

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Bản án số: 58/2024/DS-ST

Ngày: 13-8-2024

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và
hủy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trung Thành

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Xuân Mâu và bà Nguyễn Thị Hòa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Anh Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh - Kiểm sát viên

Trong ngày 13 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 40/2024/TLST - DS ngày 25/4/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 211/2024/QĐXXST - DS ngày 15 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đinh Thị Lệ H, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn Q, xã X, huyện M, tỉnh Quảng Bình; có mặt

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đinh Minh S, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn Q, xã X, huyện M, tỉnh Quảng Bình; có mặt

2. Đồng bị đơn: Ông Cao Văn T, sinh năm 1994 và bà Đinh Thị H1, sinh năm 1994; đều cùng địa chỉ: Thôn Q, xã X, huyện M, tỉnh Quảng Bình. Ông T có mặt, bà H1 vắng mặt nhưng có văn bản ủy quyền cho ông T.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q - Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn H2 - Giám đốc - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trà Quỳnh L - Phó giám đốc VPĐKĐĐ sở TN-MT; có đơn xin xét xử vắng mặt;

- UBND xã X, huyện T, tỉnh Quảng Bình - Đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Lâm S1 - Chủ tịch; vắng mặt.

- Bà Đinh Thị Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn Q, xã X, huyện M, tỉnh Quảng Bình; có mặt

- Bà Đinh Thị B, sinh năm 1963 Thôn Q, xã X, huyện M, tỉnh Quảng Bình; có mặt.
- Ông Cao Xuân D; địa chỉ: T, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đinh Thị Lê H và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đinh Minh S thống nhất trình bày:*

Vào khoảng tháng 10/2013 thông qua mối quan hệ quen biết, ông Cao Xuân D và bà Cao Thị T1 là em gái của ông Cao Xuân L1 là chồng bà Đinh Thị Đ có gọi cho bố chị là ông Đinh Minh S để bán một phần đất phần đất vườn của nhà bà Đ. Ngày 15/12/2013, giữa hai bên thống nhất và lập giấy viết tay với nội dung bà Đ bán cho chị 288m² đất để làm nhà ở, nhưng không ghi số tiền chuyển nhượng. Trong đó các bên thỏa thuận diện tích đất bán có vị trí tính từ mốc từ cột trụ trước cửa nhà bà Đ đến điểm tiếp giáp ranh giới chuyển nhượng đất cho chị là 01m; Phía sau mốc trên có chiều dài từ mép đường liên thôn phía Tây kéo dài về hướng Đông đến mốc chiều rộng là 18m, và có phần tiếp giáp bờ ao cá anh Cao Thanh T2; chiều rộng từ cột mốc ranh giới kéo về phía Bắc giáp với khe suối có chiều dài 16m. Sau khi lập giấy chuyển nhượng, cùng ngày 15/12/2013 ông Cao Xuân D đã lập giấy nhận tiền của bà Đinh Thị B (mẹ đẻ chị H) với số tiền 28.000.000 đồng với lý do nhận tiền chuyển nhượng số đất vườn nhà bà Đ như giấy chuyển nhượng ngày 15/12/2013 giữa bà Đ với chị H.

Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình chị đã san lấp đổ thêm đất xây móng đã bao quanh thửa đất đã mua và trồng nhiều vụ hoa màu, nhưng gia đình bà Đ đều không có bất cứ ý kiến gì. Khi các bên mua bán thì diện tích đất mua được thỏa thuận cách cột trụ trước cửa nhà bà Đ là 01m, nhưng đến năm 2018, khi bà Đ xây dựng nhà mới thì có xin bố chị là ông S 01m bề rộng thửa đất để làm nhà nên ông S đồng ý. Tuy nhiên, khi gia đình chị yêu cầu ông D, bà Đ cùng phối hợp để tiến hành tách thửa nhưng bên bán không hợp tác; đồng thời năm 2018 bà Đ đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ thửa đất cho vợ chồng anh Cao Văn T và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ vào năm 2018 đã bao trùm lên phần diện tích phần móng đá mà gia đình chị đã mua của bà Đ.

Vì vậy, chị khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giấy viết tay vào ngày 15/12/2013 giữa các bên có hiệu lực và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 228, tờ bản đồ số 15 diện tích 1103 m²; địa chỉ thửa đất: Thôn Q, xã X, huyện M, tỉnh Quảng Bình, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Cao Văn T và bà Đinh Thị H1 ngày 26/12/2018 (*gọi là thửa đất số 228*) vì đã cấp chồng lên toàn bộ diện tích đất mà chị đã mua của bà Đ cũng như phần móng đá mà gia đình chị đã làm và buộc anh Trai, chị H1 trả lại toàn bộ diện tích đất 288m² cho chị.

