

Bản án số: 34/2024/DS - ST

Ngày: 28 - 6 - 2024

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. HẢI DƯƠNG - TỈNH HẢI DƯƠNG

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Tú

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Hà Thị Thúy

2. Bà Nguyễn Thị Tiến.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Mai Văn Việt - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tp Hải Dương, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Hải Yến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và ngày 28 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tp Hải Dương, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2022 và thụ lý bổ sung số 34A/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2022; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2022; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 01/2024/TB-TA ngày 28 tháng 5 năm 2024; Quyết định ngừng phiên tòa số 01/2024/QĐST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 01/TB-TA ngày 26 tháng 6 năm 2024; giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Vũ Thị Đ, sinh năm 1957; ĐKKHKT: Số nhà ... đường B, phường Tân B, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Chỗ ở hiện nay: .. Đ, A, khu 10, phường Tân B, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

**- Bị đơn:** Bà Đào Thị B, sinh năm 1963; trú tại: Số nhà ... đường B Lộc, phường Tân B, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

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

UBND phường Tân B, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Trụ sở: Số 312 Ngô Quyền, phường Tân B, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tác L- Chức vụ, Chủ tịch UBND phường Tân B.

Ông Nguyễn Quang M, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn N, thị trấn L, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Anh Nguyễn Quang C, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn N, thị trấn L Cách, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Anh Nguyễn Huy M, sinh năm 1977; địa chỉ: ...khu phố ..., phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Chị Đỗ Thị Bích L, sinh năm 1982; địa chỉ: ..... L, khu 2, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Chị Đỗ Thị Hải Y, sinh năm 1983; địa chỉ: Số nhà ..... ngõ 183 Hoàng Văn Thái, quân Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Anh Đỗ Văn T, sinh năm 1986; ĐKHKTT: Số nhà .... đường B Lộc, phường Tân B, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Chỗ ở hiện nay: ... Đ, An Phú II, khu 10, phường Tân B, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1961; trú tại: Số nhà .... đường B Lộc, phường Tân B, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Bà Đào Thị D, sinh năm 1952; địa chỉ: Số .... T, phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Bà Đào Thị L, sinh năm 1954; địa chỉ: ..... đường Đ, phường B Hàn, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Bà Ngô Thị M, sinh năm 1964 và Anh Đào Đức H, sinh năm 1996. Điều trú quán: Số ... đường A, phường 7, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

(Bà Đ, bà B, anh Thắng có mặt; ông Lũy, ông M, anh C, anh M, chị L, chị Y, bà D, bà L, bà M, anh H vắng mặt có lý do)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Vũ Thị Đ trình bày:* Năm 1989 ông Nguyễn Quang M được xã Thanh B cấp cho 91m<sup>2</sup> đất ở (thửa đất được đăng ký tại tờ số 05 thửa 222 diện tích 84m<sup>2</sup> mang tên bà Vũ Thị Điềm, là vợ ông M). Vợ chồng ông M đã xây nhà và công trình phụ trên diện tích đất trên và vượt lập thêm. Vị trí thửa đất: Phía đông giáp mương nước; Phía tây giáp đường B Lộc; Phía nam giáp ông Cường (là nhà anh Thanh đang ở hiện tại); Phía bắc giáp nhà bà Đào Thị B. Ngày 13/01/1998, vợ chồng M đã bán cho vợ chồng bà một ngôi nhà và công trình phụ khép kín 40m<sup>2</sup> nằm trên diện tích 91m<sup>2</sup> với giá là 51.000.000 đồng. Ông M là người viết giấy nhượng nhà, đất và có được UBND phường Thanh B, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương xác nhận. Sau khi ký và đo đạc thì ông Đỗ Văn Bí là chồng bà cùng ông M đề nghị phường xác nhận với địa chính phường Thanh B và địa chính đã in sơ đồ và gửi cho bà. Hàng năm gia đình bà vẫn đóng thuế đất đầy đủ được UBND phường Thanh B, Phòng tài nguyên và môi trường thành phố Hải Dương chứng nhận. Năm 2000 gia đình ông M (bố bà B) xây lại nhà và xây lấn sang phần đất của bà (phần xây sang chiều rộng 0,5m chiều dài 17, 3m tổng diện tích xây lấn sang khoảng 8.65 m<sup>2</sup>) nên đã xảy ra tranh chấp. Bà đã gửi đơn kiến nghị lên UBND phường, Phòng tài nguyên- Môi trường rất nhiều lần mà không giải quyết được. Năm 2005 địa chính phường

