

Số: 55/2024/DS-ST

Ngày 20/9/2024

V/v: “Tranh chấp về hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trịnh Thị Ngọc Mai.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Lê Quang Khỏe, bà Nguyễn Thị Hà.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Vân Anh- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

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

Ngày 20/9/2024, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 09/2024/TLST-DS ngày 14/3/2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 67/2024/QĐXXST-DS ngày 19/8/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 104/2024/QĐST-DS ngày 04/9/2024, giữa:

1. Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Văn Kh**, sinh năm 1985; chị **Bùi Thị Thanh Th**, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: Khu dân cư KH, phường NĐ, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1956; chị Nguyễn Thị Ngọc Á, sinh năm 2000 và chị Trần Thị V, sinh năm 1980. Cùng địa chỉ liên hệ: Số 3xx THĐ, phường NC, thành phố HD, tỉnh Hải Dương. (chị Th, chị Á, chị V có mặt)

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Đức B**, sinh năm 1956; bà **Đỗ Thị L**, sinh năm 1963; cùng địa chỉ: Khu dân cư NN, phường NĐ, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Bà **Đỗ Thị L**. (vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND phường NĐ, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Vũ Phạm Tn**, chức vụ: Chủ tịch. (vắng mặt, đề nghị giải quyết vắng mặt)

4. Những người tham gia tố tụng khác:

\* Người làm chứng: (đều vắng mặt)

- Ông **Đình Văn Ch**, sinh năm 1963; Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1956; bà **Đình Thị Ng**, sinh năm 1960; Cùng địa chỉ: Khu KH, phường NĐ, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- Ông Bùi Văn N, sinh năm 1964; Bà Mạc Thị Ln, sinh năm 1966. Địa chỉ: Khu VL, phường NĐ, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện, lời khai của chị Th, người đại diện theo ủy quyền của anh Kh trong quá trình làm việc với Tòa án và tại phiên tòa thể hiện:** Trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, năm 2015 vợ chồng ông B và bà L đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng chị Th quyền sử dụng đất diện tích 115,2m<sup>2</sup> (trong đó 100m<sup>2</sup> đất ở; 15,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm), nằm trong thửa đất số 347, tờ bản đồ số 5, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số U255062 cấp ngày 06/5/2004, tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn B và bà Đỗ Thị L; địa chỉ: Khu dân cư NN, phường NĐ, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Tứ cận phần đất nhận chuyển nhượng: Phía Bắc giáp nhà bà Trịnh Thị Th, phía Nam giáp đường xóm, phía Tây giáp phần đất còn lại của vợ chồng ông B, phía Đông giáp mương, đường liên thôn (tính từ mép mương cũ vào đất là 2m). Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng đất ở 6.000.000đồng/m<sup>2</sup>, giá đất trồng cây lâu năm 5.500.000đồng/m<sup>2</sup>, tổng số tiền mua đất là 683.600.000đồng thanh toán bằng tiền mặt. Hai bên cùng ký vào văn bản với tiêu đề “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 19/5/2015, có chữ ký của ông B, bà L, chị Th, ba người làm chứng là ông Đinh Văn Ch, bà Nguyễn Thị M, bà Trịnh Thị Th (đã chết); sơ đồ đo vẽ (Trích lục và đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính) khu đất nhận chuyển nhượng có chữ ký của ông B, bà L, chị Th. Vợ chồng chị đã trả đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông B (ngày 19/5/2015 trả 600.000.000đồng, ngày 23/3/2020 trả 70.000.000đồng, ngày 16/10/2023 trả 13.600.000đồng), có giấy biên nhận. Do hiểu biết pháp luật hạn chế nên thời điểm đó hai bên chỉ ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao nhận tiền, không làm thủ tục công chứng/chứng thực. Sau khi mua đất, vợ chồng ông B đã phá các công trình xây trên đất (như giếng nước, bể nước), vợ chồng chị quản lý đất từ đó nhưng không xây tường bao ngăn cách, không tôn tạo, san lấp đất hay xây dựng công trình gì. Khoảng vài năm sau, địa phương đã lấy 2,5m đất chiều dài tính từ mép mương cũ vào trong đất của chị để làm đường giao thông của thôn, xã. Chị có mua sắt và xi măng để làm lối đi vào đất cho sạch sẽ. Khi chị liên hệ để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đã mua thì mới biết trong phần đất đã mua có một phần giáp mương không nằm trong GCNQSDĐ của bị đơn; mặt khác, do bị đơn xây nhà trên đất ao nay là đất trồng cây lâu năm nên phải chuyển mục đích sử dụng thành đất ở, hợp thức hóa phần đất không nằm trong GCNQSDĐ thì mới làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị được. Vợ chồng ông B yêu cầu vợ chồng chị phải chịu mọi chi phí liên quan, hai bên không thống nhất. Do đó, vợ chồng chị Kh kiện, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký ngày 19/5/2015 có hiệu lực pháp luật. Công nhận vợ chồng chị là chủ sử dụng hợp pháp của bất động sản, tài sản gắn L đất với tổng diện tích 115,2m<sup>2</sup> đất (trong đó 100m<sup>2</sup> đất ở và 15,2m<sup>2</sup> đất trồng cây

