

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

Bản án số: 14/2025/DS-ST

Ngày 29/4/2025

*“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 HOÀ 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 toà: Bà Vũ Thị Hà;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Bích Nga và bà Lê Thị Thanh Vân.

- Thư ký phiên toà: Bà Trịnh Hải Anh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.

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

Vào ngày 29 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2024/TLST-DS ngày 16/10/2024 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2025/QĐXX-ST ngày 25/3/2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 19/2025/QĐ-ST ngày 10/4/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1968; Nơi ĐKKHKT và chỗ ở hiện nay: Thôn H, xã Q, thành phố H, tỉnh Hải Dương (*đều có mặt*).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1928 và bà Tăng Thị C, sinh năm 1926; Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: Khu T, phường Á, thành phố H, tỉnh Hải Dương (*đều vắng mặt*).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1969 và bà Lê Thị T1, sinh năm 1976; Nơi cư trú: Thôn H, xã Q, thành phố H, tỉnh Hải Dương (*có mặt ông H, vắng mặt bà T1*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và vợ là bà Nguyễn Thị V trình bày: Ngày 20/3/1991, ông T và vợ là bà V nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh P và bà Tăng Thị C thửa đất số 39 diện tích

508m² và thửa 43, diện tích 72m², tổng là 580m² đều thuộc tờ bản đồ số 5, địa chỉ thôn H, xã Q, thành phố H, giá chuyển nhượng là 2 cây 2 vàng 9999, tính thành tiền là khoảng 7.000.000đ đến 7.500.000đ. Hai bên có viết giấy tay chuyển nhượng nhưng nay bị thất lạc. Vợ chồng ông P đã chỉ mốc giới, bàn giao đất và vợ chồng ông T đã thanh toán đủ tiền, quản lý, sử dụng đất từ năm 1991 cho đến nay. Ông T, bà V đã sử dụng mốc giới ổn định theo đúng mốc giới bên chuyển nhượng đã bàn giao như hiện nay đang sử dụng.

Quá trình quản lý, sử dụng đất, năm 2006, vợ chồng ông T làm nhà 2 tầng, đồng thời làm bể nước ngầm, sân và xây tường bao giáp với nhà luồn ranh cũ (tức nhà dựng cột, xây tường xung quanh chắn gió) của ông cha ông H để lại cho ông H quản lý sử dụng sau này. Khi xây, mọi người đều thống nhất mốc giới, không ai có ý kiến. Đến năm 2014, ông H đã phá nhà luồn ranh và làm mới nhà lợp tôn trên nền móng cũ của nhà luồn ranh thì ông H cho rằng thiếu 20 phân đất giọt ranh ở vị trí này, ông T bà V không đồng ý nên ông H đã xây ngôi nhà này theo đúng móng của ngôi nhà luồn ranh cũ, có vị trí sát với tường bao dài 7,5m do ông T bà V xây năm 2006. Ngoài ra, vào năm 2012, để cho vuông đất ở phía Đông, ông T bà V đã đổi cho vợ chồng ông Đ bà D diện tích 4,3m, tỷ lệ đổi là 1:1, theo đó ông T bà V lấy phần đất phía trên có một phần nhà luồn ranh (hiện vẫn còn phần móng nhà dưới đất) của ông Đ bà D, và vợ chồng ông Đ lấy phần đất ở phía cuối thửa đất của vợ chồng ông T.

Tháng 9/2023, do nguyên đơn và ông H chưa thống nhất mốc giới của thửa đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng để nguyên đơn làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nguyên đơn có đơn gửi đến thôn và xã để giải quyết nhưng không thống nhất.

Nay quan điểm của nguyên đơn là nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất theo bàn giao mốc giới của ông P bà C, quá trình quản lý, sử dụng vẫn giữ nguyên hiện trạng, nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nguyên đơn đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và ông P, bà C là hợp pháp và xác nhận cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng hợp pháp diện tích đất theo hiện trạng đang quản lý, sử dụng là 558,4m².

2. Ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Thanh P và Tăng Thị C:

Trước đây ông bà có thửa đất ở địa chỉ tại thôn H, xã Q, thành phố H như nguyên đơn trình bày. Nguồn gốc thửa đất này do ông cha để lại và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 1991, ngày tháng không nhớ, ông bà có chuyển nhượng cho ông T, bà V với giá là 2 cây 2 vàng 9999, có viết giấy tay chuyển nhượng và vợ chồng ông T giữ giấy. Ông T bà V đã trả đủ tiền và ông bà đã

bàn giao đất, chỉ rõ mốc giới của thửa đất từ năm 1991. Khi đó thửa đất có khuôn viên, không có tranh chấp mốc giới với các hộ liền kề. Giáp ranh với thửa đất của ông H đang sử dụng hiện nay, trước đây là sân gạch của ông bà được làm trước và giáp với nhà cũ cấp 4 (nhà luồn ranh) của ông Q (là con ông Nguyễn Văn L và là bác ruột của ông H) xây sau. Khi ông Q làm nhà này đã nhờ ông bà cho chảy giọt ranh sang 20 phân đất trên sân gạch. Vì, là anh em họ hàng nên ông bà đồng ý. Khi chuyển nhượng đất cho ông T, ông bà bàn giao mốc giới theo hiện trạng sân gạch này. Vợ chồng ông T đã làm các công trình trên đất, sử dụng từ năm 1991 nay chưa làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã khởi kiện ông bà đến Tòa án. Quan điểm của bị đơn là đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:

Trong vụ án này, ông không khởi kiện ai, không có yêu cầu độc lập mà ông có ý kiến đề nghị Tòa án xem xét khi công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông P thì xem xét ranh đất giữa thửa đất ông T và thửa đất của ông đang sử dụng. Diện tích đất ông đang sử dụng có vị trí giáp ranh với thửa đất của nguyên đơn, có nguồn gốc là của ông Nguyễn Đức L1 là ông, ông Nguyễn Văn K là bố và ông Nguyễn Văn Q là bác ruột (không có vợ con) để lại, chưa được tặng cho, thừa kế cho ông. Hiện ông L1, ông K1, ông Q đều đã chết. Ông ở trên thửa đất này từ khi sinh ra, sau đó lấy vợ sinh con và cho đến nay. Hiện ông và vợ là bà Lê Thị T1 đang quản lý, sử dụng, chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất này.

Ông và ông T không thống nhất được ranh đất vì nhà luồn ranh trước đây ông cha của ông xây dựng là có giọt ranh 20cm sang phần đất của ông T đang sử dụng. Nhà cũ này có trước khi ông T nhận chuyển nhượng đất của ông P. Sau đó, ông T mới làm nhà và làm sân, bể nước ngầm và xây tường bao giáp với nhà luồn ranh này. Năm 2014, ông phá nhà này đi, ông yêu cầu ông T trả lại 20cm đất nhưng ông T không đồng ý nên buộc ông phải xây dựng ngôi nhà cấp 4 lợp tôn không có giọt ranh như hiện nay. Quan điểm của ông là xưa các cụ làm nhà, không ai làm nhà để nước chảy trong nhà mà phải có giọt ranh, nếu cần thiết thì ông dựng lại khung ngôi nhà này. Nếu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông P thì đề nghị Tòa án cắt bỏ lại cho gia đình ông 20cm đất tính từ thân tường nhà kho lợp tôn của ông xây dựng năm 2014, vị trí giáp tường bao dài 7,5m nhà ông T xây, diện tích là 1,5m².

Bà Lê Thị T1 không có quan điểm giải quyết vụ án.

4. Ý kiến của bà Lê Thị D (hộ giáp ranh với đất của nguyên đơn): Thông nhất như trình bày của ông T về nguồn gốc và việc đòi 4,3m² đất giữa hai gia đình.

