

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

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

Bản án số: 20/2023/DS-ST

Ngày: 19-9-2023

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

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

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Quyết.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Hoàng Văn Ngọc và ông Nguyễn Chí Dũng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Thăng Long - Thư ký Tòa án.

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

Ngày 19 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2023/TLST-DS ngày 02/03/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2023/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: Bà **Ngô Thị L**, sinh năm 1964; địa chỉ: Khu dân cư (KDC) B, phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương- Có mặt tại phiên tòa.

\* Bị đơn: Anh **Phạm Văn H**, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 8 đường G, KDC B, phường M, thị xã K, Hải Dương- Có mặt tại phiên tòa.

\* Người có quyền lợi liên quan: Ông **Trần Xuân T**, sinh năm 1962, địa chỉ: KDC B, phường M, K, Hải Dương- Vắng mặt tại phiên tòa (Đã ủy quyền cho bà L tham gia tố tụng - Văn bản ủy quyền ngày 24/5/2023.

\* Người có nghĩa vụ liên quan: Chị **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 8 đường G, KDC B, phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương- Có mặt tại phiên tòa.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại Đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Ngô Thị L trình bày như sau:***

Bà và ông Trần Xuân T kết hôn năm 1988, có đăng ký kết hôn tại UBND xã M, huyện K, tỉnh Hải Hưng (nay là phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương).

Nguồn gốc các thửa đất số 275 và 276, tờ bản đồ số 05 ở khu dân cư B, phường M là của bố mẹ chồng bà là ông Trần Xuân T1 và bà Trần Thị H. Năm

1988 khi vợ chồng bà kết hôn thì vợ chồng về ở với bố mẹ chồng bà và sau đó được bố mẹ chồng cho hai thửa đất này. Đến năm 1997, vợ chồng bà được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất đứng tên ông Trần Xuân T. Năm 1996 vợ chồng bà có mua thêm 01 thửa đất khác cũng ở B, phường M nên vợ chồng bà ở hai nơi đến khoảng năm 1998 thì ở hẳn tại thửa đất mới, còn thửa đất cũ chỉ để trồng trọt. Vào năm 2007 do vợ chồng bà không còn nhu cầu sử dụng hai thửa đất cũ nên khi anh Phạm Văn H; địa chỉ: Thôn N, xã L, K đến hỏi mua, vợ chồng bà đã đồng ý. Do vợ chồng bà có mảnh vườn ở phía sau hai thửa đất trên nên vợ chồng bà để lại một phần đất có chiều rộng là 50cm, chiều dài dọc đất từ Nam sang Bắc. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 120.000.000đ và đã giao đất và giao tiền cho nhau. Bà có viết 01 văn bản đề là “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 06/10/2007 với nội dung: Hiện nay tôi có một mảnh đất là 598 (Số vào sổ cấp GCNQSD đất), phía Đông giáp nhà ông M. Để lại 50cm làm đường lên núi, phía Tây giáp nhà ông T2, phía Bắc giáp đường; phía Nam giáp núi, diện tích cụ thể theo sơ đồ mặt sau. Nay tôi chuyển nhượng cho anh Phạm Văn H. Anh H được sử dụng mảnh đất trên từ ngày chuyển nhượng 06/7/2007. Sau khi nhận đất, anh H vẫn để đất đó không sử dụng. Hai bên cũng chưa làm thủ tục cấp GCNQSD đất một phần cũng do diện tích đất vợ chồng bà để lại nhỏ không đủ để tách bìa.

Đến năm 2021, khi anh H đã kết hôn với chị M thì cả hai anh chị trao đổi với vợ chồng bà để chị M đi làm thủ tục cấp GCNQSD đất cho cả hai bên. Khi đó hai bên thỏa thuận lại vợ chồng bà đổi một phần đất vườn ở phía sau để lấy phần lối đi rộng ra, trước đây là 50cm nay rộng ra có chỗ lên đến khoảng 4,4m, chỗ nhỏ nhất khoảng 1,6m, hai bên cùng nhất trí. Bà có viết 01 giấy đề là “Đơn đề nghị tách sổ đỏ” với nội dung: Tôi (Ly) đề nghị UBND thị xã K, Phòng Tài nguyên và Môi trường tách sổ đỏ: Bìa 1 cấp cho ông H, bà M chiều ngang là 09m, chiều dài là 28m, diện tích 252m<sup>2</sup>. Bìa 2 cấp cho ông T, bà L diện tích còn lại sau khi tách cho ông H còn là 98m<sup>2</sup>. Đơn này viết thành 02 bản, 01 bản bà đã đưa cho chị M để đi làm thủ tục tách bìa. Còn 01 bản thì bà vẫn giữ và đã nộp cho Tòa án bản phô tô. Bản này chỉ có chữ ký của vợ chồng bà, không có chữ ký của anh H và chị M.

