

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Y
TỈNH VINH PHÚC**

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

Bản án số: 09/2025/DS-ST
Ngày 31 - 3 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Y, TỈNH VINH PHÚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Song Lưu

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Bích Nguyệt và ông Đoàn Văn Đoàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Anh, Thư ký Toà án nhân dân huyện Y

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Y tham gia phiên tòa: Ông Lưu Hải Dương, Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 39/2024/TLST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2024, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Đặng Văn M, sinh năm 1991; địa chỉ: đường Lê Đức Toàn, khu đô thị C, phường Đ, thành phố V, Vĩnh Phúc, có mặt.

2. Bị đơn: Anh Đoàn Văn K, sinh năm 1981; địa chỉ: thôn 6, xã H, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc, có mặt.

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

3.1. Bà Đặng Thị L1, sinh năm 1984; địa chỉ: thôn 6, xã H, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc, vắng mặt.

3.2. Ông Đoàn Văn L, sinh năm 1963; bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1969; địa chỉ: thôn N, xã H, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc, có mặt bà P, vắng mặt ông L.

3.3. Anh Đoàn Văn L2, sinh năm 1988 và chị Lục Thị S, sinh năm 1995; địa chỉ: thôn 3 N, xã H, huyện Y, Vĩnh Phúc, vắng mặt.

3.4. Chị Lê Thị Y1; sinh năm 1992; địa chỉ: đường Lê Đức Toàn, khu đô thị C, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25 tháng 4 năm 2024 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Năm 2022 vợ chồng anh nhận chuyển nhượng 223m² đất tại thửa số 474, tờ bản đồ 09, thôn N, xã H, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc của ông Đoàn Văn K và bà Đặng Thị L1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 09/9/2021 đứng tên ông Đoàn Văn K và bà Đặng Thị L1. Ngày

26/7/2022 vợ chồng anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên đứng tên Đặng Văn M và Lê Thị Y1. Khi nhận chuyển nhượng, trên đất đã có 01 ngôi nhà ống, 01 gian bếp, 01 nhà vệ sinh đã cũ do vợ chồng ông K xây. Vợ chồng anh dự định xây nhà ở nên đã phá dỡ toàn bộ nhà cũ, đo đất để xây nhà mới thì phát hiện thửa đất nêu trên thiếu khoảng 70m². Sau khi cùng gia đình ông K xem xét xác định vợ chồng ông Đoàn Văn L, bà Nguyễn Thị P (anh trai, chị dâu ông K) xây nhà cấp 4 lấn chiếm 1 phần sang thửa đất số 474, tờ bản đồ 09. Gia đình ông K, vợ chồng anh nhiều lần yêu cầu ông L cùng gia đình phá dỡ phần công trình xây dựng lấn sang đất của vợ chồng anh nhưng ông L không đồng ý.

Nay đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Đoàn Văn K bàn giao đủ 223m² đất thổ cư tại thửa số 474, tờ bản đồ 09 thôn N, xã H như thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/6/2022.

Bị đơn, ông Đoàn Văn K trình bày: Ông được bố ông là cụ Đoàn K B tặng cho thửa đất số 474, tờ bản đồ 9, diện tích 223m² thôn 3 N, xã H. Năm 2022 đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh M, chị Y1. Vợ chồng anh M đã giao đủ tiền. Vợ chồng ông đã giao đất và toàn bộ giấy tờ đất cho vợ chồng anh M. Do đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên không tiến hành đo đạc lại diện tích. Cuối năm 2022, anh M đến sử dụng đất và đo đạc lại thì phát hiện thiếu đất do bị gia đình ông Đoàn Văn L, bà Nguyễn Thị P xây nhà cấp 4 lấn sang 1 phần đất ông chuyển nhượng của anh M (ông L cũng có một thửa đất giáp đất ông chuyển nhượng cho vợ chồng anh M, nguồn gốc thửa đất của ông L cũng do cụ B tặng cho). Cụ thể phần diện tích đất bị lấn chiếm: Chiều dài khoảng 26m; chiều rộng khoảng 2,6m; tổng diện tích bị lấn chiếm khoảng 70m². Sau nhiều lần đề nghị gia đình ông L tháo dỡ, trả lại đất đã lấn chiếm nhưng gia đình ông L không thực hiện. Nay anh M khởi kiện yêu cầu ông trả đủ 223m² đất, ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông L, bà P trả lại 70m² đất thổ cư đã lấn chiếm để ông trả anh M. Trường hợp ông L và gia đình yêu cầu ông bồi thường đối với các công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm, ông không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Đoàn Văn L và bà Nguyễn Thị P thống nhất trình bày: Ông bà kết hôn năm 1986. Năm 1988 ông bà được gia đình ông L tặng cho 144m² đất thuộc tờ bản đồ 12, thửa 248A, thôn 3 N, xã H. Năm 1993, ông bà được nhà nước cấp cho sử dụng 368m² đất tại tờ bản đồ 12, thửa 249 (giáp đất gia đình ông L tặng cho ông bà). Ngày 21/8/2002, ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Đoàn Văn L. Phần diện tích đất do nhà nước cấp nguồn gốc là đất ao. Sau khi được cấp đất, ông bà đổ đất, san nền làm vườn trồng rau. Năm 2014, ông bà cho vợ chồng anh Đoàn Văn L2 (con trai ông bà) ra ở riêng tại 02 thửa đất nêu trên, trên phần đất giáp đất ông K, ông bà cùng vợ chồng anh L2 làm 02 gian nhà cấp 4, 02 gian công trình phụ xây gạch, mái lợp tôn, xây tường bao loan quanh đất. Khi xây dựng, không ai phản đối gì, ông bà có mời đại diện Ủy ban nhân dân xã H đến xác định mốc giới (ông Vũ Xuân D, nguyên cán bộ địa chính xã H, hiện đã nghỉ chế độ hưu).

