

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HẢI HẬU
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 64/2025/DS-ST

Ngày: 29-4-2025

*V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và
Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HẢI HẬU, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Hòe.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hóa;

Bà Nguyễn Thị Thúy Mùi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huê - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 120/2024/TLST- DS ngày 04 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”; thụ lý bổ sung số 03/TBTL-BS ngày 09 tháng 01 năm 2025 về “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1957. Địa chỉ: Xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Anh Phạm Quang T, sinh năm 1991. Địa chỉ: Xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định. (Theo Giấy uỷ quyền ngày 15/05/2024).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1951. Địa chỉ: Xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

2. Anh Vũ Viết T2 (tên gọi khác Vũ Văn T3), sinh năm 1975. Địa chỉ: Nhà số A, Tổ C, khu H, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1971 và ông Phạm Văn D, sinh năm 1970. Địa chỉ: Xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

2. Anh Phạm Quang T, sinh năm 1991. Địa chỉ: Xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

3. Chị Phạm Thị H2, sinh năm 1983. Địa chỉ: Đ, thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

4. Chị Phạm Thị H3, sinh năm 1985. Địa chỉ: Xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

5. Chị Phạm Thị T4, sinh năm 1988. Địa chỉ: Xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

6. Chị Lê Thị P, sinh năm 1985 và anh Phạm Văn T5, sinh năm 1977. Địa chỉ: Xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

- Người đại diện theo uỷ quyền của chị T4, chị H2: Anh Phạm Quang T, sinh năm 1991. Địa chỉ: Xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bà T1, ông T3, ông D: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1971. Địa chỉ: Xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

(Ông H1, anh T có mặt; bà H1, chị H3, chị P, anh T5 vắng mặt có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 29-5-2024, bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Văn H và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Quang T trình bày:

Năm 1993, xã H bán đất giáp đường liên xã (đường D) tại khu vực xóm A, xã H. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị T1 có con trai đi bộ đội thuộc diện được mua nhưng lại không đủ điều kiện kinh tế để mua nên đã rủ ông Phạm Văn H mua chung thửa đất diện tích 190m², chiều rộng giáp đường 488C là 07m, chiều dài khoảng 27,2m với giá 9.600.000đ. Theo thỏa thuận, ông H góp với gia đình bà T1 số tiền 4.500.000đ và được sử dụng phần đất chiều rộng giáp đường 488C là 03m, dài hết thửa, diện tích sử dụng 82m². Gia đình bà T1 bỏ ra số tiền 5.100.000đ, sử dụng phần đất chiều rộng mặt đường 488C là 04m, dài hết thổ, diện tích sử dụng 108 m². Ông H không trực tiếp nộp tiền vì không thuộc diện được mua nên đã đưa tiền cho bà T1 đứng ra làm thủ tục xin mua. Đồng thời với việc mua chung đất với bà T1, ông H còn mua chung phần đất liền kề phía tây diện tích 54m², chiều rộng giáp đường 488C là 2m với ông Nguyễn Văn H4.

Cũng trong năm 1993, UBND xã H tổ chức giao đất cho hộ bà T1, ông H4. Ngay sau đó, ông H và bà T1 đã tự do bàn giao cho nhau nhận phần đất như đã thỏa thuận khi mua đất để sử dụng từ đó cho đến nay. Ông H cũng được ông H4 đo bàn giao phần đất mua chung như đã thỏa thuận. Do không có nhu cầu sử

dụng nên ông H4 đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất mua chung với ông H cho vợ chồng anh T5, chị P. Từ khi anh T5, chị P mua đất của ông H4, ông H cũng cho anh T5, chị P mượn cả phần đất mua chung với bà T1 và phần đất mua chung với ông H4 sử dụng để làm quán bán hàng.