Sau khi thỏa thuận như trên hai bên đã đến trụ sở UBND phường M để làm thủ tục, ký kết hợp đồng tách đất. Vợ chồng bà có ký nhiều văn bản do cán bộ địa chính phường là ông Đ đưa cho ký. Trước khi ký thì do tin tưởng nên bà không đọc nội dung. Sau khi ký thì bà cũng không giữ văn bản nào.

Đến khoảng tháng 10/2022 bà mới biết chị M và anh H được cấp GCNQSD đất với cả diện tích của 02 thửa đất với tổng là 350m<sup>2</sup> đất, không đúng với thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên. Bà có đến hỏi chị M vì sao lại như vậy thì chị M chỉ nói: “Bà không biết chữ à”. Do vậy bà quyết định làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn với nội dung: Buộc anh H và chị M trả lại diện tích đất khoảng 16m<sup>2</sup> có chiều ngang là 50cm dọc theo thửa đất số 275, tờ bản đồ số 05 tại phường M thị xã K, tỉnh Hải Dương. Đất có trị giá

48.000.000 đồng. Yêu cầu dừng việc xây dựng trên diện tích đất tranh chấp nêu trên.

Ngày 15/5/2023, bà L khởi kiện bổ sung với nội dung bà yêu cầu anh H, chị M phải trả cho bà phần đất giáp núi có diện tích là 18m<sup>2</sup> trị giá khoảng 36.000.000 đồng rộng khoảng 1,8m dài 10m. Đây là diện tích đất theo bà không chuyên nhượng cho anh H và chị M.

***Tại biên bản lấy lời khai đương sự và trong quá trình tố tụng, bị đơn là anh Phạm Văn H trình bày:***

Anh và bà Ngô Thị L có quen biết xã hội. Ngày 16/12/2021 anh và vợ là chị Nguyễn Thị M cùng bà L và chồng là ông Trần Xuân T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung ông T và bà L chuyển nhượng cho vợ chồng anh thửa đất số 275, 276, tờ bản đồ số 05; địa chỉ: KDC B, phường M, thị xã K; diện tích đất chuyển nhượng là toàn bộ 350m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là 200m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 80m<sup>2</sup>, đất nuôi trồng thủy sản là 70m<sup>2</sup>); giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng do cán bộ địa chính phường M là ông Trần Văn Đ soạn giúp. Việc ký hợp đồng tại trụ sở UBND phường M. Sau đó Hợp đồng được UBND phường M chứng thực và làm các thủ tục tiếp theo như nộp thuế và gửi hồ sơ đến Văn phòng ĐKQSD đất thị xã K. Đến ngày 19/01/2022, vợ chồng anh được UBND thị xã K cấp GCNQSD đất đối với 02 thửa đất nêu trên.

Anh xác định việc chuyển nhượng QSD đất được thực hiện giữa hai bên hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật.

Nay bà Ngô Thị L khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với yêu cầu buộc vợ chồng anh trả lại diện tích đất khoảng 16m<sup>2</sup> có chiều ngang là 50cm dọc theo 02 thửa đất số 275 và 276, tờ bản đồ số 05 tại phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Đất có trị giá 48.000.000 đồng. Yêu cầu dừng việc xây dựng trên diện tích đất tranh chấp nêu trên, anh không chấp nhận.

Thực tế việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông T, bà L đã được thực hiện từ năm 2007. Cụ thể là ngày 06/10/2007 giữa hai bên có lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Giấy chuyển nhượng được viết tay có chữ ký của anh, ông T, bà L (Do bà L viết). Giá chuyển nhượng anh không nhớ cụ thể nhưng khoảng hơn 100 triệu đồng và anh đã trả tiền cho ông T và bà L ngay khi viết Giấy chuyển nhượng ngày 06/10/2007.

Sau khi lập Giấy chuyển nhượng trên thì anh đã nhận đất nhưng vẫn chưa xây dựng, chưa trồng cây cối gì trên đất. Đất vẫn để hoang không có tường bao ranh giới, mọi người vẫn có thể đi qua lại trên đất. Anh cũng không làm thủ tục sang tên đất cho đến ngày 16/12/2021 thì lập hợp đồng mới và lúc đó anh đã kết hôn với chị M nên làm thủ tục đưa chị M cùng đứng tên trong GCNQSD đất.