lâu năm) nằm trong tổng diện tích 522m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 347, tờ bản đồ số 5, phường NĐ, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Sau khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, chị Th, người đại diện theo ủy quyền của anh Kh nhất trí giải quyết theo hình thể thửa đất như hiện trạng đo vẽ, chấp nhận cạnh giáp ranh giới nhà bà Trịnh Thị Th là đường gấp khúc; chấp nhận việc bị đơn có quan điểm tự nguyện dịch tịnh tiến về phía Nam thửa đất của ông, bà để bù lại phần đất thuộc UBND phường quản lý đã bán, nếu còn thiếu 115,2m<sup>2</sup> đất thì bị đơn phải trả giá trị bằng tiền.

**Lời khai của bị đơn- ông B, bà L trong quá trình giải quyết thể hiện:** Ông, bà nhất trí với nguyên đơn đã trình bày về diễn biến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 115,2m<sup>2</sup> (trong đó 100m<sup>2</sup> đất ở; 15,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 347, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: phường NĐ, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông, bà. Hai bên cùng tự nguyện ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2015, sơ đồ đo vẽ phần đất chuyển nhượng. Tờ bản đồ thửa đất bán: phía Bắc giáp với nhà bà Trịnh Thị Th, phía Tây và phía Nam giáp đất còn lại của ông, bà; phía Đông giáp mương và đường liên thôn (tính từ mép mương cũ vào đất bán là 2m). Tính đến ngày 16/10/2023 vợ chồng chị Th đã thanh toán xong toàn bộ số tiền mua đất cho ông, bà là 683.600.000đồng. Hai bên thỏa thuận và đã ghi trong hợp đồng trong đó toàn bộ thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng đất do vợ chồng chị Th nộp. Hợp đồng này là do chị Th thuê đánh máy, vợ chồng ông đọc và ký. Người làm chứng là ông Đinh Văn Ch, bà Nguyễn Thị M, bà Trịnh Thị Th (đã chết) là hàng xóm của ông, bà. Khi đo đất có bố mẹ đẻ chị Th và mẹ chồng chị Th chứng kiến. Thủ tục để được cấp GCNQSDĐ là do vợ chồng chị Th lo, ông, bà hợp tác để ký giấy tờ. Hiện nay tường quán bán hàng của ông, bà xây sát mép ranh giới đất đã bán cho vợ chồng chị Th. Trên đất có một số cây chuối, cây nhãn,... tự mọc, bể nước cũ, giếng khơi cũ đã đập bỏ không dùng, không có giá trị. Sau đó, vợ chồng chị Th quản lý đất nhưng do chưa sang tên nên thuế nhà, đất (bao gồm cả phần đất đã bán) ông, bà vẫn đóng đầy đủ cho nhà nước. Chị Th không hỏi, ông, bà cũng không nói. Vợ chồng chị Th không tôn tạo, san lấp đất, không xây dựng công trình gì và không xây tường bao ngăn cách. Cách đây khoảng 3-4 năm, địa phương đã thu hồi 2,5m đất chiều dài tính từ mép mương cũ vào trong đất của ông, bà cũng như đất đã bán cho vợ chồng chị Th, để làm đường giao thông của thôn, xã. Lúc đó, chị Th có mua sắt và xi măng để làm lối đi vào đất của anh, chị. Ông, bà có giục chị Th làm thủ tục để tách sổ đỏ nhưng chị Th cứ lùng chùng. Nay chị Th đi hỏi thì biết chi phí làm sổ đỏ nhiều tiền nên nói với ông, bà cùng chịu thêm, ông, bà không đồng ý bởi khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị Th chấp nhận việc làm thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất và chịu mọi chi phí liên quan. Với nội dung Kh kiện của nguyên đơn, ông, bà không tranh chấp gì, ông, bà vẫn luôn hợp tác để ký thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị Th, hai bên thực hiện đúng như thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2015 và sơ đồ đã ký kết. Đối với 0,5m chiều dài địa phương đã thu hồi để làm đường, ông, bà tự nguyện chấp nhận dịch sang phía Nam một ít để diện tích đất của vợ chồng chị Th vẫn đảm bảo 115,2m<sup>2</sup> đất.

