nhưng nguyên đơn đã giao cho phía bị đơn 200.000.000 đồng; phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và nguyên đơn đã xây dựng ngôi nhà và sử dụng ổn định từ năm 2014. Như vậy, các bên đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. ( *Án lệ số: 55/2022/AL được HĐTP TAND tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022*).

Đồng thời, mặc dù khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ được sự đồng ý của 8/12 thành viên hộ gia đình của ông **Nguyễn H** nhưng diện tích đất chuyển nhượng chỉ 248 m<sup>2</sup> trên tổng diện tích đất được cấp là 1.087 m<sup>2</sup> nên phần diện tích đất chuyển nhượng vẫn thuộc phạm vi quyền tài sản của 8 thành viên đồng ý chuyển nhượng trong khối tài sản chung của hộ gia đình. Do đó, việc mua bán này không ảnh hưởng đến quyền lợi của những thành viên còn lại trong hộ gia đình ông **Nguyễn H**.

Căn cứ vào kết quả đo đạc của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh huyện T** cung cấp cho Tòa án ngày 13/3/2024 thể hiện ranh giới hiện trạng thửa đất mà ông **Trương T** đang sử dụng có tứ cạnh thể hiện như sau: phía đông giáp hộ ông **Nguyễn H** có chiều dài 7.74m; phía bắc giáp hộ ông **Lê C1** và một phần đất hộ ông **H** có chiều dài 5m + 15.47m + 12.64m; phía tây giáp **đường Đ** có chiều dài 10.32m; phía nam giáp hộ ông **H** có chiều dài 31.65m, tổng diện tích 276 m<sup>2</sup>. Như vậy, diện tích đất

ông **Trương T** sử dụng lớn hơn diện tích mà hai bên thỏa thuận tại giấy bán đất lập ngày 28/02/2014 là 28 m<sup>2</sup>.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/4/2024 và tại phiên tòa nguyên đơn ông **Trương T**, chỉ đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất là 245 m<sup>2</sup>, riêng phần tường rào và phần be giáp nhà ông **H** mà ông **T** xây lấn sang với diện tích 31 m<sup>2</sup>, phần này có thể cất bỏ được mà không ảnh hưởng đến kết cấu của ngôi nhà mà nên ông **Trương T** tự nguyện cất bỏ phần. Xét thấy, yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định của pháp luật nên cần ghi nhận.

Từ những phân tích nêu trên, cần công nhận giấy bán đất viết tay đề ngày 28/02/2014 có hiệu lực pháp luật; công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông **Trương T** và bà **Hoàng Thị T1** đối với diện tích 245 m<sup>2</sup>; ghi nhận sự tự nguyện của ông **Trương T** về việc cất bỏ phần tường rào và phần be giáp nhà ông **H** với diện tích 31m<sup>2</sup>.

**[5] Về chi phí tố tụng:** Tại phiên tòa, nguyên đơn thỏa thuận chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Xét sự tự nguyện của nguyên đơn là phù hợp nên cần chấp nhận. Nguyên đơn ông **Trương T** đã nộp đủ chi phí tố tụng.

**[6] Về án phí:** Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3,9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 122, 129, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án TAND tối cao xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trương T**: Giấy bán đất lập ngày 28/02/2014 giữa ông **Trương T** và ông **Nguyễn H** có hiệu lực pháp luật.

Ông **Trương T** và bà **Hoàng Thị T1** được quyền sử dụng diện tích đất có tứ cạnh thể hiện như sau: phía đông giáp hộ ông **Nguyễn H** có chiều dài 7.74m; phía bắc giáp hộ ông **Lê C1** và một phần đất hộ ông **H** có chiều dài 5m + 15.47m + 12.64m; phía tây giáp **đường Đ** có chiều dài 9.05m; phía nam giáp hộ ông **H** có chiều dài 8.16m + 17.2m + 1.1m + 6.2m, tổng diện tích 245 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 28 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 387982 do **UBND huyện T** cấp ngày 14/11/1997 cho hộ ông **Nguyễn H** (*nay đã được cấp đổi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 744811 do **UBND huyện T** cấp ngày 29/6/2019*); địa chỉ thửa đất: **thôn V, nay là thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị**. Ông **Trương T** và bà **Hoàng Thị T1** có quyền sở hữu các tài sản được gắn liền trên diện tích đất được Tòa án công nhận.

Ông **Trương T** và bà **Hoàng Thị T1** được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, kê khai, điều chỉnh diện tích đất theo thực tế, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật

(Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Văn phòng đất đai tỉnh Q - Chi nhánh huyện T ngày 13/3/2024).

2. Ghi nhận việc ông Trương T và bà Hoàng Thị T1 tự nguyện tháo dỡ phần be và trả lại phần sân có tứ cạnh như sau: phía đông giáp hộ ông Nguyễn H có chiều dài 1.1m; phía bắc giáp hộ ông Trương H8 có chiều dài 8.16m + 17.2m; phía tây giáp đường Đ có chiều dài 1.27m; phía nam giáp hộ ông H8 có chiều dài 25,14m, tổng diện tích 31m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 28 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 387982 do UBND huyện T cấp ngày 14/11/1997 cho hộ ông Nguyễn H (nay đã được cấp đổi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 744811 do UBND huyện T cấp ngày 29/6/2019); địa chỉ thửa đất: thôn V, nay là thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị.

(Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Văn phòng đất đai tỉnh Q - Chi nhánh huyện T ngày 13/3/2024).

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn thuận chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền là 3.382.000 đồng (ông Trương T đã nộp đủ).

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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND huyện Triệu Phong;
- Chi cục THADS huyện Triệu Phong;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn thư.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Đình Hùng**