Đến cuối năm 2022, khi vợ chồng anh xây tường bao đất thì xảy ra tranh chấp, bà L quậy phá, chửi bới, không cho thi công. Anh đã phải nhờ UBND

phường M giải quyết và đã thi công xong tường bao đất. Hiện vợ chồng anh cũng mới chỉ xây tường bao, chưa xây nhà và chưa đến ở tại thửa đất.

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

**+ Chị Nguyễn Thị M trình bày:**

Chị là vợ của anh H. Chị và anh H kết hôn ngày 08/11/2007.

Vào tháng 10/2007 khi đó chị và anh H chuẩn bị kết hôn với nhau thì có nhu cầu mua 01 thửa đất để sau này kết hôn xong sẽ ra đó ở. Do vậy chị và anh H đã tìm hiểu được biết bà L muốn bán thửa đất số 275 và 276, tờ bản đồ số 05; địa chỉ: KDC B, phường M, thị xã K; thửa đất có diện tích là 350m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là 200m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 80m<sup>2</sup>, đất nuôi trồng thủy sản là 70m<sup>2</sup>). Chị và anh H đã gặp vợ chồng bà L và đi đến thống nhất giá chuyển nhượng trên 100 triệu đồng – chị không nhớ chính xác.

Ngày 06/10/2007, vợ chồng ông T, bà L và anh H có lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Chị cũng có mặt tại buổi hôm đó nhưng không ký vào Giấy này vì khi đó chị và anh H chưa kết hôn nên để một mình anh H đứng tên trên giấy.

Nội dung Giấy chuyển nhượng được viết tay (Do bà L viết) có chữ ký của anh H, ông T, bà L. Anh H đã trả tiền cho ông T và bà L ngay khi viết Giấy chuyển nhượng ngày 06/10/2007. Trong giấy chuyển nhượng ghi bà L và ông T chuyển nhượng cho anh H mảnh đất 598 (Số cấp GCNQSD đất). Phía Đông giáp nhà ông M, để lại 50cm làm đường lên núi; phía Tây giáp nhà ông T2; phía Bắc giáp đường; phía Nam giáp núi.

Trong giấy ghi phía Đông giáp nhà ông M, để lại 50cm làm đường lên núi nghĩa là chị và anh H cho đi nhờ không phải là bà L để lại đất. Chị xác định bà L và ông T chuyển nhượng toàn bộ cả 02 thửa đất 275 và 276.

Do chưa có nhu cầu sử dụng nên sau khi nhận chuyển nhượng đất chị và anh H vẫn để đất đó, không sử dụng và cũng không làm thủ tục sang tên.

Đến ngày 16/12/2021 chị và anh H cùng bà L và ông T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung ông T và bà L chuyển nhượng cho vợ chồng chị thửa đất số 275, 276, tờ bản đồ số 05; địa chỉ: KDC B, phường M, thị xã K; diện tích đất chuyển nhượng là toàn bộ 350m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là 200m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 80m<sup>2</sup>, đất nuôi trồng thủy sản là 70m<sup>2</sup>); giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng do cán bộ tư pháp phường M là ông Trần Văn Đ soạn giúp. Việc ký hợp đồng thực hiện tại trụ sở UBND phường M. Sau đó Hợp đồng được UBND phường M chứng thực và làm các thủ tục tiếp theo như nộp thuế và gửi hồ sơ đến Văn phòng ĐKQSD đất thị xã K. Chị là người đi làm các thủ tục này. Đến ngày 19/01/2022 vợ chồng chị được UBND thị xã K cấp GCNQSD đất đối với 02 thửa đất nêu trên.

Về giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng. Đây là giá để làm căn cứ tính thuế. Chị và anh H không phải trả thêm tiền cho ông T, bà L vì đã trả đủ vào ngày 06/10/2007.

Chị xác định việc chuyển nhượng QSD đất được thực hiện giữa hai bên hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật, không có việc lừa dối, ép buộc, hai bên hoàn toàn minh mẫn.

Đến cuối năm 2022 khi vợ chồng chị xây tường bao đất thì xảy ra tranh chấp, bà L quây phá, chửi bới, không cho thi công. Vợ chồng chị đã phải nhờ UBND phường M giải quyết và đã thi công xong tường bao đất. Hiện vợ chồng chị cũng mới chỉ xây tường bao, chưa xây nhà và chưa đến ở tại thửa đất.