đi đo đạc xác minh lại thửa đất, bà thấy không đúng nên không xác nhận việc đo đạc theo sơ đồ năm 2005. Từ đó đến nay hai gia đình vẫn xảy ra tranh chấp. Từ ngày bà mua đất về ở thì đường B Lộc đã được làm lại và mở rộng ra 03 lần. Trong quá trình làm đường diện tích đất nhà bà B bị lấn vào rất nhiều nhà nước có đền bù cho bà B hay không bà không nắm được.

Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà B phải trả cho bà diện tích 6,1m<sup>2</sup> lấn chiếm

- Công nhận diện tích tại số nhà 23 đường B Lộc, phường Tân B, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương do ông Nguyễn Quang M lập ngày 13/01/1998 là hợp pháp.

*Bị đơn bà Đào Thị B trình bày:* Bà được bố đẻ là ông Đào Đức M (đã chết) tặng thửa đất tại khu 12, phường Thanh B, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương nay là khu 5, phường Tân B, thành phố Hải Dương, thửa đất của gia đình bà thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 58, diện tích 113m<sup>2</sup> đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài. Trong quá trình sinh sống, do thửa đất của gia đình bà ở có địa hình rất thấp so với mặt đê, mỗi khi mùa mưa lũ nước sông dâng lên tràn vào ngập nhà cửa ảnh hưởng đến cuộc sống của gia đình. Để khắc phục tình trạng trên nhiều năm liên tục, gia đình tôi đã tự bỏ tiền thuê người đóng cọc, đổ đất san lấp để tôn tạo và vượt lập mới có được thửa đất theo hiện trạng như ngày hôm nay. Năm 2005 Nhà nước tiến hành trích lục thửa đất gia đình bà được đo vẽ năm 1996 theo Luật đất đai năm 1995, thửa đất của gia đình bà được trích lục đo vẽ năm 1996 thuộc thửa số 161, diện tích 129m<sup>2</sup> ngày 09/10/2008. Ngày 10/5/2011, UBND phường Tân B trích lục thửa đất của gia đình bà thuộc thửa số 161, tờ bản đồ số 5, diện tích 129m<sup>2</sup>. Hiện nay, thửa đất của bà đang ở thuộc thửa 2, tờ bản đồ số 58, diện tích 113m<sup>2</sup> đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài (theo trích lục thửa đất của UBND phường Tân B ngày 10/5/2011) có tứ cạnh giáp danh như sau: Phía Đông thửa đất giáp ruộng nước (Cống thanh), Phía Tây thửa đất giáp đường B Lộc, Phía Nam thửa đất giáp hộ gia đình ông Bí; Phía Bắc thửa đất giáp đường B Lộc. Quá trình sử dụng đất đai gia đình tôi đều hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế đất cho nhà nước, theo các thông báo nộp thuế mà Chỉ cục Thuế thành phố Hải -Dương thu thuế đất của gia đình tôi hàng năm đều thông báo chủ sử dụng đất mang tên (Đào Thị B) diện tích chịu thuế là 113m<sup>2</sup> địa chỉ tại khu 5, phường Tân B, thành phố Hải Dương. Đối với yêu cầu của bà Đ cho rằng bà đang sử dụng diện tích 6,1m<sup>2</sup> đất của bà Đ do nhận chuyển nhượng từ ông M bà không chấp nhận.

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

Ông Hoàng Văn Đ (chồng bà B) nhất trí phần trình bày của bà B.