Thực tế, mặc dù mua chung đất nhưng thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) là do bà T1, ông H4 làm theo hướng dẫn của UBND xã, ông H không tham gia. Sau này, khi bà T1 chuyển nhượng phần đất mua chung với ông H cho vợ chồng ông D, bà H thì ông H mới biết bà T1 đã kê khai để anh Vũ Viết T2 (tức Vũ Văn T3) đứng tên thừa đất mua chung là thừa đất số 208, tờ bản đồ số 40 xã H. Đối với phần đất mua chung với ông H4, hiện ông H4 đã bán cho anh T5, chị P phần đất 05m mặt đường 488C thuộc quyền sử dụng của hộ ông H4, còn lại 2m mặt đường 488C diện tích 54m² ông H đang quản lý cùng với GCNQSDĐ tên ông Đỗ Văn H5. Phần đất mua chung với ông H5 gia đình ông H không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà Bùi Thị D1 (tức T6)- vợ ông H chết năm 1998; ông H, bà D1 có 04 con chung là Phạm Thị H2, Phạm Thị H3, Phạm Thị T4, Phạm Quang T. Sau khi bà D1 chết, ông H đã gặp và yêu cầu anh T3 làm thủ tục sang tên, anh T3 và bà T1 hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện. Khi chuyển nhượng phần đất diện tích 108m² cho ông D1, bà H, gia đình bà T1 đã giao toàn bộ giấy tờ mua bán cùng GCNQSDĐ tên ông T3 cho ông D1, bà H. Khi chuyển nhượng phần đất mua chung cũng như khi giao các giấy tờ có liên quan cho ông D1, bà H, gia đình bà T1 không thông báo cho gia đình ông H biết, không có sự thỏa thuận là lạm quyền. Gia đình ông H đã làm việc nhiều lần, đề nghị từ xóm đến xã giải quyết nhưng không đảm bảo quyền lợi. Vì vậy, ông H yêu cầu Tòa án:

+ Công nhận ông Phạm Văn H được quyền sử dụng phần đất diện tích 82m² (chiều rộng giáp đường 488C là 03m) thuộc thửa số 208, tờ bản đồ số 40 xã H, GCNQSDĐ số P548051 ngày 19/10/1999, tên ông Vũ Văn T3.

+ Yêu cầu anh Vũ Viết T2 (tên gọi khác Vũ Văn T3) cung cấp giấy tờ mua bán đất với UBND xã H, GCNQSDĐ số P548051 ngày 19/10/1999 tên ông Vũ Văn T3 và chịu trách nhiệm tách thửa đối với phần đất diện tích 82m² thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 40 xã H cho ông Phạm Văn H.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08-11-2024 và lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Anh Vũ Văn T3 (tức Vũ Viết T2) là con trai ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị T1. Vì tuổi cao, bệnh về não nên bà T1 không nhớ được nhiều. Bà T1 chỉ nhớ thời điểm anh T2 đi bộ đội, gia đình có tiêu chuẩn mua đất giãn dân tại địa phương nhưng không có đủ điều kiện kinh tế nên đã rủ ông H mua chung thửa đất số 208, tờ bản đồ số 40 xã H như ông H đã trình bày. Mặc dù tiêu chuẩn mua là

của anh T2 nên G lấy tên anh T2 nhưng anh T2 đi bộ đội xong lại đi thoát ly, ông Đ, bà T1 là người thực tế quản lý, sử dụng, gia đình không ai tranh chấp. Từ thời điểm mua đất, phần đất của ai người đó đã sử dụng đúng như thỏa thuận. Ông Đ, bà T1 sử dụng đất đến năm 2001, anh T3 xác định không về địa phương nên gia đình đã làm thủ tục chuyển nhượng phần đất này cho vợ chồng ông D1, bà H là hộ liền kề phía đông. Sau khi nhận tiền, bà T1 đã bàn giao bản gốc GCNQSDĐ của thửa đất tên anh T3 cho ông D1, bà H. Bà T1 không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông H vì các bên không tranh chấp, đất của ai người đó đang quản lý, sử dụng; việc bà T1 chuyển nhượng đất cho ông D1, bà H không ảnh hưởng gì đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông H. Bà T1 đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 108m² thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 40 xã H cho ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị H1 theo hợp đồng chuyển nhượng viết tay lập ngày 05/7/2001 giữa ông Đ và vợ chồng ông D, bà H1.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23-10-2024 và lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn anh Vũ Viết T2 (Vũ Văn T3) trình bày:

Anh T2 nhất trí với ý kiến của bà T1, không đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn H. Ngày 19/10/1999, anh T2 được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 548051 đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số 40 xã H diện tích 190m² (đất lúa). Thực tế, anh T2 không sử dụng, có biết việc trong thửa đất trên có phần đất diện tích 82m² thuộc quyền sử dụng của ông H. Anh T2 nhất trí việc ông Đ, bà T1 chuyển nhượng phần diện tích đất 108m² thuộc thửa đất trên cho ông D, bà H, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng theo yêu cầu của bà T1. Do các bên chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên thửa đất hiện vẫn đứng tên anh Vũ Văn T3. Do không tranh chấp với gia đình ông H nên anh T2 không nhất trí yêu cầu của ông H. Quyền sử dụng đất của ông H do ông H quản lý; GCNQSDĐ số P548051 ngày 19/10/1999, tên ông Vũ Văn T3 hiện ông D, bà H đang quản lý nên ông H muốn làm thủ tục sang tên thì phải liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm, liên hệ với ông D, bà H để nhận bản gốc GCNQSDĐ; anh T2 không có trách nhiệm phải làm thủ tục tách thửa hoặc thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông H.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08-11-2024 và lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị H1 cùng ý kiến trình bày:

Năm 1993, vợ chồng ông D, bà H1 mua đất của xã H theo tiêu chuẩn gia đình liệt sỹ của chị dâu chồng chị H1 cùng thời điểm với gia đình bà T1, ông Đ mua thửa đất liền kề. Khi nhận đất, ông D, bà H1 có biết việc gia đình ông H1 mua một phần thửa đất liền kề chung với bà T1. Khi xã giao nhận đất thì bà T1 và ông H1 cùng đến nhận, tự phân chia nhau sử dụng theo thỏa thuận. Ông D, bà H1 đã được cấp GCNQSDĐ, đã vượt lập, xây nhà tại thửa đất mua của xã liền kề với

phần đất gia đình bà T1 được giao sử dụng (chung với ông H1). Ngày 05/7/2001, vợ chồng ông D, bà H1 đã mua lại phần đất diện tích 108m² thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 40 xã H của bà T1, ông Đ. Ông Đ là chồng bà T1 đã viết "Đơn xin chuyển nhượng đất cư" trong đó người bán là anh Vũ Văn T3 và người mua là ông Phạm Văn D. Ông D, bà H1 đã thanh toán xong tiền cho gia đình bà T1, anh T2; đã nhận đất sử dụng và nhận bản chính GCNQSDĐ tên ông Vũ Văn T3. Ngoài GCNQSDĐ, ông D, bà H1 không được bàn giao giấy tờ gì khác liên quan đến thửa đất trên. Vợ chồng ông D, bà H1 đổ thêm cát và đổ bê tông nền làm nơi đỗ xe ô tô, xây tường rào bằng bi đá (trên vây lưới B40) phân chia ranh giới với phần đất chung thửa thuộc quyền sử dụng của ông H1. Từ khi vợ chồng ông D, bà H1 nhận đất từ gia đình anh T3, bà T1 sử dụng cho đến nay, các bên không tranh chấp.

Năm 2023, ông D, bà H1 đã bàn bạc với ông H1 cùng nhau xin chuyển mục đích sử dụng thửa đất 208 tờ bản đồ 40 xã H từ đất lúa sang đất ở cho phù hợp thực tế sử dụng sau đó tách thửa nhưng không thực hiện được.

Ông D, bà H1 nhất trí yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 108m² thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 40 xã H giữa anh Vũ Văn T3 (T2) và ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị H1. Việc ông H1 tranh chấp với bà T1 và anh T3, ông D, bà H1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 13-11-2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị H3 có lời khai phù hợp với lời khai của ông H1 về nguồn gốc, quá trình sử dụng phần đất diện tích 82m² thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 40 xã H. Chị H3 nhất trí với các ý kiến, yêu cầu ông H1, anh T đã trình bày.

Tại bản tự khai ngày 09/01/2025 và lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị P, anh Phạm Văn T5 trình bày:

Gia đình anh T5, chị P đang sử dụng thửa đất liền kề với phần đất ông H1 mua chung với ông H5 và phần đất ông H1 mua chung với gia đình bà T1. Do ông H1 chưa sử dụng nên vợ chồng anh T5, chị P đã mượn toàn bộ phần đất ông H1 mua chung với bà T1 và mua chung với ông H5 sử dụng lợp tôn bán hàng. Thời điểm hiện nay, ông H1 vẫn nhất trí cho anh T5, chị P mượn sử dụng, không tranh chấp nên trường hợp Tòa án giao phần đất này cho ai, anh T5, chị P sẽ tự nguyện tháo dỡ đại tôn trả lại hiện trạng đất. Ngoài ra, anh T5, chị P không có yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08-11-2024 và lời khai trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Đỗ Văn H5 trình bày:

Ông H5 không có anh em họ hàng gì với ông H1, bà T1. Ông H5 không nhớ năm nào, xã bán đất tại khu vực nhà ông H1 đang tranh chấp. Chủ trương của xã

bán mỗi lô 7m mặt đường. Ông H5 làm đơn mua nhưng chỉ có nhu cầu sử dụng 5m mặt đường nên đã cho ông H1 mua chung 02 m (tính mét mặt đường 488C). Ông H5 đứng tên mua, đứng tên nộp tiền cho xã và được xã làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nhưng toàn bộ diện tích được cấp cũng chỉ là đất lúa. Phần đất này giáp phía đông với thửa ông H1, bà T1 đang tranh chấp tên anh T3 con trai bà T1. Sau này, ông H5 bán 05 m đất mặt đường thuộc quyền sử dụng của ông cho vợ chồng cháu T5, P; hai cháu đã làm thủ tục chuyển đổi mục đích thì sổ đỏ còn lại chỉ còn phần đất có chiều rộng giáp đường 488C là 2m diện tích 54m² của ông H1, toàn bộ diện tích này hiện vẫn là đất lúa. Phần đất của ông H1 thì ông H1 quản lý, cho cháu T5, P mượn sử dụng. Mới cách đây khoảng 02 tháng thì ông H1 có nhờ ông H5 đến xã làm thủ tục sang tên phần đất mua chung cho ông H1. Sổ đỏ đối với phần đất này tên ông H5, ông H1 cầm để làm thủ tục, hiện nay đã làm được hay chưa thì ông H5 không biết. Ông H5 và ông H1 không tranh chấp gì với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần đất trước đây có thỏa thuận mua chung. Ngoài phần đất trên, ông H5 không mua bán gì với ông H1. Nay ông H1, bà T1 và anh T3 tranh chấp, ông H5 đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu phát biểu ý kiến:

- Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử cũng như của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án về cơ bản đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 166, 221, 222, 223 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 73,74,75,76,77,78,79 Luật Đất đai năm 1993 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phạm Văn H; chấp nhận yêu cầu bổ sung của bà Nguyễn Thị T1: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2001 giữa ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị H1 và anh Vũ Văn T3. Xác định phần đất diện tích 82m² (đất lúa) thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 40 xã H, GCNQSDĐ số P548051 ngày 19/10/1999 tên ông Vũ Văn T3 được giới hạn bởi các điểm 1,2,5,6,1 thuộc quyền sử dụng ông Phạm Văn H, chị Phạm Thị H3, chị Phạm Thị H2, chị Phạm Thị T4, anh Phạm Quang T; xác định phần đất diện tích 108m² (đất lúa) thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 40 xã H, GCNQSDĐ số P548051 ngày 19/10/1999 tên ông Vũ Văn T3, được giới hạn bởi các điểm 2,3,4,5,2 thuộc quyền sử dụng ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị H1.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh Vũ Viết T2, bà Nguyễn Thị T1, ông Phạm Văn D đề nghị được vắng mặt trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa. Ông Phạm Văn H, chị Phạm Thị H2, chị Phạm Thị T4 ủy quyền cho anh Phạm Quang T. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị H3, chị Lê Thị P, anh Phạm Văn T5 đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà H, chị P, anh T5, chị H3 là phù hợp quy định tại các Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Hồ sơ địa chính thể hiện:

Thửa đất số 208 tờ bản đồ số 40 xã H tổng diện tích 210m² trong đó anh Vũ Văn T3 được giao sử dụng diện tích 190m² (đất lúa) còn lại 20 m² đất UB. Liền kề phía tây thửa đất số 208 là thửa số 207, tờ bản đồ số 40 xã H diện tích 113m² thuộc quyền sử dụng hộ ông D; Liền kề phía đông thửa đất số 208 là thửa số 209, tờ bản đồ số 40 xã H diện tích 54m² thuộc quyền sử dụng hộ ông H5.