Nay bà Ngô Thị L khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với yêu cầu buộc vợ chồng chị trả lại diện tích đất khoảng 16m<sup>2</sup> có chiều ngang là 50cm dọc theo 02 thửa đất số 275 và 276, tờ bản đồ số 05 tại phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Đất có trị giá 48.000.000 đồng. Yêu cầu dừng việc xây dựng trên diện tích đất tranh chấp nêu trên. Chị không chấp nhận yêu cầu này của bà L.

**+ Ông Trần Xuân T trình bày:**

Ông và bà L kết hôn năm 1988, có đăng ký kết hôn tại UBND phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

Thửa đất số 275 và 276, tờ bản đồ số 05 ở khu dân cư B, phường M trước đây là của ông và bà L. Vào năm 2007, do vợ chồng ông không còn nhu cầu sử dụng hai thửa đất này nên ông bà đã chuyển nhượng cho anh H. Do vợ chồng ông có mảnh vườn ở phía sau hai thửa đất này nên để lại một phần đất có chiều rộng là 50cm đất, chiều dài hết đất giáp với gia đình ông M. Giá chuyển nhượng là 120.000.000đ và hai bên đã giao đất và giao tiền cho nhau xong. Bà L có viết giấy bán và ông đã ký, nội dung giấy này ông không nhớ cụ thể do thời gian đã quá lâu.

Sau khi nhận đất, anh H vẫn để đất đó không sử dụng. Hai bên cũng chưa làm thủ tục cấp GCNQSD đất. Đến năm 2021, khi anh H đã kết hôn với chị M thì cả hai anh chị trao đổi với vợ chồng ông để anh chị đi làm thủ tục tách đất và cấp GCNQSD đất cho cả hai bên. Bà L và vợ chồng chị M có thỏa thuận đổi đất, vợ chồng chị M lấy phần đất vườn ở phía sau để ông bà lấy phần lối đi rộng ra, trước đây là 50cm nay rộng ra khoảng 2m, hai bên cùng nhất trí. Ông chỉ biết vậy còn cụ thể như thế nào là do bà L viết giấy, ông có ký giấy này, anh H không ký giấy.

Sau đó hai bên đã đến trụ sở UBND phường M để làm thủ tục, ký kết hợp đồng tách đất. Vợ chồng ông có ký nhiều văn bản do cán bộ địa chính phường là ông Đ đưa cho ký. Trước khi ký thì do tin tưởng nên ông không đọc nội dung. Sau khi ký thì ông cũng không giữ văn bản nào.

Đến khoảng tháng 11 -12/2022 anh H, chị M có mang GCNQSD đất đến trưởng khu B (ông B) để báo cáo để xây tường bao đất thì ông biết là chị M và anh H được cấp GCNQSD đất với cả diện tích của 02 thửa đất với tổng là 350m<sup>2</sup>, không đúng với thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên. Ông đã phản đối không cho anh H và chị M được xây tường nhưng sau đó anh chị vẫn xây. Nay bà L khởi kiện yêu cầu buộc anh H và chị M phải trả phần đất có diện tích khoảng 16m<sup>2</sup> có chiều ngang là 50cm dọc theo 02 thửa đất số 275 và 276, tờ bản đồ số

05 và diện tích đất phía sau từ cây Sung hất lên đồi rộng khoảng 1,8- 2,5m dài hơn 10m. Đồng thời yêu cầu anh H, chị M dừng việc xây dựng trên diện tích đất tranh chấp nêu trên. Ông nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà L. Ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

**Người làm chứng:**

**Ông Trần Xuân T2 trình bày:** Ông là anh trai của ông Trần Xuân T, là anh chồng của bà Ngô Thị L. Ông hiện đang ở cạnh thửa đất 275 và 276 tờ bản đồ số 5 phường M. Thửa đất này anh H và chị M đang sử dụng do nhận chuyển nhượng của ông T và bà L.

Nguồn gốc các thửa đất số 275 và 276 và thửa đất của ông đang ở (Thửa 273 và 274), tờ bản đồ số 05 ở khu dân cư B, phường M là của bố mẹ đẻ ông là Trần Xuân T1 và bà Trần Thị H. Khoảng năm 1988, ông bà cho hai anh em (ông và ông T). Hai anh em đã chia đôi và sử dụng từ đó đến nay. Sau đó hai anh em đã được UBND huyện K (nay là thị xã K) cấp GCNQSD đất.