**Kết quả xem xét, thẩm định và định giá tài sản thể hiện:** Thừa đất bị đơn quản lý, sử dụng (bao gồm phần diện tích đất tranh chấp): Phía Đông giáp đường liên thôn, phía Tây giáp nhà ông Biền, phía Nam giáp đường xóm, phía Bắc giáp nhà bà Thắng. Phần đất tranh chấp: Phía Đông giáp đường liên thôn, phía Tây và phía Nam giáp phần đất còn lại của bị đơn, phía Bắc giáp nhà bà Thắng. Giá trị quyền sử dụng đất ở: 13.200.000đồng/m<sup>2</sup>; Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm là 2.000.000đồng/m<sup>2</sup>. Tài sản trên đất tại phần đất tranh chấp đương sự không yêu cầu thẩm định, định giá. Bị đơn xác định phần đất của ông, bà không có tranh chấp về ranh giới, mốc giới.

**Kết quả xác minh, làm việc với UBND phường NĐ thể hiện:** Phần đất tranh chấp có nguồn gốc thuộc thửa số 440, tờ bản đồ 15, diện tích 2319m<sup>2</sup>, đất hợp tác xã (nhà trẻ). Bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 tại thửa 347, diện tích 522m<sup>2</sup>, đất thổ cư và thửa 346, diện tích 85m<sup>2</sup>, đất ao, tên ông Nguyễn Văn B. Đến ngày 06/5/2004, ông B, bà L được cấp GCNQSDĐ số 255062, số vào sổ 1281, thửa số 347 diện tích 522m<sup>2</sup> và thửa 346 diện tích 85m<sup>2</sup>. Năm 2010, UBND phường tiến hành đo đạc, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các hộ gia đình- đối với ông B, bà L sử dụng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 52, diện tích 611,8m<sup>2</sup>. Tháng 6/2022, ông B L làm hồ sơ đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ, qua đó UBND phường mới biết việc ông B, bà L chuyển nhượng một phần đất cho vợ chồng anh Kh, chị Th. Đến nay, UBND phường không nhận được hồ sơ đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ cũng như hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên. Căn cứ GCNQSDĐ và tài liệu địa chính, ông B, bà L được sử dụng hợp pháp 300m<sup>2</sup> đất ở, 222m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, tại thửa đất số 347, tờ bản đồ số 5, địa phương không xác định được vị trí đất ở, đất trồng cây lâu năm. Sau khi thẩm định tài sản, tổng diện tích đất hiện trạng ông B, bà L đang quản lý, sử dụng (bao gồm cả phần đang tranh chấp) là 582,4m<sup>2</sup> trong đó có 42,2m<sup>2</sup> đất ở phía Đông giáp đường thôn nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông (21m<sup>2</sup>) và đất do gia đình lấn chiếm (21,2m<sup>2</sup>), thuộc UBND phường NĐ quản lý. Trong 42,2m<sup>2</sup> đất trên có 28,6m<sup>2</sup> đất bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, thuộc UBND phường NĐ quản lý. Quan điểm của địa phương yêu cầu người sử dụng đất cắt trả 21m<sup>2</sup> đất (7,4m<sup>2</sup> +13,6m<sup>2</sup>) nằm trong chỉ giới giao thông để UBND phường NĐ quản lý; còn lại 21,2m<sup>2</sup> đất đồng ý cho gia đình chị Th tiếp tục sử dụng nhưng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước theo quy định khi nộp hồ sơ đề nghị hợp thức hóa phần diện tích đất này. Theo GCNQSDĐ cấp cho ông B, bà L thì phần đất của bị đơn giảm 24,6m<sup>2</sup> là do hiện tại gia đình bà Trịnh Thị Th đã xây dựng công trình trên đó. Hiện tại địa phương không nhận được đơn tranh chấp về ranh giới, mốc giới đối với thửa đất của ông B, bà L mà Tòa án đang giải quyết.

