

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ KINH MÔN  
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 15/2024/DS-ST

Ngày: 20-8-2024

*V/v “Tranh chấp Hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất”*

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ KINH MÔN- TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đào Văn Phúc

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Hoàng Văn Ngọc và bà Nguyễn Thị Lựu

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ly - Thư ký Tòa án

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Thúy Diệp - Kiểm sát viên.

Ngày 20/8/2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 100/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa ngày 25/7/2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông **Phạm Văn T**, sinh năm 1958; địa chỉ: **KDC C, phường D, thị xã K, tỉnh Hải Dương**.

**- Bị đơn:** Bà **Đào Thị P**, sinh năm 1954; địa chỉ: **KDC C, phường D, thị xã K, tỉnh Hải Dương**.

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

+ Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1964, địa chỉ: **KDC C, phường D, thị xã K, tỉnh Hải Dương**. Người đại diện theo ủy quyền của bà **V**: Ông **Phạm Văn T**, sinh năm 1958; địa chỉ: **KDC C, phường D, thị xã K, tỉnh Hải Dương**. Giấy ủy quyền ngày 22/5/2024.

+ **UBND phường D, thị xã K, tỉnh Hải Dương**.

Người đại diện theo pháp luật – ông **Trần Hồng T1** – Chủ tịch UBND phường.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đỗ Đăng L** – Công chức địa chính phường. Giấy ủy quyền ngày 22/5/2024.

Ông **T** có mặt, bà **V**, bà **P** và ông **L** vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/11/2023, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn ông **Phạm Văn T** trình bày như sau:

Ngày 23/7/1996, ông và bà **Đào Thị P** (tên gọi khác là **Đàm Thị P1**) có thoả thuận chuyển nhượng thửa đất mà bà **P1** được Nhà nước giao theo Quyết định số 106 QĐ/DD ngày 24/05/1995 của **UBND huyện K** (Thửa đất này bà **P1** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Theo đó bà **P1** chuyển nhượng

cho ông toàn bộ diện tích đất mà bà **P1** được giao tại thửa số 12, tờ bản đồ số 11 **xã D**. Khi đó bà **P1** độc thân. Tại Biên bản giao đất, bà **P1** được giao thực tế diện tích là 115 m<sup>2</sup>. Ông nhận chuyển nhượng với diện tích đất thực tế của bà **P1** được giao. Ông đã giao và bà **P1** đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất là 25.500.000 đồng. Bà **P1** đã giao toàn bộ đất thửa số 12, tờ bản đồ số 11 nêu trên cho ông vào ngày 23/7/1996. Hai bên có làm Giấy chuyển nhượng đất ở nhưng sau đó ông không làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Từ năm 1998, ông đã xây nhà 2 tầng và công trình phụ trên toàn bộ diện tích đất và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Nay ông có nhu cầu làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Phòng không hợp tác để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông. Do đó, ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/7/1996 giữa ông và bà **Đào Thị P**, tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11 **xã D** theo diện tích thực tế đo đạc và bà **P** phải có trách nhiệm cùng ông làm thủ tục chuyển nhượng. Mọi chi phí, giấy tờ làm thủ tục sang tên ông tự nguyện chịu cả.

*Tại biên bản ghi lời khai, Biên bản hòa giải, bà **Đào Thị P** trình bày:*

Bà còn có tên gọi **Đàm Thị P1**. Năm 1995, bà được nhà nước giao đất, theo quyết định cấp đất số 106/QĐ-DD ngày 24/5/1995 của **UBND huyện K** (nay là **UBND thị xã K**). Theo quyết định, bà được giao 200m<sup>2</sup>. Ngày 29/11/1995, **UBND xã D** tiến hành giao đất cho bà. Tuy nhiên, khi Ủy ban giao thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11 **xã D** cũng không giao trên thực địa, bà lại nhờ em bà ký nhận thay, theo đó diện tích được 115 m<sup>2</sup>, với tứ cận cạnh phía đông dài 23m giáp nhà anh **N**, cạnh phía tây dài 23m giáp nhà anh **H**, cạnh phía nam dài 5,1m giáp lưu không đường liên xã, cạnh phía bắc dài 5,6m giáp ruộng nước tập thể. Với diện tích được giao thực tế và diện tích được giao theo quyết định có chênh nhau, bà chấp nhận được sử dụng diện tích đất thực tế, không có ý kiến gì.