Sau này do ông T, bà L mua đất ở chỗ khác nên đã bán thửa đất cạnh đất của ông cho anh H, chị M. Ông không được chứng kiến hai bên mua bán đất mà chỉ nghe ông T nói là bán nhưng để lại 50cm chiều rộng thửa đất kéo dọc đất (Giáp đất ông M). Nhưng ông T lại bảo để 50cm thì đi làm sao được nên bà L yêu cầu để 1,5m chiều dọc thì dẫn đến mâu thuẫn nhiều năm. Đến cuối năm 2021 thì bà L và chị M bảo ông ký biên bản giáp ranh làm bìa đỏ cho bà L và anh H, chị M. Ông đã ký biên bản này.

Sau đó một thời gian thì ông lại nghe ông T nói bị anh H, chị M lừa ký làm GCNQSD đất sang cho anh H và chị M xong rồi nay anh chị H, M không tách bìa cho ông T, bà L nên dẫn đến tranh chấp hai bên.

Đối với phần diện tích đất ở cuối giáp núi bà L khởi kiện đòi anh H, chị M, phần đất này có chiều rộng khoảng 1,8m dài hết đất là 13,4m (theo GCNQSD đất). Trước đây phần đất này là đồi cao là một phần trong phần đất đồi trồng sắn nhưng khi đo để cấp GCNQSD đất thì đã đo cấp cả phần đất này vào phần đất ở của ông T, bà L. Hiện phần đất này anh H, chị M đã xây tường bao. Còn phía sau thửa đất 275 là phần đất bà L vẫn đang sử dụng trồng một số cây ăn quả.

- **Ông Trần Mạnh Đ trình bày:** Hiện ông đang là cán bộ hưu trí. Ngày 16/12/2021, khi đó ông đang là cán bộ Tư pháp phường M. Chị M có đến gặp ông tại trụ sở Ủy ban phường nhờ ông soạn giúp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bên chuyển nhượng là ông T, bà L và bên nhận chuyển nhượng là anh H và chị M. Chị M cung cấp các tài liệu gồm: Trích lục kết hôn của ông T, bà L; Sổ hộ khẩu và Căn cước công dân của các bên tham gia chuyển nhượng đất; đơn đề nghị đo hiện trạng đất ở của ông T, bà L; Biên bản kiểm tra và xác nhận hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Căn cứ vào các tài liệu này và ý kiến của chị M ông đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 16/12/2021 giữa ông T, bà L và anh H, chị M. Ông T, bà L đã chuyển nhượng cho anh H, chị M 350m<sup>2</sup> đất ở hai thửa đất 275 và 276, tờ bản đồ số 5, địa chỉ ở B, M trong đó đất ở đô thị là 200m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 80m<sup>2</sup> và đất nuôi

trồng thủy sản là 70m<sup>2</sup>. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng do hai bên tự thanh toán với nhau.

Sau khi lập xong hợp đồng trên, ông đã cho hai bên đọc lại nội dung trực tiếp tại UBND phường và đã ký hợp đồng chuyển nhượng sau đó được Chủ tịch UBND phường là ông Trần Khắc Q chứng thực.

Ông xác định các bên tham gia giao dịch hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, đã đọc và hiểu rõ hợp đồng. Ký trước sự chứng kiến của Chủ tịch và cán bộ Ủy ban. Ông xác định khi ký hợp đồng ông T và bà L không có ý kiến gì về việc để lại 50cm chiều rộng mặt đường kéo dài từ Đông sang Tây để làm đường như nội dung bà L đang khởi kiện.

### ***UBND phường M, thị xã K cung cấp:***

Nguồn gốc các thửa đất số 275 và 276, tờ bản đồ số 05 ở KDC, phường M theo Tài liệu 299 là đất ông cha. Theo bản đồ đo đạc năm 1993 thì hai thửa đất trên đứng tên ông Trần Xuân T trong đó: Thửa 275 có diện tích là 280m<sup>2</sup>, còn Thửa 276 có diện tích là 70m<sup>2</sup> (đất ao). Ngày 18/3/1997, ông Trần Xuân T được UBND huyện K cấp GCNQSD đất. Theo Sơ đồ hiện trạng năm 2010, toàn bộ hai thửa đất nêu trên thể hiện tại thửa 70, tờ bản đồ số 101, diện tích là 399,3m<sup>2</sup>. Ngày 13/12/2021, tại UBND phường M ông T, bà L đã chuyển nhượng cho anh H và chị M toàn bộ hai thửa 275 và 276, tờ bản đồ số 5. Hai bên đã ký hợp đồng trước sự chứng thực của UBND phường. Trong đó ông Trần Mạnh Đ là cán bộ tư pháp (nay đã về hưu) và ông Trần Khắc Q là Chủ tịch UBND phường là những người tham gia vụ việc nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng do UBND phường soạn giúp hai bên theo sự thỏa thuận của họ. Nội dung thỏa thuận của hai bên thể hiện: Ông T và bà L chuyển nhượng toàn bộ 2 thửa đất 275 và 276 với tổng diện tích là 350m<sup>2</sup>, trong đó đất ở đô thị là 200m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 80m<sup>2</sup> và đất nuôi trồng thủy sản là 70m<sup>2</sup>. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (do hai bên tự giao tiền cho nhau). Việc ký hợp đồng thể hiện sự tự nguyện, tinh táo, minh mẫn, không có sự ép buộc. Thời điểm chuyển nhượng, bà L và ông T không xuất trình tài liệu hoặc có ý kiến gì về việc để lại 50cm dọc theo thửa đất số 275, giáp đất ông M. Sau khi hai bên làm thủ tục chuyển nhượng thì hồ sơ được chuyển đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Đến ngày 19/01/2022, anh H và chị M được cấp GCNQSD đất.