- *Tại bản tự khai, quá trình giải quyết và tại phiên tòa bị đơn anh [Cao Văn T](#) trình bày:* Về nguồn gốc thửa đất số 228 thì anh chị được thừa kế từ thửa đất số 228 đã được CGCNQSDĐ cho bố mẹ anh là bà [Đinh Thị Đ](#) và ông [Cao Xuân L1](#) vào ngày 26/7/2006. Sự việc mua bán đất, nhận tiền giữa chị [H](#), bà [Đ](#), ông [D](#) vào năm 2013 thì vợ chồng anh chị không biết, cho đến khi chị [H](#) khởi kiện thì mới biết trước đây bố anh là ông [Cao Xuân L1](#) chỉ cho em gái là bà [Cao Thị T1](#) (vợ ông [D](#)) mượn để canh tác, trồng hoa màu. Nhưng hiện tại trên thửa đất số 228, ông [Đinh Minh S](#) (bố đẻ chị [H](#)) đã tự ý xây dựng móng đá khoảng 162m² và trồng các cây ngắn ngày. Vì vậy, chị [H](#) khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất vào năm 2013 để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh chị vào năm 2018, đồng thời buộc anh chị phải trả lại 288m² đất là không có căn cứ và đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa ông [Cao Xuân D](#) trình bày:* Ông thừa nhận ngày 15/12/2013, ông đã nhận đủ số tiền 28.000.000 đồng do bà [Đinh Thị B1](#) (mẹ đẻ chị của chị [H](#)) trả tiền mua đất vườn của bà [Đinh Thị Đ](#) theo giấy chuyển nhượng đất được ký giữa chị [H](#) và bà [Đ](#) được lập cùng ngày 15/12/2013 bởi lý do: Ông là chồng bà [Cao Thị T1](#) (em gái của ông [Cao Xuân L1](#)); khi còn sống ông [L1](#), bà [Đ](#) có bàn bạc chia cho vợ ông 01 phần đất do bố mẹ của ông [L1](#) để lại, nhưng vợ chồng ông không có nhu cầu sử dụng nên mới bán lại cho chị [H](#) để làm nhà ở. Tại thời điểm bán đất thì ông [L1](#) đã chết, nên chỉ có bà [Đ](#) ký vào giấy bán đất và ông là người nhận tiền. Còn diện tích đất bán cho chị [H](#) tại thời điểm đó về mặt tiếp giáp đường giao thông được xác định cách cột điện hiện đang còn trên thửa đất khoảng 01m và kéo dài ra phía Bắc tiếp giáp đến chân đê, bờ suối. Tại thời điểm, các bên bàn bạc thống nhất về việc mua bán đất, cắm mốc ranh giới phần diện tích đất bán đều có sự tham gia của ông [S](#), bà [Đ](#), bà [B1](#), ông [Đinh Xuân T3](#), ông [Cao Đức U](#) chứng kiến toàn bộ sự việc. Nay xảy ra tranh chấp, thì ông có đề nghị anh Trai, bà [Đ](#) tiến hành tách thửa cho chị [H](#) theo ranh giới diện tích đất đã bán vào năm 2013 là cách cột điện 01m.

- *Tại các bản tự khai và tại phiên tòa ông [Đinh Minh S](#) trình bày:* Ông thống nhất với nội dung yêu cầu khởi kiện của chị [H](#) cũng như việc trao đổi thống nhất về vấn đề mua đất, những người tham gia chứng kiến việc cắm mốc phần đất bà [Đ](#) đồng ý chuyển nhượng vào năm 2013 như anh [D](#) đã trình bày. Tuy nhiên, việc ông [D](#) cho rằng mốc ranh giới của thửa đất tính từ cột điện ra 01m là không đúng thực tế. Vì trước đây, vị trí cột điện nằm vào phần đất của nhà bà [Đ](#) hiện nay. Khoảng năm 2018, khi bà [Đ](#) xây nhà thì có xin ông di dời cột điện sang phần đất mà ông đã mua cho chị [H](#) khoảng 01m và vì tình cảm bà con nên ông đã đồng ý.