5. *Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:* Tổng diện tích đất hiện trạng gia đình ông T đang sử dụng là $S1+S4= 571,9m^2 + 1,5m^2 = 573,4m^2$, gia đình ông H đang sử dụng là $S2= 224m^2$. Đối với phần diện tích ông H và ông T chưa thống nhất được mốc giới như sau: Trên thửa đất của ông H đã xây dựng nhà 2 tầng bê tông cốt thép, sân công và nhà kho lợp tôn. Nhà kho lợp tôn ông H xây năm 2014 được làm theo đúng chân móng của nhà cũ đã phá, không có giọt ranh và được xây giáp với tường bao xây gạch chỉ dài 7,5m, cao 1,3m, rộng 10 cm do ông T làm năm 2006 và đang sử dụng. Các vị trí giáp ranh khác, không tranh chấp mốc giới đã được các hộ gia đình xây dựng công trình có khuôn viên riêng biệt.

6. *Kết quả định giá tài sản diện tích đất và nhà ở, công trình trên đất cho ông T, bà V quản lý, sử dụng:* Giá trị quyền sử dụng đất: 7.000.000đ/m²; Giá trị nhà ở và các công trình xây dựng gắn liền với đất: 316.189.000 đồng.

7. *Kết quả xác minh tại UBND xã Q:* Đất của ông T và bà V đang sử dụng có nguồn gốc là năm 1991 ông T bà V nhận chuyển nhượng của ông P và bà C. Theo hồ sơ 299, diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 39 tờ bản đồ 05 diện tích 508m² loại đất thổ cư và thửa 43 (một phần) diện tích 72m² ao, tổng là 580m², đều tờ bản đồ 05 ở xã Q, chủ sử dụng là ông P, bà C. Thửa đất này hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo hiện trạng đo đạc, tổng diện tích đất ông T đang sử dụng 571,9m² (chưa tính 1,5m² đất tranh chấp với ông H) có 15m² là đất công (là vị trí cổng chính ra vào của gia đình ông T, kích thước là 7,5m chiều ngang, 2m chiều sâu). Ông T và bà D đều xác định hai bên đã đổi đất cho nhau, tỷ lệ đổi là 1:1, diện tích đất đổi là 4,3m². Như vậy, diện tích đất sau khi trừ phần diện tích đất công 15m² và phần diện tích hai gia đình đổi cho nhau là $571,9m^2 - 15m^2 + 4,3m^2 - 4,3m^2 = 556,9m^2$, giảm 23,1m² so với diện tích nhận chuyển nhượng năm 1991 là do sai số đo đạc. Theo hồ sơ 299, thửa đất ông H đang sử dụng là một phần của thửa đất của ông L1, ông K (là ông nội và bố của ông H) để lại. Hiện đất ông H đang sử dụng là thửa 715, diện tích 258m² không có tên chủ sử dụng đất và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H không phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất này mà chỉ là người đang quản lý, sử dụng. Nếu sau này có căn cứ cho rằng 1,5m² thuộc quyền sử dụng của ông T thì tổng diện tích ông T quản lý theo hiện trạng là $556,9m^2 + 1,5m^2 = 558,4m^2$.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các ý kiến đã trình bày.
- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX) và các đương sự. Đề nghị HĐXX xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn theo diện tích đất hiện trạng mà nguyên đơn đang sử dụng, ý kiến của ông H là không có căn cứ được chấp nhận. Về án phí và chi phí tố tụng, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bị đơn cư trú ở thành phố H nên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thành phố Hải Dương, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS 2015.