Do không còn nhu cầu sử dụng, nên ngày 23/7/1996, bà đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất được giao cho ông **Phạm Văn T**, với tứ cận và độ dài các cạnh như trên, bà nhờ người và ông **T** cùng tính thì được 153m<sup>2</sup>. Bà đã nhận đủ tiền, đã giao toàn bộ thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11 **xã D** cho ông **T**, ông **T** sử dụng ổn định từ đó đến nay. Khi chuyển nhượng, hai bên có làm giấy viết tay, không thông qua chính quyền địa phương, bà cũng đã bàn giao các giấy tờ liên quan đến thửa đất như: Quyết định giao đất; Biên bản giao đất cho ông **T**. Ông **T** là người chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên và chịu mọi chi phí liên quan đến làm thủ tục chuyển nhượng. Bà xác định đã bán toàn bộ diện tích đất thực tế tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11 **xã D** cho ông **Phạm Văn T**. Trong Giấy chuyển nhượng có nói đến phần đất lưu không giáp đường liên xã, ông **T** sử dụng, khi nào nhà nước yêu cầu trả lại thì ông **T** phải trả lại cho Nhà nước. Do đó, nay ông **T** yêu cầu Tòa án giải quyết như trên thì Tòa án căn cứ theo quy định để giải quyết và ông **T** tự đi làm thủ tục và chịu mọi chi phí, không còn liên quan gì đến bà.

- Tại Biên bản lấy lời khai, bà **Lê Thị Y** là chủ sử dụng đất liền kề khai: Bà là chủ sử dụng đất giáp ranh với nhà ông **Phạm Văn T**. Đất nhà bà có cạnh phía đông bắc giáp cạnh phía đông nam của thửa đất nhà ông **T**. Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, bà cùng với ông **T** đã cùng nhau xác định ranh

giới giáp ranh giữa hai nhà và không có sự tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất.

- Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/5/2024: Trên đất có nhà 2 tầng, bán mái tôn và các công trình phụ.

- Tại biên bản xác minh ngày 21/5/2024, **Phòng T2** cung cấp: Đối với hồ sơ cấp đất năm 1995, cụ thể đối với trường hợp được giao đất của bà **Đào Thị P**, đề nghị Tòa án xác minh tại **phường D**.

- Biên bản xác minh ngày 23/5/2024 về nguồn gốc, quá trình sử dụng, hiện trạng sử dụng đất của thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11 **xã D** (theo quyết định giao đất số 106 ngày 24/5/1995 của **UBND huyện K**). Ông **Đỗ Đăng L**- công chức địa chính **phường D** cung cấp:

Theo sổ tập bản đồ địa chính 299 lập ngày 20/01/1988 thì thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11 nêu trên thuộc vị trí đất canh tác. Theo bản đồ vẽ năm 1992 và sổ mục kê đất năm 1992 không có thông tin cá nhân nào là chủ sử dụng thửa đất này mà đất vẫn thuộc quyền quản lý của **UBND xã D**. Theo bản đồ đo vẽ hiện trạng năm 2010 và sổ mục kê năm 2010 thì thửa đất số 12 tờ bản đồ số 11 theo như quyết định giao đất số 106 ngày 24/5/1995 của **UBND huyện K** chính là thửa đất có số thứ tự 25, tờ bản đồ số 57 mang tên **Phạm Văn T**, diện tích 216,5m<sup>2</sup>, kí hiệu đất ONT (đất nông thôn). Trong diện tích đất này đã bao gồm đất ở nông thôn và đất hành lang giao thông, đất lấn mương nước. Việc giữa bà **Đào Thị P (Đàm Thị P1)** chuyển nhượng cho ông **Phạm Văn T** thửa đất nêu trên từ khi nào thì địa phương không nắm được. Trong các hồ sơ còn được lưu trữ thì không tìm thấy có hồ sơ cấp đất cho bà **Đào Thị P (Đàm Thị P1)**, khi các bên tranh chấp ông **T** mới xuất trình quyết định giao đất số 106/1995 và biên bản giao đất kèm theo. Ông **T** đã xây dựng nhà và công trình trên đất này từ rất lâu và sử dụng ổn định cho đến nay không có thông tin tranh chấp. Ông **T** không bị xử phạt vi phạm hành chính về việc sử dụng đất. Phần diện tích đất lưu không thể hiện trong sơ đồ đo vẽ hiện trạng giới hạn bởi các điểm 5,6,7,8,9,10,11 đến 5 diện tích 85,5m<sup>2</sup> (đã bao gồm diện tích mái tôn đưa ra 13m<sup>2</sup>). Ngoài ra công trình phụ nhà ông **T** lấn vào mương nước phía sau là 07m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm: 1,2,3,13 đến 1. Phần lưu không 85,5m<sup>2</sup> và diện tích 7,0m<sup>2</sup> ông **T** xây lấn vào mương không nằm trong diện tích đất được giao theo quyết định 106 ngày 24/5/1995 của **UBND huyện K**. Phần đất lưu không và đất mương nước này do **UBND phường D** quản lý. Như vậy, căn cứ quyết định giao đất số 106/QĐ-ĐĐ ngày 24/5/1995 và biên bản giao đất ngày 29/11/1995, bà **P1** được giao diện tích 115m<sup>2</sup> tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11 **xã D** là phù hợp và bà **P1** được quyền sử dụng 115m<sup>2</sup> này là hợp pháp. Diện tích đất sử dụng hợp pháp có sự chênh lệch (bà **P1** được giao 115m<sup>2</sup>, ông **T** đang sử dụng là 125,5m<sup>2</sup>) là do sai số khi đo đạc, tính toán, không phải do lấn chiếm. Diện tích 125,5m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm 3,4,5,11,12,13 đến 3 (Có sơ đồ kèm theo). Do không có hồ sơ lưu nên địa phương không nắm được bà **P1** hoặc ông **T** có nộp tiền sử dụng đất hay không. Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cách đây vài năm người sử dụng đất – ông **T** mới phải nộp thuế sử dụng đất. Đối với diện tích đất lưu không và diện tích đất lấn ra mương nước mà ông **T** đang sử dụng thì khi nào cơ quan có thẩm quyền yêu cầu, thì người đang trực tiếp sử dụng đất

phải tháo dỡ, giải phóng mặt bằng trả lại diện tích đất cho nhà nước và không được yêu cầu bồi thường.