Nay vợ chồng anh M và vợ chồng ông K cho rằng ông bà lấn chiếm khoảng 70m² đất. Ông bà xác định không chuyển nhượng, không nhận chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho hoặc lấn chiếm đất của ông K hoặc anh M hay bất cứ ai khác.

Phần đất đang tranh chấp là ông bà sử dụng đất của cha ông nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh M, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K.

Bà Đặng Thị L1, chị Lê Thị Y1 thống nhất trình bày: Bà L1 là vợ ông K. Chị Y1 là vợ anh M. Chị Y1 và bà L1 nhất trí với quan điểm của anh M và ông K. Sau khi vợ chồng chị Y1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà L1, khi đo đạc lại mới biết gia đình ông L lấn chiếm hơn 70m². Nay đề nghị giải quyết theo quan điểm của anh M và ông K.

Anh Đoàn Văn L2 và chị Lục Thị S thống nhất trình bày: Anh chị là con trai, con dâu của ông L, bà P. Năm 2014, anh chị được ông L, bà P cho ra ở riêng trên 1 phần diện tích đất của ông L, bà P. Ông L, bà P cùng vợ chồng anh đã xây 02 gian nhà cấp 4, 02 gian công trình phụ có 01 chiều cạnh giáp ông K mà ông K đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh M. Nay anh M, ông K khởi kiện yêu ông L, bà P cùng vợ chồng anh chị trả lại đất. Anh chị không lấn chiếm đất của ông K, anh M hay bất cứ ai khác nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh M, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành đo đạc lại toàn bộ thửa đất của ông L. Do đề nghị tạm ngừng phiên tòa nên đại diện Viện kiểm sát không phát biểu về đường lối giải quyết vụ án.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Anh Đoàn Văn M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đoàn Văn K phải bàn giao đủ 223m² đất thổ cư tại thửa số 474, tờ bản đồ 09, thôn N, xã H, huyện Y theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2022. Ông K phản tố yêu cầu ông Đoàn Văn L trả lại vợ chồng anh M, chị Y1 74,3m² đất đã lấn chiếm. Do vậy, xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Nơi giao kết và thực hiện hợp đồng, nơi có bất động sản, nơi bị đơn cư trú đều tại huyện Y nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng ông Đoàn Văn L, anh Đoàn Văn L2, chị Lục Thị S vắng mặt không có lý do, Tòa án hoãn phiên tòa để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nhưng ông L, anh L2, chị S vẫn tiếp tục vắng mặt không có lý do. Bà Nguyễn Thị L1 có đơn đề nghị vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiếp tục đưa vụ án ra xét xử.

[2]. Về đề nghị tạm ngừng phiên tòa để đo đạc lại toàn bộ đất hộ ông L của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Y, Hội đồng xét xử thấy: Tòa án đã thu thập đầy

đủ bản đồ 299, bản đồ vn 2000, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các cơ quan quản lý về đất. Quá trình giải quyết vụ án, ngày 09.10.2024, Tòa án cùng các đương sự và các cơ quan hữu quan tiến hành xem xét thẩm định, đo đạc thửa đất theo quy định của pháp luật. Qua xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ thể hiện đầy đủ số đo, chiều cạnh của toàn bộ thửa đất hộ ông L (diện tích chuyển nhượng cho vợ chồng anh B1, diện tích đất của anh Sỹ, anh L2, ông L) và diện tích đất đang tranh chấp, diện tích đất của vợ chồng anh M. Do vậy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là không có căn cứ, việc tạm ngừng để đo đạc lại chỉ làm vụ án kéo dài nên không được chấp nhận.