Bà Đào Thị D, bà Đào Thị L (*con của cụ Đào Đức M, chị của bà B*), bà Ngô Thị M và anh Đào Đức H (*vợ của ông Đào Đức H con trai cụ M*) trình bày: Năm 1993 bố mẹ các bà là cụ Đào Đức M và cụ Đỗ Thị L có nhận chuyển nhượng 48m<sup>2</sup> đất của ông Nguyễn Quang M và bà Vũ Thị Đ, được UBND xã Thanh B ban hành thông báo sử dụng đất năm 1993. Đến năm 1995, bố mẹ các bà đã tặng cho bà B thửa đất trên, các anh chị em trong gia đình đều nhất trí. Quá trình sử dụng vợ chồng bà B đã vượt lập và xây dựng các công trình trên đất, sử dụng ổn định và không tranh chấp. Đất đã được kê khai trong sổ mục kê năm 1995 diện

tích 129m<sup>2</sup>, sổ mục kê năm 2005 thể hiện diện tích 113m<sup>2</sup>, đăng ký chủ sử dụng là Đào Thị B. Các bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà Đ.

Ông Nguyễn Quang M trình bày: Vợ chồng ông được UBND phường Thanh B cấp đất thổ năm 1987 để gia đình vượt lập xây công trình trên diện tích 91m<sup>2</sup>, sau vượt lập là 191m<sup>2</sup>. Năm 1992 vợ chồng ông xây nhà mái bằng 01 tầng và công trình phụ trên đất. Do kinh tế khó khăn nên năm 1993, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mai Q và bà Đào Thị L (chị gái bà B) diện tích 31m<sup>2</sup> trên đất có 01 lán xe diện tích khoảng 15m<sup>2</sup> nằm cạnh liền kề nhà mái bằng của ông bà. Sau đó bà Q bán cho bà B. Ngày 13/01/1998, ông đã viết giấy nhượng nhà cho vợ chồng ông Bí bà Đ với giá 51.000.000 đồng. Bà Đ yêu cầu Tòa án công nhận Giấy nhượng nhà do ông viết có xác nhận của UBND phường Thanh B là hợp pháp, ông nhất trí.

Anh Nguyễn Huy M, anh Nguyễn Quang C trình bày: Các anh là con của ông Nguyễn Quang M: Nhất trí phần trình bày của ông M.

Chị Đỗ Thị Bích L, chị Đỗ Thị Hải Y, anh Đỗ Văn T (*là con của ông B, bà Đ*): Nhất trí phần trình bày của bà Đ.

*- UBND phường Tân B có quan điểm:*

Thửa đất số 01 của bà Vũ Thị Đ: Nguồn gốc đất là do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quang M, có giấy nhượng nhà với diện tích ngôi nhà 40m<sup>2</sup> mái bằng nằm trên mảnh đất 91m<sup>2</sup> có xác nhận của UBND phường Thanh B ngày 13/01/1998. Nguồn gốc đất của ông M được UBND xã Thanh B cấp đất, có thông báo sử dụng đất ngày 05/5/1989, diện tích 91m<sup>2</sup> (chiều rộng tám mét đê là 7m, chiều sâu đất là 13m). Sau khi chuyển nhượng cho ông Bí và bà Đ, diện tích đất còn lại của ông M được UBND xã Thanh B cấp thông báo sử dụng là 48 m<sup>2</sup> (chiều rộng tám mét đê là 3,5m). Ông M được cấp năm 1989 là 91 m<sup>2</sup>, chuyển nhượng cho bà Bí 40.0m<sup>2</sup>, diện tích còn lại của ông M theo sổ học là 51m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, khi xác định diện tích còn lại để UBND xã Thanh B cấp thông báo mang tên ông M (thông báo không ghi năm) là 48 m<sup>2</sup>, chiều dài tám mét đê là 3,5m (ông M được cấp năm 1989 chiều dài tám mét đê là 7m, như vậy chiều dài tám mét đê của ông Bí khi nhận chuyển nhượng là 3,5m). Khi đo vẽ bản đồ địa chính năm 1995 thửa đất có nguồn gốc của ông M được đo vẽ tại tờ bản đồ số 5, thửa 222, diện tích 84.0m<sup>2</sup> loại đất thổ, trong sổ mục kê mang tên Vũ Thị Diễm (vợ ông M). So sánh diện tích bản đồ năm 1995 của bà Đ và diện tích nhận chuyển nhượng năm 1998: tăng 44m<sup>2</sup> (84.0-40.0) là do lấn đất sông phía đông. Khi đo vẽ bản đồ địa chính năm 2005, thửa đất của bà Đ được đo vẽ tại tờ bản đồ số 58, thửa số 1, diện tích 70.1m<sup>2</sup>. So sánh diện tích bản đồ năm 2005 của bà Đ và diện tích đo vẽ năm 1995: giảm 13,9m<sup>2</sup> (84.0-70.1) là do đo vẽ bản đồ năm 1995 chưa chính xác.