**Công văn của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hải Dương:**

Chi nhánh không phải cơ quan tham mưu cho UBND huyện Nam Sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1281/QSDĐ/671/QĐ-VB ngày 06/5/2004. Vì vậy, việc xác định vị trí đất ở, đất trồng cây lâu năm không thuộc chức năng, nhiệm vụ của Chi nhánh và đồng thời Chi nhánh cũng không có cơ sở pháp lý để xác định. Hiện nay, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hải Dương bảo quản, lưu trữ hồ sơ bằng 2 phương thức là hồ sơ dạng giấy và hồ sơ điện tử, do lượng hồ sơ giấy có trên 200.000 hồ sơ nên không thể thực hiện tra cứu hết được. Thực hiện việc tra cứu dữ liệu trên phần mềm Elis hiện có xác định: thửa đất của ông Nguyễn Văn B và bà Đỗ Thị L chưa thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho người khác.

**Lời khai của người làm chứng** là ông Đinh Văn Ch và bà Nguyễn Thị M: Năm 2015, ông, bà làm chứng việc ông B, bà L chuyển nhượng đất cho chị Th, ông, bà chỉ biết chị Th nhận chuyển nhượng là phần đất trồng, giáp với nhà bà Thắng hiện tại, hình dáng, kích thước, số tiền mua bán như thế nào ông, bà không biết cụ thể. Ông, bà xác định chữ ký, chữ ghi họ tên của ông, bà trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng của ông, bà. Ông, bà đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc. Bà Đinh Thị Ng, ông B Văn Ngôn, bà Mạc Thị Liên khai: Năm 2015 ông, bà chứng kiến việc chị Th nhận chuyển nhượng đất của ông B, bà L, chị Th mời đơn vị đo vẽ về đo phần đất mua, vị trí có chiều mặt đường dài 5m, cạnh giáp nhà bà Thắng sử dụng kéo thẳng xuống dưới tạo thành hình có diện tích 115,2m<sup>2</sup> đất; chị Th đã trả một phần tiền cho ông B, bà L, tính đến nay đã trả hết toàn bộ tiền mua đất. Từ khi mua cho đến nay đất vẫn trũng hơn so với đường, chị Th không tôn tạo, xây dựng gì trên đất.

**Tại phiên tòa:** Chị Th, người đại diện theo ủy quyền của anh Kh giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương xác định Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tuân theo và chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn chưa chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147 BLTTDS; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 129 Bộ luật Dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326 của UBTWQH, Đề nghị xử: Chấp nhận một phần yêu cầu Kh kiện của nguyên đơn. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà L và chị Th đối với diện tích 86,7m<sup>2</sup>; Chấp nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc dịch ranh giới đất về phía Nam 0,5m để trả cho chị Th đủ 115,2m<sup>2</sup>. Trường hợp hiện trạng đất không đủ 115,2m<sup>2</sup> thì bị đơn phải trả chênh lệch cho nguyên đơn bằng tiền. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*1. Về tố tụng:*

- Anh Nguyễn Văn Kh, chị Bùi Thị Thanh Th Kh kiện tranh chấp về hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn là ông Nguyễn Đức B, bà Đỗ Thị L đều cư trú tại: khu NN, phường NĐ, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Do đó vụ án được Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền, xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về áp dụng pháp luật: Giao dịch dân sự xác lập ngày 19/5/2015 đang được thực hiện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

- Những người tham gia tố tụng đã được Tòa án triệu tập họp lệ, bị đơn là ông B, bà L vắng mặt lần thứ hai, không có lý do; người đại diện của UBND phường NĐ và những người làm chứng vắng mặt, đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX quyết định tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