[3]. Về nội dung:

[3.1]. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (bà L1, chị Y1) thống nhất xác định: Ngày 28/6/2022 vợ chồng anh M nhận chuyển nhượng 223m² đất tại thửa số 474, tờ bản đồ 09, thôn N, xã H, huyện Y của vợ chồng ông Đoàn Văn K, bà Đặng Thị L1. Ngày 26/7/2022 anh M, chị Y1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên. Khi vợ chồng anh M đến sử dụng đất đã đo đạc thấy thiếu khoảng 70m² do gia đình ông Đoàn Văn L lấn chiếm. Anh M yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Văn K phải bàn giao cho vợ chồng anh đủ 223m² đất theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết.

Ông K có yêu cầu phản tố buộc ông Đoàn Văn L và gia đình trả lại ông phần diện tích đất đã lấn chiếm để ông bàn giao cho vợ chồng anh M.

Ông L, bà P, anh L2, chị S thống nhất xác định không chuyển nhượng, không lấn chiếm đất của ông K, anh M nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh M, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K.

Sau khi anh M nhận chuyển nhượng đất của ông K và phá dỡ nhà cũ trên đất thì xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất giữa anh M, ông K với gia đình ông L. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, gia đình ông L đã xây thêm tường bao loan trên phần đất đang tranh chấp để ngăn giữa đất đang tranh chấp với thửa đất anh M nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K, làm khung sắt mái tôn bao quanh 1 phần ngôi nhà cấp 4 (xây dựng lên phần đất đang tranh chấp).

[3.2]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 28/6/2022 giữa vợ chồng anh M, chị Y1 với vợ chồng ông K, bà L1 đối với 223m² đất tại thửa số 474, tờ bản đồ 09, thôn N, xã H về hình thức, nội dung thể hiện đầy đủ, được công chứng theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Do vợ chồng ông K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi chuyển nhượng thì cơ quan chức năng không phải đến thực địa để đo đạc, xác định lại mốc giới mà làm thủ tục chuyển quyền sử dụng cho anh M, chị Y1 nên ngày 26/7/2022, vợ chồng anh M, chị Y1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên. Khi vợ chồng anh M đến sử dụng, đo đạc mới biết bị thiếu đất.

Về trách nhiệm do giao tài sản không đúng số lượng, tại khoản 2 Điều 437 Bộ luật dân sự quy định:

“2. Trường hợp bên bán giao ít hơn số lượng đã thỏa thuận thì bên mua có một trong các quyền sau đây:

a) Nhận phần đã giao và định thời hạn để bên bán giao tiếp phần còn thiếu

- b) Nhận phần đã giao và yêu cầu bồi thường thiệt hại;
- c) Hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu việc vi phạm làm cho bên mua không đạt được mục đích giao kết hợp đồng”.

Tại phiên tòa, anh M và ông K thống nhất anh M sẽ nhận phần đã giao và để ông K giao tiếp phần đất còn thiếu.

[3.3]. Về nguồn gốc đất: Các đương sự và đại diện địa phương cùng các cơ quan quản lý đất cung cấp: Theo bản đồ 299 đo vẽ năm 1976, ken vẽ năm 1988 thì thửa đất 249 diện tích 368m^2 và thửa 248 diện tích 432m^2 đều thuộc tờ bản đồ 12. Hai thửa đất giáp nhau có tổng diện tích 800m^2 thuộc quyền sử dụng của cha ông của ông Đoàn Văn L và ông Đoàn Văn K. Quá trình sử dụng các cụ đã tặng cho bố mẹ ông K và ông L là cụ Đoàn Khoa B và cụ Nguyễn Thị M (cụ M đã chết). Sau đó hai cụ chia cho ông L được sử dụng toàn bộ thửa đất 249 và 1 phần (144m^2) của thửa đất 248. Nên thửa 248 tách thành hai thửa gồm thửa 248^A diện tích 144m^2 giao cho ông L sử dụng, thửa số 248^B diện tích 288m^2 giao cho ông K sử dụng. Tổng cộng ông L được sử dụng 368m^2 (của thửa đất số 249) + 144m^2 (của thửa đất số 248^A) = 512m^2 . Ngày 21/8/2002, ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Đoàn Văn L.