Khoảng tháng 10/2022 xảy ra tranh chấp đất đai giữa anh H, chị M và ông T, bà L nguyên nhân do anh H, chị M xây tường bao tại vườn thì bà L ngăn cản. Ngày 26/10/2022, UBND phường M đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Nay bà L yêu cầu anh H và chị M phải trả phần diện tích đất có chiều rộng 50cm dọc theo thửa đất 275 giáp nhà ông M và phần đất cuối thửa đất 275 giáp núi, quan điểm của địa phương là ngày 26/12/2021, bà Ly, ông T đã chuyển nhượng cho anh H và chị M quyền sử dụng toàn bộ 02 thửa đất 275 và 276, tờ bản đồ số 5 với tổng diện tích là 350m<sup>2</sup> trước sự chứng kiến của UBND phường. Hồ sơ chuyển nhượng đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật. Các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hay lừa dối. Việc bà L khởi kiện cho rằng vợ chồng bà không chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất

mà để lại 50cm dọc thửa đất 275 giáp đất ông M là hoàn toàn không đúng thực tế và không có căn cứ.

Hiện bà L có sử dụng phần đất phía sau thửa đất 275, phần đất này do UBND phường quản lý. Việc bà L sử dụng đất là do lấn chiếm đất.

Theo quy định hiện nay thì diện tích đất tối thiểu đối với phường để được cấp GCNQSD đất thì tối thiểu là 30m<sup>2</sup> và chiều rộng giáp đường tối thiểu là 3m.

**Bà Đào Thị Sao M cung cấp:** Bà hiện bà đang làm Chủ tịch Mặt trận Tổ quốc phường M. Năm 2021, khi đó bà đang làm cán bộ địa chính phường, bà được giao hướng dẫn thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Ngô Thị L, ông Trần Xuân T và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị M. Bà đã cùng với các bên đến thửa đất để kiểm tra hiện trạng và xác định hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 15/12/2021. Biên bản xác minh hiện trạng còn có đại diện các chủ đất giáp ranh là ông Trần Khắc M và Trần Xuân T2 tham gia. Sau khi làm thủ tục, các bên xác nhận và lập hợp đồng chuyển nhượng với nhau. Hợp đồng do ông Trần Mạnh Đ soạn giúp các bên. Sau khi các bên ký hợp đồng, bà đã lập đơn đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất. Bà xác định toàn bộ thủ tục trên đều có sự chứng kiến và ký trực tiếp của các bên tham gia chuyển nhượng và họ đều thể hiện sự tự nguyện, không bị ép buộc. Bà xác định bà L và ông T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất ở hai thửa 275 và 276, tờ bản đồ số 5.

**\* Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện:**

Thửa đất 275 và thửa 276 có diện tích hiện trạng là 376,2m<sup>2</sup> (bao gồm cả đường đi theo GCNQSD đất).

Phần đất tranh chấp ở phía Nam thửa đất 272 (giáp núi) đo theo chỉ dẫn của bà L có diện tích là 25m<sup>2</sup>. Đối với phần đất tranh chấp theo bà L xác định là 50cm dọc thửa đất giáp đất ông M, tại buổi thẩm định bà L không xác định được trên thực địa.

Giá đất tại thửa đất số 275, tờ bản đồ số 05 (bao gồm đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm) tại vị trí 3, nhóm A, đường phố loại I có giá là: 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Trên phần đất tranh chấp có:

+ Phần tường bao xây gạch ba banh, xây dựng năm 2022 (diện tích 0,51 m<sup>3</sup>) có giá trị còn lại là: 241.273 đồng.