## 2. Về yêu cầu Kh kiện của nguyên đơn:

[2.1] Theo các tài liệu đã được thu thập, lời khai của các đương sự phù hợp với nhau về việc chuyển nhượng đất, phù hợp với lời khai của người làm chứng, theo đó có cơ sở xác định: Ông B, bà L là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 347, diện tích 522m<sup>2</sup> (trong đó 300m<sup>2</sup> đất ở; 222m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) và thửa đất số 346, diện tích 85m<sup>2</sup> đất ao nay là đất trồng cây lâu năm, đều thuộc tờ bản đồ số 5; địa chỉ: Khu dân cư NN, phường NĐ, tp Hải Dương; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất U255062 cấp ngày 06/5/2004. Ngày 19/5/2015, ông B, bà L chuyển nhượng cho anh Kh, chị Th quyền sử dụng phần đất có diện tích 115,2m<sup>2</sup> đất (trong đó 100m<sup>2</sup> đất ở; 15,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) nằm trong thửa đất số 347, tờ bản đồ số 5, với giá 683.600.000đồng. Hai bên thỏa thuận và ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2015, sơ đồ đo vẽ. Tứ cận cạnh phía Đông giáp đường thôn dài 5m, cạnh phía Bắc giáp nhà bà Trịnh Thị Th dài 23,75m, cạnh phía Nam dài 22,66m, cạnh phía Tây dài 5,21m cùng giáp phần đất còn lại của bị đơn. Tính đến ngày 16/10/2023 nguyên đơn đã thanh toán xong toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho bị đơn và quản lý đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Xem xét bản “Trích lục và đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính khu đất” do các bên ký kết không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thấy hình thể toàn bộ thửa đất của bị đơn cũng như phần đất đang giải quyết không giống với sơ đồ hiện trạng thửa đất đo vẽ thẩm định ngày 30/5/2024. Nguyên đơn chấp nhận và đề nghị giải quyết theo sơ đồ hiện trạng thửa đất, do đó, HĐXX căn cứ vào sơ đồ hiện trạng thửa đất để giải quyết. Đối với phần đất diện tích 115,2m<sup>2</sup> mà bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn có 28,6m<sup>2</sup> đất phía Đông (trong đó 7,4m<sup>2</sup> đất nằm trong chỉ giới giao thông; 21,2m<sup>2</sup> đất lấn chiếm) thuộc UBND phường NĐ quản lý, không

nằm trong diện tích đất được cấp sử dụng hợp pháp của ông B, bà L. Do đó, phần giao dịch chuyển nhượng 28,6m<sup>2</sup> đất này là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của luật, nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Đối với phần đất còn lại của giao dịch 86,6m<sup>2</sup> (=115,2-28,6): Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên ký kết ngày 19/5/2015 tuy có vi phạm về hình thức của hợp đồng (hợp đồng không có công chứng/chứng thực theo quy định) theo khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 119 và Điều 502 Bộ luật Dân sự, nhưng các bên đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch (nguyên đơn đã trả hết tiền nhận chuyển nhượng đất và hiện đang quản lý tài sản), nên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu Kh kiện của nguyên đơn, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất còn lại 86,6m<sup>2</sup> được công nhận là giao dịch hợp pháp theo khoản 2 Điều 129, Điều 130 Bộ luật Dân sự.

Mặt khác, các đương sự xác định hai bên chuyển nhượng phần đất tính từ mép đường cũ vào 2m, khi địa phương tổ chức làm đường giao thông đã thu hồi 2,5m chiều dài, bị đơn tự nguyện dịch sang phía Nam một ít để bù lại diện tích đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, nguyên đơn nhất trí và đề nghị nếu sau khi dịch sang phía Nam mà vẫn thiếu 115,2m<sup>2</sup> đất thì bị đơn phải trả giá trị bằng tiền. Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của đương sự, xem xét sơ đồ hiện trạng thửa đất ông B, bà L đang quản lý, sử dụng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông, bà cũng như sự thỏa thuận chuyển nhượng, để tránh phạm vào công trình xây dựng của vợ chồng ông B cũng như để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho hai bên đương sự, Hội đồng xét xử sau khi trừ đi phần đất thuộc hành lang giao thông, diện tích phần đất được tạo bởi cạnh phía Đông giáp đất hành lang giao thông dài (3,87+1,29)=5,16m; cạnh phía Bắc giáp tường nhà bà Thắng dài (5,17+11,18+1,08)= 17,43m; cạnh phía Nam giáp phần đất còn lại của bị đơn được kéo thẳng từ tường quán bán hàng của bị đơn xuống dưới dài 15,37m; cạnh phía Tây giáp phần đất còn lại của bị đơn được nối điểm cuối của cạnh phía Nam với điểm cuối của cạnh phía Bắc dài 7,44m; tạo thành hình được giới hạn bởi các điểm A2A3A4A18A19A20A17A2 (sơ đồ kèm theo) có diện tích 97,1m<sup>2</sup> là phần đất nguyên đơn được quản lý, sử dụng hợp pháp.