Năm 2020, gia đình ông L chia tách thửa 249 và thửa 248^A thành nhiều phần để chuyển nhượng và tặng cho, cụ thể như sau. Phần đất có cạnh phía đông giáp hộ ông Hoàng Thanh Ng chuyển nhượng cho vợ chồng anh Trương Văn B (phía Bắc, phía Nam đều 6m), diện tích $156,9\text{m}^2$, đất thuộc thửa số 442, tờ bản đồ 09, vợ chồng anh B đã xây tường bao loan quanh đất. Kế tiếp thửa đất của anh B, ông L tặng cho anh Đoàn Văn S (con trai ông L) có phía Bắc và phía Nam đều 5m, diện tích $131,4\text{m}^2$ thuộc thửa số 443, tờ bản đồ 09, trên đất chưa xây dựng công trình gì. Phần đất giáp đất anh S, ông L tặng cho anh Đoàn Văn L2 (tức phần đất anh L2 nằm trên cả thửa 249 và 248^A) diện tích $132,1\text{m}^2$, thuộc thửa số 449, tờ bản đồ 09, trên đất chưa xây dựng công trình gì. Phần đất còn lại có cạnh phía Nam dài 3,44m, cạnh phía Bắc dài 3,47m, cạnh phía Tây giáp đất anh L2 dài 26,73m, cạnh phía Đông giáp rãnh thoát nước (rãnh thoát nước ngăn giữa đất ông K với đất ông L) thuộc quyền sử dụng của ông L diện tích $91,6\text{m}^2$, thuộc thửa số 446, tờ bản đồ 09. Năm 2020 anh B, anh S, anh L2, ông L đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất của mình.

Đối với thửa đất 248^B theo bản đồ Vn 2000 cũng có thay đổi thành thửa số 474, tờ bản đồ 09 diện tích 223m^2 . Do cụ M chết, cụ B sống một mình nên vợ chồng ông K chuyển về sống cùng cụ B tại thôn 6, xã H để trông nom, chăm sóc. Đất và tài sản trên thửa đất số 474, tờ bản đồ 09 không ai sử dụng. Ngày 28/6/2022, vợ chồng ông K chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng anh M như đã nêu ở phần trên.

[3.4]. Qua đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/10/2024 thì tổng diện tích gia đình ông L thực tế hiện đang sử dụng là $599,7\text{m}^2$ (gồm $156,9\text{m}^2$ đất đã chuyển nhượng cho anh Trương Văn B, $368,5\text{m}^2$ đất gia đình ông L đang sử dụng và $74,3\text{m}^2$ đất đang tranh chấp với ông K và anh M), thửa $87,7\text{m}^2$. Còn thửa đất 248^B nay là thửa số 474 có diện tích $146,9\text{m}^2$ thiếu $76,1\text{m}^2$. Trên thửa đất 446 và diện tích đất đang tranh chấp, gia đình ông L xây 01 nhà ở khung sắt, mái tôn diện tích $46,1\text{m}^2$ trong đó phần xây sang đất tranh chấp là $21,8\text{m}^2$; 01 nhà bếp + khu vệ sinh mái tôn =

25,9m² trong đó phần xây sang đất tranh chấp là 13,1m² và trồng 01 cây bưởi, 02 cây cau, 01 cây ổi, 02 cây đào. Tính từ bức tường phía Đông của ngôi nhà cấp 4 (giáp đất anh M) tính tiến về phần đất của ông K chuyển nhượng cho anh M có chiều rộng 2,89m. Sau khi anh M khởi kiện, vào tháng 9 năm 2024, gia đình ông L tiếp tục xây tường bao loan chạy hết đất (từ đường liên thôn đến đường ngõ xóm). Qua đo đạc thẩm định tính từ bức tường nhà phía Đông gia đình ông L xây năm 2014 đến bức tường bao loan gia đình ông L xây tháng 9/2024 = 74,3m².

Nếu tính chiều dài phía Nam, diện tích đất gia đình ông L (gồm cả đất đã chuyển nhượng, tặng cho) được quyền sử dụng = 19,44 mét, còn phía Bắc = 19,48 mét. Thực tế, qua đo đạc thẩm định phần đất hộ ông L đang sử dụng có chiều dài hướng Nam = 21,91m dài hơn phần đất ông L được quyền sử dụng (21,91 - 19,44 = 2,47m). Còn phía Bắc hộ ông L đang sử dụng là 22,36m dài hơn phần đất ông L được quyền sử dụng (22,36m - 19,48m = 2,88m). Hiện không còn rãnh thoát nước chung cho cả đất ông L và đất của ông K (đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh M).