+ Phần Tường bao xây gạch ba banh, xây dựng năm 2022 (diện tích 13,54 m<sup>3</sup>) có giá trị còn lại là: 2.818.445 đồng.

**Tại phiên toà:**

- Nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại phần đất dọc phía Đông thửa đất 275 có diện tích là 17m<sup>2</sup> và phần đất phía Nam thửa đất 275 có diện tích là 25m<sup>2</sup>, tổng diện tích yêu cầu trả lại là 42m<sup>2</sup>.

- Anh Phạm Văn H và chị Nguyễn Thị M không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.



Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kinh Môn tham gia phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị về án phí, chi phí tố tụng của 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất đối với bị đơn có địa chỉ tại KDC B, phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Do vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 36, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị L về việc yêu cầu anh Phạm Văn H và chị Nguyễn Thị M phải trả một phần đất tại Thửa đất số 275, tờ bản đồ số 05 ở khu dân cư B, phường M, thấy rằng:

[2.2] Các thửa đất số 275 và 276, tờ bản đồ số 05 ở KDC B, phường M, thị xã K có nguồn gốc của ông Trần Xuân T và bà Ngô Thị L. Ngày 16/12/2021, tại UBND phường M, ông T và bà L đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H và chị M. Nhưng theo bà L thì vợ chồng bà chỉ chuyển nhượng cho anh H và chị M một phần lớn thửa đất 275 và toàn bộ diện tích thửa 276, vợ chồng bà vẫn để lại một lối lên vườn của bà ở phía sau thửa đất 275 có diện tích là 17m<sup>2</sup>, kích thước chiều rộng là 50cm và chiều dài hết đất của thửa 275 giáp đất của ông M (Phía Đông của thửa đất). Để chứng minh cho yêu cầu của mình, bà L cung cấp văn bản là “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 06/10/2007 có nội dung ghi: Hôm nay ngày 06/10/2007, ông T, bà L có mảnh đất là 598, phía Đông giáp đất ông M để lại 50cm làm đường lên núi, phía Tây giáp đất ông T2, phía Bắc giáp đường, phía Nam giáp núi. Diện tích cụ thể ở mặt sau. Nay tôi nhượng quyền sử dụng mảnh đất này cho ông Phạm Văn H. Kể từ ngày 06/10/2007, ông H được sử dụng mảnh đất trên.

[2.3] Giấy chuyển nhượng nêu trên có chữ ký của bà L, ông T và anh H. Mặt sau của văn bản này có hình vẽ sơ đồ của hai thửa đất 275 và 276 và có xác định phần diện tích đất để lại 50cm. Sơ đồ do bà L viết, không có chữ ký của ai.

[2.4] Anh H và chị M xác định ngày 06/10/2007, anh H nhận chuyển nhượng của ông T, bà L hai thửa đất 275 và 276. Hai bên có lập văn bản là Giấy chuyển nhượng như bà L cung cấp. Anh H đã thanh toán đủ tiền cho ông T và bà L tiền chuyển nhượng đất (Hơn 100.000.000 đồng). Trong Giấy chuyển nhượng ghi "...phía Đông giáp đất ông M để lại 50cm làm đường lên núi" nghĩa là anh H để cho bà L, ông T đi nhờ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, anh H chưa có nhu cầu sử dụng nên chưa làm nhà, xây tường bao, ai cũng có thể đi lại trên hai thửa đất. Thực tế trên đất không có lối mòn hay tường bao ngăn cách giữa phần đất để lại và phần đất bà L, ông T đã chuyển nhượng cho anh H. Giấy chuyển nhượng ngày 06/10/2007 không xác định diện tích đất chuyển nhượng và diện tích đất để lại. Giấy chuyển nhượng này cũng không có người làm chứng và không được xác nhận, công chứng, chứng thực.