Thửa đất số 02 của bà Đào Thị B: Nguồn gốc đất của bà B nhận cho tặng của ông Đào Đức M diện tích 48m<sup>2</sup> có đơn đề nghị ngày 20/4/2005 và được UBND phường Thanh B xác nhận ngày 22/8/2005. Nguồn gốc của ông M do nhận chuyển nhượng của ông M được xã xác nhận bằng thông báo về việc sử dụng đất với diện tích 48m<sup>2</sup> mang tên ông Đào Đức M và bà Đỗ Thị Lâm. Tuy nhiên trong thông báo không ghi ngày tháng năm

(kích thước bảm mặt đê là 3,5m). Nguồn gốc đất của ông Nguyễn Quang M được UBND xã Thanh B cấp đất có thông báo sử dụng đất ngày 05/5/1989 với diện tích 91m<sup>2</sup>. Khi đo vẽ bản đồ năm 1995 thửa đất có nguồn gốc từ ông M được đo vẽ tại tờ bản đồ số 5, thửa 161, diện tích 129 m<sup>2</sup> loại đất thổ cư trong sổ mục kê mang tên bà Đào Thị B. So sánh diện tích đo vẽ năm 1995 của bà B và diện tích bà B nhận cho tặng của ông M tăng 81.0m<sup>2</sup> (129.0-48.0) là do bà B lấn sông phía Đông và lưu không đê phía bắc. Khi đo vẽ bản đồ địa chính năm 2005, thửa đất của bà B được đo vẽ tại tờ bản đồ số 58, thửa đất số 2, diện tích 113m<sup>2</sup>. So sánh diện tích đo vẽ bản đồ năm 2005 của bà B và diện tích đo vẽ bản đồ năm 1995: tăng 32.0m<sup>2</sup> (113.0-81.0) là do bà B lấn sông phía đông và lưu không đê phía bắc.

Về phần đất tặng thêm bà Đ đang quản lý theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, diện tích bà Đ đang quản lý có hiện trạng đo vẽ là 72,5m<sup>2</sup>. Địa phương xác định phần diện tích đất tặng thêm này là đất lấn chiếm, thuộc quyền quản lý của địa phương, hiện phần diện tích này không có tranh chấp, trong trường hợp có quy hoạch, các hộ sẽ phải làm thủ tục kê khai, nộp nghĩa vụ tài chính với Nhà nước để hợp pháp hóa, trường hợp không có quy hoạch có quy hoạch thì đề nghị Tòa án buộc đương sự phải trả lại cho địa phương theo quy định.

*Kết quả thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:* Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 58 có diện tích đo đạc hiện trạng là **72,5m<sup>2</sup>**; Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 58 có diện tích đo đạc hiện trạng là **109,5m<sup>2</sup>**; phần diện tích tranh chấp có diện tích là 6,1m<sup>2</sup>; giá trị quyền sử dụng đất là 30.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa: Các đương sự có mặt giữ nguyên quan điểm đã trình bày ở như trên và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát thành phố Hải Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng thủ tục tố tụng; đương sự chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, 147 BLTTDS; Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015 và Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Đ về việc buộc bà Đào Thị B phải trả lại diện tích đất lấn chiếm theo sơ đồ hiện trạng là 6,1m<sup>2</sup>.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Đ, công nhận Giấy nhượng nhà lập ngày 13/01/1998 giữa ông Nguyễn Quang M và vợ chồng ông Đỗ Văn Bí và bà Vũ Thị Đ là hợp pháp.

3. Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn bà Đ không được chấp nhận, tuy nhiên bà Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí.

**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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 228 BLTTDS, HĐXX xét xử vắng mặt.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, nên đây là tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 9 Điều 26 BLTTDS. Diện tích đất tranh chấp nằm ở phường Tân B, thành phố Hải Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thành phố Hải Dương theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[3] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Đ

[3.1] Đối với yêu cầu buộc bà B phải trả lại phần diện đất lấn chiếm:

Tài liệu trong hồ sơ thể hiện, nguồn gốc đất của bà Đ và bà B đều là của ông M chuyển nhượng lại, cụ thể:

Năm 1989 ông M được giao sử dụng 91m<sup>2</sup>, ông M đã xây dựng 01 nhà mái bằng diện tích 40m<sup>2</sup> trên đất năm 1992.