*Tại phiên tòa:*

Nguyên đơn - ông **T** trình bày: Ông giữ nguyên yêu cầu Tòa án giải quyết Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà **Đào Thị P (Đàm Thị P1)** theo Giấy chuyển nhượng đất ở lập ngày 23/7/1996 với diện tích sử dụng hợp pháp là 125,5m<sup>2</sup>. Việc chênh lệch diện tích theo biên bản bàn giao đất giữa bà **P1** giao cho ông là 153m<sup>2</sup> với thực tế hiện sử dụng là 125,5m<sup>2</sup>, chênh 27,5m<sup>2</sup>, là do sai số khi đo đạc, tính toán, ông không có tranh chấp gì. Ông đề nghị được tạm giao cho ông sử dụng diện tích 72,5m<sup>2</sup> đất lưu không đường liên xã trên có lán làm quán, lợp tôn; liền phía trước là 13m<sup>2</sup> mái tôn đưa ra phía đường liên xã và 7,0m<sup>2</sup> đất phía sau trên có phần nhà phụ lợp ngói proximãng thuộc đất lưu không của mương thoát nước, ông sẽ tự tháo dỡ trả lại diện tích đất này cho Nhà nước khi có yêu cầu. Ông tự nguyện chịu toàn bộ thuế, phí liên quan đến việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông tự nguyện rút yêu cầu buộc bà **Đào Thị P** có nghĩa vụ cùng với ông đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kinh Môn phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 như thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định tư cách đương sự, quan hệ tranh chấp, thu thập chứng cứ. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 147, 156, 157, 165 và 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 690, 705, 706 Bộ luật dân sự năm 1995 và khoản 2 Điều 3, Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 688, khoản 2 Điều 123 BLDS 2015; điểm b.3 tiểu mục b Điều 2 phần II Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Văn T**. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Phạm Văn T** và bà **Đào Thị P (Đàm Thị P1)** xác lập ngày 23/7/1996 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11 xã **D**, nay là thửa đất số 25, tờ bản đồ số 31 với diện tích 125,5m<sup>2</sup>, được giới hạn bởi các điểm 3,4,5,11,12,13 đến 3 theo sơ đồ hiện trạng, địa chỉ thửa đất: **KDC C, phường D, thị xã K, Hải Dương**. Ông **T** tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục, đăng ký thay đổi quyền sử dụng đất theo quy định.

Đối với phần diện tích đất lưu không đường 72,5m<sup>2</sup> và 7m<sup>2</sup> đất lưu không mương thoát nước và diện tích mái tôn đưa ra đất lưu không là 13m<sup>2</sup> mà ông **T** đang sử dụng, khi nào nhà nước yêu cầu, ông **T** phải tự tháo dỡ trả lại mặt bằng cho nhà nước.

Đình chỉ yêu cầu của ông **T** về việc buộc bà **P1** có nghĩa vụ cùng với ông **Phạm Văn T** đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về chi phí tố tụng: Chấp nhận sự tự nguyện của ông **T** tự nguyện chịu cả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà **Đào Thị P**.

#### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Nguyên đơn ông **Phạm Văn T** yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/1996 giữa ông với bà **Đào Thị P** là Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn.

[2] Tại phiên tòa bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là **UBND phường D** vắng mặt, đều có đơn xin vắng mặt, bà **V** vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của bà **V** là ông **T** có mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, HĐXX xét xử vắng mặt họ.

[3]. Về nguồn gốc và chủ sử dụng thửa đất số 25, tờ bản đồ số 31, đo vẽ năm 2010: Năm 1995, bà **Đàm Thị P1 (Đào Thị P)** được nhà nước giao đất, theo quyết định số 106/QĐ-DD ngày 24/5/1995 của **UBND huyện K** (nay là **UBND thị xã K**), diện tích 200m<sup>2</sup> đất thổ cư, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11 **xã D**. Ngày 29/11/1995, **UBND xã D** tiến hành giao thửa đất nêu trên nhưng không giao trên thực địa, diện tích của thửa đất theo tính toán là 115 m<sup>2</sup>, với tứ cận cạnh phía đông dài 23m giáp nhà anh **N**, cạnh phía tây dài 23m giáp nhà anh **H**, cạnh phía nam dài 5,1m giáp lưu không đường liên xã, cạnh phía bắc dài 5,6m giáp mương nước tập thể. Bà **P** chấp nhận diện tích đất thực tế được giao, không có ý kiến gì về chênh lệch diện tích trong Quyết định giao đất và diện tích đất thực tế được giao. **UBND phường D** xác định, căn cứ quyết định giao đất số 106/QĐ-DD ngày 24/5/1995 của **UBND huyện K** và biên bản giao đất ngày 29/11/1995, bà **P** được giao diện tích 115m<sup>2</sup> tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11 **xã D** là phù hợp và bà **P** được quyền sử dụng 115m<sup>2</sup> này là hợp pháp. Như vậy, có căn cứ xác định bà **Đào Thị P** có quyền sử dụng diện tích 115m<sup>2</sup> tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11 **xã D** là phù hợp với Điều 690 BLDS năm 1993 (năm 2010 thực hiện chính sách đo đạc hiện trạng, thửa đất này có tổng diện tích 216,5m<sup>2</sup>, tên số thửa thửa đất là số 25, tờ bản đồ số 31, tên chủ sử dụng đất ông **Phạm Văn T**, mã đất ONT, trong đó bao gồm cả đất lưu không).