- *Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/5/2024 bà [Đinh Thị Đ](#), anh [Cao Văn T](#) trình bày:* Việc ông [S](#) cho rằng bà [Đ](#) xin 01m ngang để làm đường đi vào nhà là không đúng vì sau khi mua đất cho chị [H](#) ông [S](#) xây móng vào năm 2013; đến năm 2018 bà [Đ](#) mới xây nhà mới tiếp giáp với móng đá mà ông [S](#) đã xây và hiện trạng cột điện vẫn giữ nguyên cho đến bây giờ không có sự

thay đổi. Khi chị H khởi kiện thì bà với anh Trai mới biết sự việc ông D đã nhận số tiền 28.000.000 đồng do bà B1 trả tiền mua đất, nhưng sự việc đã như vậy nên bà và anh Trai không yêu cầu ông D phải hoàn trả lại số tiền này. Trong trường hợp các bên thống nhất phần đất đã bán cho bà H được xác định cách cột điện ra 01m thì bà và anh Trai sẽ đồng ý chuyển nhượng lại cho bà H.

- *Tại Công văn số 464/VPĐK ngày 17/5/2024 của Sở T, tỉnh Quảng Bình trả lời về nguồn gốc thửa đất giữa các bên có tranh chấp như sau:* Ngày 26/7/2006, UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 256601, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H02496, thửa đất số 228, tờ bản đồ số 15, diện tích 1103m² (đất ở nông thôn 400m²; đất trồng cây lâu năm 380m²; đất nuôi trồng thủy sản 365m²) tại xã X cho hộ ông Cao Xuân L1 và bà Đinh Thị Đ.

Ngày 30/11/2018, bà Đinh Thị Đ nhận thừa kế di sản của ông Cao Xuân L1 (1/2 quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 228, tờ bản đồ số 15, diện tích 1103m², xã X, huyện M) theo Văn bản số 98 quyền số 01/2018SCT/VBPCTSTK lập tại UBND xã X. Cùng ngày, ông Cao Văn T và bà Đinh Thị H1 nhận tặng cho quyền sử dụng đất của bà Đinh Thị Đ tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 15, diện tích 1103m² theo Hợp đồng số 99 quyền số 01/2018SCC/HĐTC lập tại UBND xã X.

Ngày 26/12/2018, Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) số phát hành CP 673672, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS07647, thửa đất số 228, tờ bản đồ số 15, diện tích 1103,0m² (đất ở nông thôn 400,0m², đất trồng cây lâu năm 380,0m²; đất nuôi trồng thủy sản 365,0m²) cho ông Cao Văn T và bà Đinh Thị H1 tại xã X, huyện M, tỉnh Quảng Bình.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T5 và M Điều 7 trường quy định thành phần hồ sơ khi thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, thì hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho ông, bà Cao Văn T - Đinh Thị H3 đã có đầy đủ thành phần hồ sơ theo quy định, cụ thể: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (ông Cao Văn T ký ngày 30/11/2018); Văn bản số 98 quyền số 01/2018SCT/VBPCTSTK lập tại UBND xã X; Hợp đồng số 99 quyền số 01/2018SCC/HĐTC lập tại UBND xã X và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 256601. Do vậy, thành phần hồ sơ đảm bảo tính thống nhất, đầy đủ nội dung, thành phần theo quy định. Do đó, việc Sở T cấp Giấy chứng nhận số phát hành CP 673672, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS07647, thửa đất số 228, tờ bản đồ số 15, diện tích 1103,0m² (đất ở nông thôn 400,0m²; đất trồng cây lâu năm 380,0m²; đất nuôi trồng thủy sản 365,0m²) cho ông Cao Văn T và bà Đinh Thị H1 là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013.

Trên cơ sở Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M ngày 18/12/2018 về

việc hồ sơ đủ điều kiện thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận); Biên bản kiểm tra quả xác minh thực địa (có xác nhận của [UBND xã X](#), Chi nhánh [Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M](#) và đại diện chủ sử dụng đất ngày 17/12/2018); căn cứ quy định khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, điểm k khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của [Bộ T5](#), Chi nhánh [Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M](#) đã thẩm tra hồ sơ, xác nhận ông [Cao Văn T4](#) và bà [Đình Thị H3](#) đủ điều kiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 15, diện tích 1103,0m², [xã X](#). Căn cứ kết quả thẩm tra nêu trên, [Văn phòng Đ](#) đã thẩm định hồ sơ, trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số phát hành CP 673672 theo đúng quy định của pháp luật đất đai. Như vậy, việc [Sở T6](#) cấp Giấy chứng nhận số phát hành CP 673672 là đảm bảo đầy đủ thành phần hồ sơ, đúng thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật. Nay, bà [Đình Thị Lê H](#) có hủy Giấy chứng nhận này là không có cơ sở. Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh tuyên không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận của nguyên đơn.