2.2. Hiện trạng sử dụng:

Thửa đất số 208 tờ bản đồ số 40 xã H diện tích 210m² trong đó có 20m² đất UB còn lại 190m² tên ông T3. Hộ ông H quản lý phần đất diện tích 82m² (đất lúa); hộ bà T1 quản lý phần đất diện tích 108m² (đất lúa). Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông H cho vợ chồng anh T5, chị P mượn phần đất 82m² dựng lán bán hàng. Do không có nhu cầu sử dụng nên gia đình bà T1 (anh T3) đã chuyển nhượng cho ông D, bà H diện tích 108m² làm bãi đậu xe. Hai phần đất trên được ngăn cách bởi bức tường bi cao 1,5m trên dựng lưới B40 do vợ chồng ông D, bà H xây dựng.

2.3. Về yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Phạm Văn H:

Quá trình giải quyết vụ án, ông H, các con ông H (chị H2, chị H3, chị T4, anh T), bà T1, anh T3 đều thừa nhận: Từ năm 1993, gia đình ông H đã được giao nhận sử dụng phần đất diện tích 82m² đất lúa thuộc thửa 208 tờ bản đồ số 40 xã H; phần đất còn lại của thửa (trừ đất UB) do gia đình bà T1 quản lý, sử dụng. Hiện trạng sử dụng đất phù hợp với thỏa thuận mua chung của các bên thời điểm năm 1993. Quá trình sử dụng đất theo hiện trạng đến nay các bên đều thừa nhận không tranh chấp. Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ công nhận quyền sử dụng đất cho các bên theo hiện trạng sử dụng là phù hợp pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H và các con ông H xác định việc bà T1 tự ý làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với phần đất được giao chung với ông H, bà D

sau đó tự ý chuyển nhượng phần đất đang sử dụng và bàn giao bản gốc GCNQSDĐ tên ông T3 cho vợ chồng ông D, bà H là làm quyền; việc làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ai, chuyển nhượng hay bàn giao giấy tờ có liên quan cho ai phải được sự đồng ý của gia đình ông H. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù quyền sử dụng thửa đất số 208 tờ bản đồ 40 xã H là tài sản hộ ông H và hộ bà T1 góp tiền để được giao chung nên là tài sản chung của các bên. Tuy nhiên, tài sản chung đã xác định giá trị và phần quyền của người sử dụng riêng biệt nên là tài sản chung theo phần. Phần đất thuộc quyền sử dụng của bên nào, bên ấy đã nhận quản lý, sử dụng. Tại thời điểm đề nghị và được giao đất, anh T3 thuộc đối tượng được giao đất; ông H không thuộc đối tượng được giao đất nên không thể đứng tên để được cấp GCNQSDĐ. Khi nhận đất vẫn giao phần đất theo thỏa thuận cho hộ ông H sử dụng nên việc bà T1 lấy tên anh T3 hay tên bà T1 để xin cấp GCNQSDĐ thực tế không làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng của hộ ông H. Theo đó, khi gia đình bà T1 không có nhu cầu sử dụng đất thì được quyền chuyển nhượng phần đất thuộc quyền sử dụng cho ông D, bà H. Do khi thỏa thuận mua chung, hộ gia đình ông H và gia đình bà T1 không thỏa thuận nào khác về việc kê khai cấp GCNQSDĐ, quản lý GCNQSDĐ, về việc sử dụng đối với tài sản được mua chung nên việc bà T1 chuyển nhượng và bàn giao GCNQSDĐ cho ông D, bà H quản lý không vi phạm pháp luật. Hơn nữa, việc kê khai để được công nhận quyền sử dụng đất là quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất nếu không có thỏa thuận khác hoặc pháp luật không có quy định khác. Đến nay, ông D, bà H công nhận đang quản lý GCNQSDĐ số P548051 ngày 19/10/1999 tên ông Vũ Văn T3. Vì vậy, khi các bên có nguyện vọng sử dụng bản gốc GCNQSDĐ để kê khai, cấp đổi thì được quyền yêu cầu các đương sự khác bàn giao. Căn cứ kết quả giải quyết của Tòa án, các bên liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài GCNQSDĐ số P548051 ngày 19/10/1999 tên ông Vũ Văn T3, ông H còn yêu cầu bà T1, anh T3 phải giao trả ông H các giấy tờ khác có liên quan đến việc nộp tiền cho UBND xã H khi làm thủ tục nhận đất. Bà T1 là người nộp tiền, kê khai làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo hướng dẫn của UBND xã H sau đó chỉ nhận về GCNQSDĐ số P548051 ngày 19/10/1999 tên ông Vũ Văn T3, khi chuyển nhượng đất cho ông D, bà H đã bàn giao. Anh T3 không tham gia bất cứ giai đoạn thủ tục nào, không giữ bất cứ loại giấy tờ nào, việc bà T1 kê khai cấp GCNQSDĐ tên anh thì anh T3 cũng không biết, thực tế anh T3 không sử dụng, không quản lý. Ông D, bà H xác định chỉ nhận bàn giao GCNQSDĐ số P548051 ngày 19/10/1999 tên ông Vũ Văn T3 từ gia đình bà T1. Đến nay, ông H cùng các con ông H đều không biết cụ thể bà T1 được nhận những loại giấy tờ gì, khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đã nộp kèm theo hay còn giữ. Do đó, không có căn cứ buộc bà T1, anh T3 phải bàn giao các loại giấy tờ khác như nguyên đơn yêu cầu.