[2.5] Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh H chưa làm thủ tục để cấp GCNQSD đất mang tên mình. Đến ngày 13/12/2021, vợ chồng anh H và vợ chồng bà L mới làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất tại UBND phường M. Đến cuối năm 2022, vợ chồng anh chị đến để xây tường bao thì bà L phản đối. Anh H, chị M xác định anh chị nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 350m<sup>2</sup> của hai thửa 275 và 276 được thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2021. Lời trình bày của anh H và chị M phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L và anh H, chị M, phù hợp với lời trình bày của các cán bộ của UBND phường M. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/12/2021 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã K cung cấp thì nội dung hợp đồng được thể hiện: Bên chuyển nhượng (Bên A) là ông Trần Xuân T và bà Ngô Thị L chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng (Bên B) là ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị M quyền sử dụng 02 thửa đất 275 và 275, tờ bản đồ số 05 phường M, tổng diện tích là 350m<sup>2</sup>, trong đó đất ở đô thị là 200m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 80m<sup>2</sup> và đất nuôi trồng thủy sản là 70m<sup>2</sup>; giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng (do các bên tự thanh toán); thuế, phí, lệ phí do bên B nộp. Hợp đồng có đầy đủ chữ ký và điểm chỉ của các bên là ông T, bà L, anh H và chị M và được UBND phường M chứng thực vào ngày 16/12/2021. Như vậy, tại Hợp đồng này ông T và bà L đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 350m<sup>2</sup> đất tại hai thửa 275 và 276, tờ bản đồ số 5. Nội dung hợp đồng phù hợp với các tài liệu khác như: Biên bản kiểm tra và xác nhận hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 15/12/2021 có chữ ký của ông T, bà L, anh H, chị M; các chủ sử dụng đất liên kế là ông M và ông T2 và đại diện UBND phường M. Ngoài ra, còn có 01 Đơn đề nghị đo hiện trạng đất ở đề ngày 22/11/2021 của ông T và bà L với nội dung: Tôi có mảnh đất mang tên Trần Xuân T có tổng diện tích 350m<sup>2</sup> do UBND huyện K cấp ngày 18/3/1997, thửa 276 và 276. Do không có nhu cầu sử dụng tôi có nhượng lại cho ông Phạm Duy H. Vậy tôi làm đơn này đề nghị các ông bà có liên quan, phòng địa chính xã phường xem xét đo lại hiện trạng giúp vợ chồng tôi. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND phường M, Văn phòng ĐKQSD đất và UBND thị xã K lập, thẩm tra, xét duyệt theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Ngày 19/01/2022, UBND thị xã K đã cấp GCNQSD đất đổi

với 02 thửa đất trên cho anh H và chị M. Anh H và chị M là người được sử dụng hợp pháp đối với hai thửa đất 275 và 276, tờ bản đồ số 5 phường M. Do vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về nội dung này.

[2.7] Ngoài ra, bà L khởi kiện yêu cầu anh H, chị M trả bà phần diện tích đất  $25m^2$  ở phía Nam thửa đất 275. Bà L cho rằng phần đất này nằm ngoài diện tích đất theo GCNQSD đất đã cấp cho anh H, chị M và không được bà và ông T chuyển nhượng cho phần đất này. Do anh H, chị M muốn đổi đất cho vợ chồng bà nên hai bên đã thỏa thuận bà nhận phần diện tích đất ở phía Đông thửa đất 275 của anh H, chị M có chiều rộng 2,5m (tại phiên tòa bà xác định là 3,5m (ở phía Bắc) và 3,6m (ở phía Nam) kéo dài dọc thửa đất giáp đất ông M, còn đổi lại anh H, chị M nhận phần đất  $25m^2$  này. Yêu cầu này của bà L không có căn cứ. Bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kích thước thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngày 19/01/2022 thì phần đất  $25m^2$  này vẫn nằm trong phần diện tích đất anh H và chị M nhận chuyển nhượng của ông T, bà L. Bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc đổi đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng anh H, chị M.

[2.8] Từ những phân tích nêu trên có cơ sở xác định không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu anh H và chị M phải trả cho bà L và ông T diện tích đất  $42m^2$ .

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị L không được chấp nhận nên bà Ly phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Yêu cầu của bà L không được chấp nhận do vậy bà L phải nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 4.500.000 đ (đã nộp và chi xong).

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 166, 167, 168 và 203 Luật Đất đai; các Điều 117, 119, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; 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:

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị L về việc yêu cầu anh Phạm Văn H và chị Nguyễn Thị M phải trả diện tích đất là  $42m^2$  tại thửa đất số 275, tờ bản đồ số 05 phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

3. Về án phí: Bà Ngô Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ với số tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp là 1.200.000 đồng theo biên lai số AA/2021/0002149 ngày 02/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã K, tỉnh Hải Dương, trả lại bà L 900.000 đồng.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Bà Ngô Thị L phải nộp 4.500.000 đồng (đã nộp và chi xong).

5. Về quyền kháng cáo: Báo các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND thị xã Kinh Môn;
- Chi cục THADS thị xã Kinh Môn;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Văn Quyết**