Năm 1993 ông M chuyển nhượng cho cụ M (bố bà B) diện tích đất không có nhà mà chỉ có lán xe (lán xe nằm cạnh liền kề nhà mái bằng vợ chồng ông xây), sau này ông M cho lại bà B.

Năm 1998 ông M chuyển nhượng cho vợ chồng bà Đ nhà đất diện tích 40m<sup>2</sup> (phần đất có nhà). Sau khi chuyển nhượng vợ chồng ông M chuyển về huyện Cẩm Giàng sinh sống, còn lại gia đình bà B, bà Đ vượt lập đất để có hiện trạng như hiện nay.

Ông M trình bày, ông chuyển nhượng của gia đình cụ M (bà B) phần đất có lán xe nằm sát cạnh nhà mái bằng, còn nhà mái bằng xây năm 1992 ông chuyển nhượng cho vợ chồng bà B. Do đó, xác định ranh giới giữa thửa đất của bà B và bà Đ chính là tường của nhà mái bằng, bởi lẽ nhà xây năm 1992 (đến thời điểm khởi kiện năm 2022 đã được 30 năm), theo quy định tại Điều 175 BLDS thì ranh giới tồn tại trên 30 năm trở lên không có tranh chấp thì được xác định là ranh giới giữa các bất Động sản.

Tại biên bản hòa giải ngày 17/01/2022 UBND phường Tân B xác định năm 2000 và 2008 bà B có sửa chữa nhà, việc sửa chữa tại thời điểm đó là hợp pháp, sửa chữa trên diện tích hiện trạng cũ, đã có thông báo, đơn đề nghị và được UBND phường chấp thuận.

Tài liệu trích lục và biên bản thẩm định tại chỗ thể hiện:

- Diện tích đất bà B nhận tặng cho của cụ M là 48m<sup>2</sup>, trích lục năm 1995 là 129m<sup>2</sup> (tăng do vượt lập phần sông phía đông và lưu không đê phía bắc), trích lục năm 2005 là 113m<sup>2</sup> (tăng so với trích lục năm 1995 do vượt lập phần sông phía đông và lưu không đê phía bắc), hiện trạng hiện nay là 109,5m<sup>2</sup>.

- Diện tích đất bà Đ nhận chuyển nhượng của ông M năm 1998 là 40m<sup>2</sup>, trích lục năm 1995 là 84m<sup>2</sup> (tăng do lấn đất sông phía đông), trích lục năm 2005 là 70,1m<sup>2</sup> (giảm so

với trích lục năm 1995 do bản đồ năm 1995 đo vẽ chưa chính xác), hiện trạng hiện nay là 72,5m<sup>2</sup>.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định ranh giới giữa thửa đất của bà Đ và bà B là bức tường nhà mái bằng xây dựng năm 1992 (do ông M xây dựng, sau đó chuyển nhượng lại cho bà Đ). Quá trình sử dụng, bà B cải tạo lại nhà được UBND phường xác định là sửa trên hiện trạng cũ và được UBND phường đồng ý. Nên không có căn cứ xác định bà B lấn chiếm đất của bà Đ, do đó không chấp nhận yêu cầu của bà Đ về việc buộc bà B phải trả lại diện tích 6,1m<sup>2</sup> phần diện tích lấn chiếm.

[3.2] *Đổi yêu cầu công nhận Giấy nhượng nhà do ông Nguyễn Quang M lập ngày 13/01/1998 cho vợ chồng bà Vũ Thị Đ hợp pháp:*

Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 13/01/1998 giữa người chuyển nhượng nhà, đất là ông Nguyễn Quang M và người nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Văn B, bà Vũ Thị Đ thấy: Khi thực hiện giao kết hợp đồng các bên tham gia có làm giấy thể hiện là “Giấy nhượng nhà” ngày 13/01/1998, chưa được công chứng hoặc chứng thực và chưa đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005. Về nội dung, mục đích của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều khẳng định tự nguyện ký vào hợp đồng, không bị lừa dối, ép buộc, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, vợ chồng ông B, bà Đ nhận chuyển nhượng nhà và đất do ông M đứng tên. Hợp đồng đã thực hiện xong vợ chồng bà Đ đã nhận nhà, đất ở và đã quản lý, sử dụng cho đến nay, ông M đã nhận đủ số tiền và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà. Căn cứ vào điểm b2 mục b mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định: “Trường hợp nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nhưng hình thức của hợp đồng không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng.. nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất, bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đó”.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, diện tích bà Đ đang thực tế quản lý có hiện trạng đo vẽ là 72,5m<sup>2</sup>. Địa phương xác định diện tích 32,5m<sup>2</sup> đất tăng lên là đất lấn chiếm, thuộc quyền quản lý của địa phương, hiện phần đất này không có tranh chấp. Do vậy, tạm giao cho bà Đ sử dụng 32,5m<sup>2</sup> đất lấn chiếm thuộc quyền quản lý của địa phương đến khi Nhà nước có chính sách bà Đ phải chấp hành.

Do vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Đ. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, diện tích 40m<sup>2</sup> tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 58 đường B Lộc, phường Tân B, thành phố Hải Dương đất được xác lập ngày 13/01/1998 giữa bên chuyển nhượng là ông M và bên nhận chuyển nhượng là ông

Bí, bà Đ là hợp pháp và tạm giao cho bà Đ sử dụng 32,5m<sup>2</sup> đất lấn chiếm thuộc quyền quản lý của địa phương đến khi Nhà nước có chính sách bà Đ phải chấp hành. Là phù hợp các điều: 122, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 129; khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Chi phí khảo sát đo đạc và định giá do bà Vũ Thị Đ nộp để chi phí cho Hội đồng định giá và số tiền chi phí để đo đạc trắc địa (Tòa án tiến hành xem xét 2 lần) bà Đ nộp 10.000.000 đồng, Tòa án đã chi phí hết số tiền trên. Yêu cầu của bà Đ không được chấp nhận do vậy bà Đ phải chịu toàn bộ số tiền trên, phù hợp khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Vũ Thị Đ không được chấp nhận một phần, nên bà Đ phải chịu phần án phí sơ thẩm dân sự đối với phần không được Tòa án chấp nhận. Bà Đ là người cao tuổi, do vậy miễn tiền án phí án phí sơ thẩm dân sự đối với bà Đ. Ông M phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu của bà Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, ông M là người cao tuổi, do vậy miễn tiền án phí án phí sơ thẩm dân sự đối với ông M.

Như vậy là phù hợp với khoản 1 Điều 147 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án;

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147 BLTTDS; Điều 75 Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ các điều: 122, 175, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 129; khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Đ.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Đ về việc buộc bà Đào Thị B, ông Hoàng Văn Được phải trả lại diện tích đất theo sơ đồ hiện trạng là 6,1m<sup>2</sup> ký hiệu là S3 được giới hạn bởi các điểm A2, A3, A13, A11, A14, A15 đến A2

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Đ, công nhận Giấy nhượng nhà lập ngày 13/01/1998 giữa ông Nguyễn Quang M và vợ chồng ông Đỗ Văn Bí và bà Vũ Thị Đ đối với diện tích 40m<sup>2</sup> tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 58 đường B Lộ, phường Tân B, thành phố Hải Dương là hợp pháp. Tạm giao cho bà Vũ Thị Đ tiếp tục sử dụng diện tích



32,5m<sup>2</sup> đất lần chiếm thuộc quyền quản lý của địa phương đến khi Nhà nước có chính sách, quyết định đối với phần đất này, bà Đ phải có nghĩa vụ chấp hành.

Bà Vũ Thị Đ có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều chỉnh, đăng ký xin cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

***(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)***

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự cho bà Vũ Thị Đ, ông Nguyễn Quang M.

3. Về chi phí thẩm định, định giá: Bà Vũ Thị Đ chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối với người vắng mặt, thì thời hạn kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 theo quy định tại các điều: 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

***Nơi nhận:***

- VKSND tp Hải Dương;
- UBND phường Tân B;
- Chi cục Thi hành án tp Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Tú**