Do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hải Dương và địa phương cung cấp không có cơ sở pháp lý xác định vị trí đất ở và đất trồng cây lâu năm trong thửa đất 347, tờ bản đồ 5 nên diện tích 97,1m<sup>2</sup> đất được xác định là loại đất ở là phù hợp, đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các bên.

Như vậy, ông B, bà L phải thanh toán cho anh Kh, chị Th giá trị phần đất còn thiếu là: 2,9m<sup>2</sup> đất ở x 13.200.000đ/m<sup>2</sup> + 15,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm x 2.000.000đ/m<sup>2</sup> = 68.680.000đồng.

Đối với 21,2m<sup>2</sup> đất được giới hạn bởi các điểm A18A19A22A23A5A18 chưa được cấp GCNQSDĐ nên tạm giao cho anh Kh, chị Th tiếp tục quản lý, sử dụng, anh chị có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ

tục hợp pháp hóa theo quy định của pháp luật.

[4] *Về chi phí tố tụng*: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu giải quyết, nên HĐXX không đặt ra xử lý.

*Về án phí*: Ông B, bà L phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng do ông, bà là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông, bà. Yêu cầu Kh kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nguyên đơn được trả lại số tiền tạm ứng án phí.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 229; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 130; khoản 3 Điều 167, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; 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:

- Chấp nhận một phần yêu cầu Kh kiện của nguyên đơn.  
- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/5/2015 giữa chị Bùi Thị Thanh Th và ông Nguyễn Đức B (Nguyễn Văn B), bà Đỗ Thị L có hiệu lực pháp luật một phần đối với diện tích đất 86,6m<sup>2</sup>.

- Chấp nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn, bị đơn; Giao cho anh Nguyễn Văn Kh và chị Bùi Thị Thanh Th được quyền quản lý, sử dụng hợp pháp diện tích 97,1m<sup>2</sup> đất ở được giới hạn bởi các điểm A2A3A4A18A19A20A17A2, thuộc thửa đất số 347, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: khu dân cư NN, phường NĐ, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (*theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U255062, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 1281.QSDD/671/QĐ-UB, do UBND huyện Nam Sách (nay thừa đất thuộc địa phận thành phố Hải Dương) cấp ngày 06/5/2004, tên chủ sử dụng: ông Nguyễn Văn B, bà Đỗ Thị L*).

- Tạm giao phần đất có diện tích 21,2m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm A18A19A22A23A5A18 cho anh Nguyễn Văn Kh, chị Bùi Thị Thanh Th tiếp tục sử dụng.

Anh Nguyễn Văn Kh, chị Bùi Thị Thanh Th có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được giao và thực hiện thủ tục để hợp pháp hóa diện tích đất 21,2m<sup>2</sup> theo quy định của pháp luật.

(Có sơ đồ kèm theo).

- Buộc ông Nguyễn Đức B, bà Đỗ Thị L phải liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho anh Nguyễn Văn Kh, chị Bùi Thị Thanh Th số tiền 68.680.000đồng (*Sáu*



*mười tám triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng).*

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án (anh Kh, chị Th) có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án (ông B, bà L) còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

- Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông B, bà L.

- Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002931 ngày 28/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 20/9/2024). Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc ngày bản án được niêm yết 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 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Hải Dương;
- Chi cục THADS thành phố Hải Dương;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trịnh Thị Ngọc Mai**