- *Tại Công văn số 97/UBND, ngày 15/5/2024 [UBND xã X](#), [huyện T](#), [tỉnh Quảng Bình](#) có ý kiến (BL:61):* Về nguồn gốc thửa đất số 228 có nội dung như Công văn của [UBND huyện M](#) đã nêu. Hiện nay, cán bộ địa chính UBND xã mới nghỉ hưu từ 01/01/2024 chưa có người thay thế, cho nên UBND xã chưa có cán bộ chuyên môn về địa chính để cử người tham gia tố tụng theo yêu cầu của Tòa án.

- *Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và kết quả đo vẽ trên thực địa ngày 28/5/2024:*

+ Phần đất các bên tranh chấp nằm trong GCNQSDĐ đối với thửa đất 228 đã được cấp cho vợ chồng anh [Cao Văn T](#). Trên phần đất này gia đình chị [H](#) đã xây dựng móng đã học từ năm 2013 có tổng diện tích 323m² (trong đó có 55m² xây lấn chiếm ra hành lang suối bên đá và 23,7m² xây dựng lấn chiếm ra đường giao thông); đất thuộc vị trí 2, vị trí 1 khu vực nông có giá đất ở 36.000 đồng/m²; đất vườn đơn giá: 20.000 đồng/m².

+ Các tài sản trên đất gồm có: Móng đá học 79,60m³ có trị giá 80.749.000 đồng; Đất đắp, bồi thêm (sau khi xây móng) 250m³ có trị giá 30.000.000 đồng; Các tài sản trên đất tranh chấp đều do chị [H](#) xây dựng và tạo lập từ năm 2013 cho đến nay.

Sau khi nhận được kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và kết quả đo vẽ hiện trạng các bên đương sự đều không có ý kiến gì khác. Tuy nhiên theo ông [Đ](#) dẫn đặc thì diện tích đất đã chuyển nhượng vào năm 2013 chỉ có diện tích 241,2m² và anh Trai, bà [Đ](#) cũng đồng ý với diện tích ông [Đ](#) đã dẫn đặc.

- *Tại phiên tòa:*

+ Tại phiên tòa các bên đương sự chỉ thống nhất với nhau về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá và sơ đồ đo vẽ nhưng không thống nhất được với nhau về diện tích đã chuyển nhượng vào năm 2013.

+ Tại phiên tòa Ông D, bà D, anh Trai đều thừa nhận sự việc trước khi ông L1 còn sống (chết năm 2012) thì vợ chồng ông L1, bà D có cho vợ chồng ông D, bà T1 một phần đất tại thửa số 228 do bố mẹ ông L1 để lại. Do không có nhu cầu về chỗ ở nên các bên thống nhất cho vợ chồng ông D tìm người để bán phần đất được cho vào năm 2013; còn việc ông D bán cho ai và nhận số tiền bao nhiêu bà D không biết. Do đó, năm 2013 khi gia đình chị H xây dựng móng đá bao quanh diện tích đất đã mua thì bà D cũng không có ý kiến phản đối gì vì nghĩ rằng đất đã cho vợ chồng ông D nên ông D bán cho ai là việc của ông D nên không quan tâm đến vấn đề này nữa. Đối với việc ông D đã nhận số tiền bán phần đất mà các bên đang tranh chấp thì bà D và anh D không yêu cầu gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của chị H, ông D, chị bà D và anh Trai chỉ đồng ý tách thửa cho chị H theo đúng ranh giới cách cột điện 01m như ông D đã chỉ dẫn.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình về việc giải quyết vụ án:*

+ Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/12/2013 giữa các bên; buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất 244,3m² và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn vì đã cấp chồng lên diện tích đất nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng. Buộc đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự; ý kiến phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thì vụ án được xác định có mối quan hệ tranh chấp về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, theo quy định tại khoản 9 Điều 26 và Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

[2] Theo hồ sơ cấp đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M và Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Q cung cấp thể hiện: Ngày 26/7/2006, UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 256601, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H02496, thửa đất số 228, tờ bản đồ số 15, diện tích 1103m² (đất ở nông thôn 400m²; đất trồng cây lâu năm 380m²; đất nuôi trồng thủy sản 365m²) tại xã X mang tên ông Cao Xuân L1 và bà Đinh Thị Đ.