[4]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu của nguyên đơn: Cá nhân bà **P** (Bà phòng không có chồng, con) là chủ sử dụng quyền sử dụng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11 **xã D**. Ngày 23/7/1996, bà **P**, ông **T** lập Giấy chuyển nhượng đất ở. Theo đó, do bà **Phòng k** còn nhu cầu sử dụng, nên đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất bà được giao cho ông **Phạm Văn T**, với tứ cận và độ dài các cạnh như trên, bà **P** nhờ người khác và ông **T** tính toán thì diện tích được 153m<sup>2</sup> (đã trừ lưu không giáp đường liên xã). Việc chuyển nhượng hai bên chỉ viết tay, không làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền. Nội dung và mục

đích của hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định tại các điều 705, 706 Bộ luật dân sự năm 1995 và khoản 2 Điều 3 Luật đất đai năm 1993. Hợp đồng tuy không công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 31 của Luật đất đai 1993 nhưng bà P đã nhận đủ tiền, đã giao toàn bộ thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11 cho ông T. Năm 1998, ông T đã xây nhà 2 tầng mái bằng, diện tích một sàn 50,9m<sup>2</sup>, xây công trình phụ kiên cố, sử dụng ổn định từ đó đến nay, không bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt hành chính đối với việc sử dụng thửa đất này. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ, diện tích thực tế mà ông T đang sử dụng là 205,0m<sup>2</sup> (không kể phần mái tôn đưa ra là 13m<sup>2</sup>), trong đó diện tích thuộc đất lưu không đường là 72,5m<sup>2</sup>, trên ông T làm lán tạm, diện tích lưu không mương thoát nước là 7,0m<sup>2</sup>, trên có nhà phụ, diện tích còn lại là 125,5m<sup>2</sup>. UBND phường D xác định, ông T đang sử dụng diện tích hợp pháp là 125,5m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm 3,4,5,11,12,13 đến 3; còn lại đối với đất lưu không đường 72,5m<sup>2</sup> và lưu không mương nước 7m<sup>2</sup> và phần lán tôn đưa ra giáp đường liên xã Am<sup>2</sup> ông T đang sử dụng là đất thuộc UBND phường quản lý, khi nào cơ quan có thẩm quyền yêu cầu, ông T phải tháo dỡ, giải phóng mặt bằng trả lại đất cho Nhà nước mà không được yêu cầu đền bù; đối với diện tích chênh lệch giữa bà P được giao là 115m<sup>2</sup> và diện tích hiện trạng sử dụng hợp pháp là 125,5m<sup>2</sup> là do sai số khi đo đạc, tính toán, không có sự lấn chiếm, tranh chấp. Bà P xác định bà chuyển nhượng toàn bộ diện tích bà được giao cho ông T (không đo đạc thực tế, không giao đất trên thực địa). Ông T cam kết đối với diện tích đất ông đang sử dụng là đất lưu không đường, lưu không mương nước và phần lán tôn đưa ra, ông cam kết sẽ tự tháo dỡ và trả lại đất cho nhà nước khi có yêu cầu. Đối với diện tích đất theo Giấy chuyển nhượng đất, ông T xác định diện tích đất thực tế nhận chuyển nhượng từ bà P là 125,5m<sup>2</sup>, và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực đối với diện tích đất thực tế là 125,5m<sup>2</sup> (không tranh chấp gì đối với diện tích chênh lệch ghi trong Giấy chuyển nhượng là 153m<sup>2</sup> với diện tích đất thực tế là 125,5m<sup>2</sup>). Như vậy, ông T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng đất ở lập ngày 23/7/1996) giữa bà Đào Thị P (Đàm Thị P1) và ông Phạm Văn T, với diện tích sử dụng hợp pháp là 125,5m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm 3,4,5,11,12,13 đến 3 có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 688, khoản 2 Điều 123 BLDS 2015, tạm giao cho ông T sử dụng phần lưu không và phải tháo dỡ công trình, tài sản trên đất lưu không để trả lại nhà nước khi có yêu cầu là phù hợp (Có sơ đồ kèm theo). Ghi nhận sự tự nguyện của ông T về việc tự nguyện nộp toàn bộ thuế, phí theo quy định liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu của ông T về việc buộc bà P1 có nghĩa vụ cùng với ông Phạm Văn T đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T. Tại phiên tòa, ông T tự nguyện xin rút yêu cầu này nên cần chấp nhận và đình chỉ yêu cầu.