[3.5]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc ông L và gia đình phải trả ông K 74,3m² tại thửa đất số 474, tờ bản đồ 09 thôn N, xã H để ông K bàn giao cho anh M diện tích đất còn thiếu theo ký kết tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2022

Đối với việc tháo dỡ, di chuyển các tài sản trên thửa đất lấn chiếm: Khi xây dựng và trồng cây, gia đình ông L không được sự đồng ý của ông K, khi Tòa án đang giải quyết vụ án, ông L và gia đình tiếp tục xây dựng tường bao loan và bắn khung tôn sắt. Ông K, bà L1, anh M, chị Y1 không chấp nhận bồi thường, việc không chấp nhận bồi thường là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Đối với việc thiếu đất so với diện tích thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi đã cộng cả phần đất gia đình ông L lấn chiếm: 146,9m² + 74,3m² = 221,3m² thiếu 223m² - 221,3m² = 1,7m² theo cơ quan hữu quan có thể do sai số sau mỗi lần đo đạc. Mặt khác quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông K, anh M, chị Y1, bà L1 đều xác định diện tích thiếu nêu trên không đáng kể và không đề nghị xem xét nên Tòa án không giải quyết.

Đối với phần đất làm rãnh thoát nước ngăn giữa đất anh M và đất ông L (chiều phía Bắc giáp đường ngõ xóm dài 0,52m, phía Nam giáp đường liên thôn dài 0,48m, chiều phía Đông và phía tây đều dài 26,80m, diện tích 2,47m²), quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Đối với cụ Đoàn Khoa B xác định, cụ đã tặng cho ông K và ông L đất như các đương sự đã trình bày. Sau khi biết gia đình ông L lấn sang phần đất của ông K, cụ và gia đình đã yêu cầu, khuyên ông L và gia đình trả lại ông K để ông K chuyển giao cho anh M nhưng gia đình ông L không đồng ý. Nay cụ xác định từ chối tham gia tố tụng với bất cứ tư cách gì trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Trương Văn B xác định: Năm 2019 anh đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L, bà P 156,9m² đất tại thôn N, xã H. Phần đất anh nhận chuyển nhượng có 1 cạnh giáp đất ông L, 01 cạnh giáp đường liên thôn, 01 cạnh giáp ngõ xóm, 01

cạnh giáp đất ông Hoàng Thanh Ng. Anh xác định không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh M với ông K hoặc việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông K với gia đình ông L nên từ chối tham gia tố tụng với bất cứ tư cách gì trong vụ án.

Ông Vũ Xuân D nguyên cán bộ địa chính xã H thời kỳ từ năm 1994 đến năm 2017 xác định đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ 12 thôn N, xã H cùng như các thửa đất của các hộ gia đình, cá nhân khác trên địa bàn xã H khi làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đều theo đơn kê khai của người có đất và căn cứ vào bản đồ 299 chứ không xuống thực địa xác định mốc giới. Do vậy, việc gia đình ông L cho rằng ông đại diện Ủy ban nhân dân xã H xuống thực địa để xác định mốc giới cho hộ ông L xây dựng các công trình trên đất là không chính xác và từ chối tham gia tố tụng với bất cứ tư cách gì trong vụ án.

Việc từ chối tham gia tố tụng của cụ B, anh B, ông D là tự nguyện nên Hội đồng xét xử không đưa những người trên tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên anh M không phải nộp tiền án phí. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho anh M. Ông K không phải nộp án phí đối với yêu cầu phản tố nhưng phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Đoàn Văn L phải chịu án dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

[5]. Về chi phí tố tụng: Ông K tự nguyện nộp toàn bộ không yêu cầu xem xét nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[6]. Về ý kiến của Viện kiểm sát tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 161, 166, 175, 437, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 168 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Văn M và yêu cầu phản tố của ông Đoàn Văn K.

Buộc ông Đoàn Văn L, bà Nguyễn Thị P, anh Đoàn Văn L2 và chị Lục Thị S phải tháo dỡ, di chuyển các tài sản xây dựng, tạo lập trên đất để trả vợ chồng ông Đoàn Văn K 74,3m² đất (ký hiệu 6-7-25-26-27-28-15-16-24-23-6) tại thửa đất số 474, tờ bản đồ 9, thôn 3 N, xã H để vợ chồng Đoàn Văn K bàn giao đất cho vợ chồng anh Đặng Văn M theo ký kết tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2022 (có sơ đồ kèm theo).

2. Ông Đoàn Văn K phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền 875.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003288 ngày 20/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y. Hoàn trả ông K số tiền 575.000đ.

Hoàn trả anh Đặng Văn M số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu số 0003271 ngày 09/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

Buộc ông Đoàn Văn L phải chịu 24.804.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Phúc;
- VKSND huyện Y;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Các đương sự;
- Lưu VP-HSVA.

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

Nguyễn Song Lưu