Ngày 30/11/2018, bà Đinh Thị Đ nhận thừa kế di sản của ông Cao Xuân L1 (1/2 quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 228) theo Văn bản số 98 quyền số 01/2018SCT/VBPCTSTK lập tại UBND xã X. Cùng ngày, ông Cao Văn T và bà Đinh Thị H1 nhận tặng cho quyền sử dụng đất của bà Đinh Thị Đ tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 15, diện tích 1103m² theo Hợp đồng số 99 quyền số 01/2018SCC/HĐTC lập tại UBND xã X. Ngày 26/12/2018, Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) số phát hành CP 673672, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS07647, thửa đất số 228, tờ bản đồ số 15, diện tích 1103,0m² (đất ở nông thôn 400,0m², đất trồng cây lâu năm 380,0m²; đất nuôi trồng thủy sản 365,0m²) cho ông Cao Văn T và bà Đinh Thị H1 tại xã X, huyện M, tỉnh Quảng Bình.

[3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đương sự đều thừa nhận sự việc trước đây vợ chồng ông Cao Xuân L1 và bà Đinh Thị Đ có thỏa thuận cho vợ chồng em gái của ông L1 là bà Cao Thị T1- Cao Xuân D một phần đất tại thửa đất số 228 do bố mẹ của ông L1 để lại. Do không có nhu cầu về chỗ ở nên các bên thống nhất cho vợ chồng ông D tìm người để bán phần đất được cho. Do đó, vào khoảng tháng 10/2013 thông qua mối quan hệ quen biết ông D đã tìm gặp ông S để bán phần đất này cho chị H làm nhà ở. Do ông L1 đã chết vào năm 2012, cho nên ngày 15/3/2013 các bên viết giấy chuyển nhượng đất, trong đó thể hiện nội dung “...bà Đinh Thị Đ thỏa thuận chuyển nhượng đất viển cư trong thửa đồ cho cháu Đinh Thị Lê H để làm nhà ở có tổng diện tích 288m². Trong đó thể hiện vị trí phần đất chuyển nhượng được tính từ mốc từ cột trụ trước cửa nhà chị D đến tiếp giáp đường ranh giới chuyển nhượng đất cho cháu H là 01m; Phía sau mốc có chiều dài từ mép đường liên thôn phía Tây kéo dài về hướng Đông đến mốc chiều rộng là 18m, tiếp giáp bờ ao cá anh Cao Thanh T2; chiều rộng từ cột mốc ranh giới, có chiều dài về phía Bắc giáp với khe suối 16m”. Việc mua bán giữa hai bên chỉ bằng giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực mà chỉ có người những người làm chứng sự việc là ông Đinh Xuân T3 và ông Cao Đức U. Sau khi ký giấy chuyển nhượng đất, cùng ngày mẹ của chị H là bà Đinh Thị B đã trả đủ số tiền 28.000.000 đồng cho ông Cao Xuân D với nội dung “...ông Cao Xuân D nhận tiền với lý do chuyển nhượng số đất vườn nhà chị Đinh Thị Đ như giấy chuyển nhượng ngày 15/12/2013 giữa chị Đinh Thị Đ và chị Đinh Thị Lê H4..”. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và trả đủ tiền mua đất, gia đình chị H4 đã tiến hành san lấp và xây dựng móng đá bao quanh diện tích đất đã nhận chuyển nhượng như hiện nay. Quá trình gia đình chị H4 tôn tạo thửa đất và xây dựng các công trình trên phần đất đã nhận chuyển nhượng thì bà D và anh Trai đều sinh sống sát thửa đất nhưng không có bất cứ tranh chấp hay như ý kiến phản đối. Đến năm 2018, khi gia đình bà D xây dựng nhà ở cũng làm tiếp giáp phần móng do gia đình chị H4 đã xây và các bên cũng không phản đối. Khi chị H4 có nhu cầu làm nhà ở và yêu cầu bà D, anh Trai cùng phối hợp để tách phần đất đã chuyển nhượng, nhưng giữa các bên không thống nhất về mốc ranh giới mới phát sinh tranh chấp.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn chị Đinh Thị Lê H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên xác lập vào ngày 15/12/2013 thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được lập vào ngày 15/12/2013 mà không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức được quy định tại Điều 689 Bộ Luật dân sự 2005. Tuy nhiên, xét tại thời điểm ký kết hợp đồng thì các bên tham gia đều có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, và tự nguyện ký kết, đồng thời không bên nào bị lừa dối hoặc bị ép buộc, nội dung hợp đồng không trái đạo đức xã hội và không bị pháp luật nghiêm cấm; đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất thuộc sở hữu hợp của bên bán nên được quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai 2004. Sau khi ký kết hợp đồng, mặc dù chị H không trả tiền mua đất cho bên bán là bà D mà lại trả cho ông D, nhưng quá trình giải quyết vụ án bà D đều thừa nhận đã cho cho vợ chồng ông D phân đất này, nên ông D bán cho ai bà không còn quan tâm nữa. Vì vậy, trong quá trình gia đình chị H đổ đất san lấp và xây dựng móng đá bao quanh phần đất đã mua thì bà D và anh Trai vẫn sinh sống sát bên thửa đất không có ý kiến gì, đồng thời năm 2018 khi xây nhà mới bà đã làm tiếp giáp với phần móng đá do gia đình chị H xây dựng từ trước. Do đó, có đủ căn cứ xác định bên mua đã trả đủ tiền cho bên bán và trực tiếp quản lý sử dụng phần đất đã mua kể từ thời điểm chuyển nhượng và không bị bên bán phản đối. Vì vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có vi phạm về mặt hình thức, nhưng về nội dung thỏa thuận thì theo điểm b.2, tiểu mục 2.1 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình có hướng dẫn “... 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....” và tại điểm b, tiểu mục 2.2 đã nêu “....Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó” thì được công nhận.

Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của chị H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/12/2013 giữa các bên là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của chị H về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc anh Trai, chị H1 trả lại 288m² đất đã nhận chuyển nhượng thấy rằng:

[5.1] Mặc dù đã chuyển nhượng cho chị H diện tích 288m² tại thửa đất số 228 vào năm 2013, nhưng đến năm 2018 gia đình bà D vẫn tiến hành kê khai làm thủ tục thừa kế và tặng cho toàn bộ thửa đất số 228 cho vợ chồng anh Trai, trong đó đã bao gồm phần đất và móng đá của chị H đã xây dựng. Vì vậy, việc tặng cho trên đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình chị H. Do đó, chị H khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho

vợ chồng anh Trai vào năm 2018 và buộc anh Trai trả lại 228m² đất và các tài sản trên đất mà gia đình chị đã sử dụng ổn định trên thực tế từ năm 2013 cho đến nay là có căn cứ cần được chấp nhận.

[5.2] Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án các bên không thống nhất được với nhau về mốc ranh giới, diện tích đất chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng. Theo đó, gia đình chị **H** cho rằng anh Trai đã nhiều lần di dời cột điện nhằm xóa bỏ ranh mốc giới; còn gia đình anh Trai lại cho rằng gia đình chị **H** xây dựng móng đá vượt quá diện tích đất mà các bên thỏa thuận và chỉ đồng ý tách thửa cho chị **H** với điều kiện tính từ cột điện ra 01m. Hiện tại, cột điện mà các bên xác định làm mốc ranh giới có vị trí nằm trên móng đá mà gia đình chị **H** được xây dựng năm 2013 và tiếp giáp với hàng rào nhà bà **D** xây dựng năm 2018 (thể hiện tại bản ảnh BL: 116). Tuy nhiên, Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ hiện trạng đo vẽ ngày 28/5/2024 thể hiện toàn bộ diện tích đất chị **H** đã nhận chuyển nhượng và được xây móng đá kiên cố vào từ năm 2013 cho đến nay có tổng diện tích 323,0m² (tính từ các điểm A-B-7-8 trên sơ đồ), lớn hơn 33m² so với diện tích được thỏa thuận, nhưng trong đó có 55m² đất xây vượt quá và chồng lên diện tích hành lang an toàn khe suối (tính từ các điểm 5-8-7-C-b''-b'-b trên sơ đồ) và 23,7m² chồng lên đường giao thông (tính từ các điểm A-a-b-5III-A trên sơ đồ). Vì vậy, sau khi trừ đi phần đất đã lấn chiếm thì diện tích đất còn lại chỉ còn 244,3m² (tính từ các điểm A-B-C-b''-b'-b-5 trên sơ đồ), cho nên chỉ đủ căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **H** để buộc ông **T**, chị **H1** trả lại tổng diện tích đất đang sử dụng theo hiện trạng là 244,3m².