[5]. Nội dung đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát về quan điểm giải quyết vụ án, cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kinh Môn.

[6]. Về chi phí tố tụng: Ông T đã thanh toán xong chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 4.300.000 đồng, ông tự nguyện chịu cả tiền chi phí xem xét,

thẩm định, định giá tài sản. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 156, 157, 165 và 166 của Bộ luật tố tụng dân sự, ghi nhận sự tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng của ông T.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án không có giá ngạch là 300.000đ. Tuy nhiên, bà P1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn nên miễn án phí cho bà P1 là phù hợp với quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án theo quy định tại Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên;*

### QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 266; **khoản 2 Điều 244**, điều 147; 156, 157, 165 và 166; Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 690, 705, 706 Bộ luật dân sự năm 1995 và khoản 2 Điều 3, Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Căn cứ Điều 688, khoản 2 Điều 123 BLDS 2015; Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Văn T**. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng đất ở viết tay) giữa ông **Phạm Văn T** và bà **Đào Thị P (Đàm Thị P1)** xác lập ngày 23/7/1996 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11 **xã D**, nay là thửa đất số 25, tờ bản đồ số 31 **phường D** (theo bản đồ đo vẽ hiện trạng năm 2010) với diện tích 125,5m<sup>2</sup>, được giới hạn bởi các điểm 3,4,5,11,12,13 đến 3; địa chỉ thửa đất: **KDC C, phường D, thị xã K, Hải Dương**.

Tạm giao cho ông T sử dụng diện tích 72,5m<sup>2</sup> đất lưu không đường liên xã trên có lán làm quán, lợp tôn và liền phía trước là 13m<sup>2</sup> mái tôn đưa ra phía đường liên xã, được giới hạn bởi các điểm 5,6,7,8,9,10,11 đến 5 và 7,0m<sup>2</sup> đất phía sau trên có phần nhà phụ lợp ngói prôximăng thuộc đất lưu không của mương thoát nước, giới hạn bởi các điểm 1,2,3,13 đến 1, khi nào cơ quan có thẩm quyền yêu cầu, ông T phải tự tháo dỡ trả lại diện tích đất này cho Nhà nước (Có sơ đồ kèm theo).

Ông T tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục, đăng ký thay đổi quyền sử dụng đất theo quy định.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông T về việc tự nguyện chịu cả thuế, phí liên quan chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu có).

Đình chỉ yêu cầu của ông T về việc buộc bà P1 có nghĩa vụ cùng với ông **Phạm Văn T** đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông **T** tự nguyện chịu cả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Tổng số tiền là 4.300.000 đồng, ông **T** đã nộp đủ.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà **Đào Thị P.**

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời 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 nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND thị xã Kinh Môn;
- Chi cục THAKDTM thị xã Kinh Môn;
- Hồ sơ vụ án.

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

**Đào Văn Phúc**