Bị đơn có ý kiến đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Lê Thị T1) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và 3 Điều 228 BLTTDS, HĐXX xét xử vắng mặt những người này.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo hồ sơ 299, thửa đất số 39 diện tích 508m² và thửa 43, diện tích 72m², tổng là 580m² đều thuộc tờ bản đồ số 5, địa chỉ thôn H, xã Q, thành phố H là của ông P và bà C. Năm 1991, ông P, bà C đã chuyển nhượng diện tích trên cho ông T, bà V. Theo kết quả thẩm định tại chỗ và kết quả xác minh tại địa phương, xác định diện tích thửa đất ông T bà V đang quản lý sử dụng tổng là 558,4m², diện tích giảm là do sai số khi đo đạc.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông P, bà C với ông T, bà V thấy rằng: Hai bên đều xác định khi chuyển nhượng có viết tay giấy chuyển nhượng nhưng bị thất lạc. Đến nay, hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ. Bên chuyển nhượng đã bàn giao mốc giới và hiện trạng diện tích đất sử dụng. Bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán, đã sử dụng đất từ năm 1991 và đã kê khai trong hồ sơ địa chính năm 1998 chủ sử dụng Nguyễn Văn T. Nay, ông T bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, ông P bà C đồng ý. Đây là tình tiết, sự kiện các đương sự đã thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của BLTTDS. Do đó,

Toà án cần công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

Đối với quan điểm của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông H cho rằng hiện trạng thửa đất của ông T bà V đang sử dụng (trước đây là của ông P bà C) có 20cm đất (giọt ranh của nhà cũ) là của ông. Xét thấy, thửa đất ông H đang quản lý sử dụng là của ông cha để lại, ông H chỉ là người quản lý sử dụng sau này, chưa được đứng tên chủ sử dụng. Theo lời khai của vợ chồng ông P bà C xác định: Sân gạch nhà ông bà xây trước, ông Q xây nhà cấp 4 làm sau và có nhờ chảy giọt ranh sang đất của ông bà; khi chuyển nhượng, ông bà đã bàn giao mốc giới cho ông T theo hiện trạng sân gạch giáp ranh với nhà cấp 4 ông Q tại thời điểm đó. Từ năm 1991, vợ chồng ông T đã quản lý sử dụng đất và sau đó làm các công trình trên đất như hiện nay. Năm 2014, ông H phá nhà cấp 4 cũ và làm lại nhà kho lợp tôn trên nền móng của nhà cấp 4 cũ sát với tường bao mà ông T đã xây dựng năm 2006. Hiện nhà lợp tôn này của ông H không có mái ranh. Diện tích đất của ông H đang sử dụng chỉ là một phần của thửa đất cha ông để lại, nay đã bị thay đổi hiện trạng diện tích do chia đất cho con cháu trong quá trình sử dụng. Thửa đất của ông T và ông H đều chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, ngoài mốc giới theo hiện trạng thực tế sử dụng, không còn chứng cứ nào khác phản ánh ranh giới, mốc giới đất giữa hai gia đình. Căn cứ khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự, HĐXX căn cứ theo mốc giới thực tế mà các bên đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp nhiều năm nay làm căn cứ xem xét giải quyết. Nên quan điểm của ông H không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo diện tích thực tế mà nguyên đơn đang sử dụng là 558,4m².

[3]. Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí. Do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nguyên đơn tự nguyện chịu cả số tiền 7.400.000đ và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên HĐXX không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 175, Điều 129, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và 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.

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị V.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh P, bà Tăng Thị C với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị V là hợp pháp.

Xác định ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị V được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 558,4m² thuộc thửa đất số 716, tờ bản đồ số 26, địa chỉ ở thôn H, xã Q, thành phố H (theo hồ sơ địa chính năm 2010); và tạm giao cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị V sử dụng 15m² đất công (vị trí công chính, kích thước là 7,5m chiều ngang, 2m chiều sâu), tổng diện tích là 573,4m², được giới hạn bởi các điểm A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A39, A36, A35 đến A1. *(Có sơ đồ kèm theo bản án).*

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông P và bà C được miễn án phí.

[4]. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án đối với người có mặt; người vắng mặt thì kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hải Dương;
- Chi cục THADS TP. Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Thị Hà