[5.3] Mặt khác, tại hợp đồng chuyển nhượng các bên chỉ ghi chuyển nhượng đất để làm nhà ở, nhưng lại không thể hiện có bao nhiêu diện tích đất ở và đất vườn, trong khi đó tại giấy nhận tiền lại thể việc trả tiền là để chuyển nhượng đất vườn của bà **D**. Do đó, nhằm đảm bảo sự công bằng cho các bên khi tách thửa sẽ có một phần diện tích đất ở và phù hợp với ý chí của gia đình của chị **H** khi mua đất, nên cần chia tỷ lệ đất ở cho mỗi bên phù hợp với tổng diện tích đất mà gia đình anh Trai đã được cấp so với diện tích đất gia đình chị **H** đang sử dụng là $(244,3m^2 \times 400m^2) / 1103m^2 = 88,6m^2$. Vì vậy, chỉ chấp nhận một phần yêu cầu đòi lại đất của chị **H** để buộc gia đình anh Trai trả lại 244,3m² (trong đó có 88,6m² đất ở và 155,7m² đất vườn) nằm trong thửa đất số 228 đã cấp GCNQSDĐ cho anh Trai, chị **H1** được nhận thừa kế vào năm 2018.

[6] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị **H** đã nộp số tiền 7.000.000 đồng chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo vẽ. Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên buộc bị đơn anh Trai, chị **H1** phải có nghĩa vụ liên đới trả lại toàn bộ số tiền số tiền 7.000.000 đồng cho chị **H**.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải có nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 34, 147, 157, 158, 164, 165, 166 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 97, 100, 202, 203 Luật Đất đai 2014; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/UBTVQH14 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; tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị [Đinh Thị Lê H](#) về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất làm nhà ở giữa bên được lập vào ngày 15/12/2013 có hiệu lực pháp luật.

- Buộc anh [Cao Văn T](#) và chị [Đinh Thị H1](#) phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng vào ngày 15/12/2013 cho chị [Đinh Thị Lê H](#) theo hiện trạng sử dụng trên thực tế là 244,3m² (trong đó có 88,6m² đất ở và 155,7m² đất vườn) nằm trong thửa đất số 228, tờ bản đồ số 15, diện tích 1103m² (trong đó: đất ở tại nông thôn 400m², đất trồng cây lâu năm 338m²; đất nuôi trồng thủy sản 365m²) tại [thôn Q, xã X, huyện M, tỉnh Quảng Bình](#) do [Sở T](#), tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP673672, sổ vào sổ cấp GCN: CS07647 mang tên anh [Cao Văn T](#) và chị [Đinh Thị H1](#) vào ngày 26/12/2018.

Vị trí diện tích thửa đất buộc anh [Cao Văn T](#) và chị [Đinh Thị H5](#) phải trả lại cho chị [Đinh Thị Lê H](#) có các cạnh, được thể hiện từ các điểm **A-B-C-b'-b'-b-5** trên sơ đồ đo vẽ ngày 28/5/2024 là một phần không thể tách rời của bản án.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 673672, sổ vào sổ cấp GCN: CS07647 đối với thửa đất số 228, tờ bản đồ số 15, diện tích 1103m² (trong đó: đất ở tại nông thôn 400m², đất trồng cây lâu năm 338m²; đất nuôi trồng thủy sản 365m²) tại [thôn Q, xã X, huyện M, tỉnh Quảng Bình](#) do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q](#) cấp ngày 26/12/2018 mang tên anh [Cao Văn T](#) và chị [Đinh Thị H1](#).

- Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động và kê khai quyền sử dụng đất, tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc anh [Cao Văn T](#) và chị [Đinh Thị H1](#) trả lại cho chị [Đinh Thị L2](#) Hàng số tiền 7.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo vẽ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người thi hành án chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất do bên được thi hành án và bên phải thi hành án thỏa thuận; nếu không

thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị [Đinh Thị Lê H](#) là thân nhân liệt sỹ nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và không phải chịu án phí.

- Anh [Cao Văn T](#) và chị [Đinh Thị H1](#) phải có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ nhà nước.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, 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, 7a, 7b 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh QB (P9);
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã Ký)

Trần Trung Thành