2.4. Về yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T1:

Sau khi được cấp GCNQSDĐ, do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 05-7-2001, anh T3 (tức T2) (do ông Đ, bà T1 đại diện) đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị H1 phần đất diện tích 108m² (đất lúa) thuộc thửa đất 208, tờ bản đồ số 40 xã H. Anh T3, bà T1 công nhận đã nhận tiền, đã bàn giao đất và GCNQSDĐ của thửa đất trên cho ông D, bà H1; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Ông D, bà H1 nhất trí yêu cầu của ông T3, bà T1. Ông H1 và các con ông H1 không ý kiến gì về việc các bên chuyển nhượng phần đất thực tế được giao sử dụng nhưng không đồng ý bàn giao GCNQSDĐ bản gốc tên anh T3 cho ông D, bà H1 vì còn liên quan phần đất thuộc quyền sử dụng của hộ ông H1. Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất diện tích 108m² thuộc thửa đất 208, tờ bản đồ số 40 xã H thuộc quyền sử dụng của ông T3, bà T1, ông Đ nên việc các bên tự nguyện chuyển nhượng được pháp luật thừa nhận. Việc ông H1 và các con ông H1 không đồng ý không ảnh hưởng gì đến hiệu lực của hợp đồng. Vì vậy, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2001 giữa anh T3 và vợ chồng ông D, bà H1. Theo đó, ông D, bà H1 được quyền sử dụng phần đất diện tích 108m² (đất lúa) thuộc thửa đất 208, tờ bản đồ số 40 xã H GCNQSDĐ số P548051 ngày 19/10/1999 tên ông Vũ Văn T3. Do việc làm thủ tục kê khai phần đất thuộc thửa 208 tờ bản đồ 40 xã H có liên quan đến bản gốc GCNQSDĐ số P548051 ngày 19/10/1999 tên ông Vũ Văn T3 nên khi các bên thực hiện việc kê khai, người đang quản lý có nghĩa vụ bàn giao bản gốc GCNQSDĐ kê trên cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để các bên thực hiện quyền nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[3] Về việc tách thửa:

Tại điểm a khoản 3 Điều 6 Quyết định số 09/2022/QĐ-UBND ngày 26/4/2022, UBND tỉnh N đã quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Nam Định như sau: Tách thửa đối với đất nông nghiệp: a) Tách thửa đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư hiện hữu - Việc tách thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư hiện hữu cùng với chuyển mục đích sang đất ở thì diện tích thửa đất mới sau khi tách thửa và thửa đất còn lại phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu quy định tại Điều 9 Quy định này. Như vậy, phần đất các bên thực tế đang sử dụng, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 208, tờ bản đồ số 40 xã H không đủ điều kiện để tách thửa.

Tuy nhiên, khoản 3 Điều 29 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn Thi hành Luật đất đai về Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu như sau: “3. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng

thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất mới.”

Căn cứ lời khai của các đương sự và tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập được, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông D, bà H1 và ông H1 cùng các con ông H1 đều có nguyện vọng tách thửa đất số 208 tờ bản đồ số 40 xã H thành các phần theo hiện trạng sử dụng để hợp với phần đất liền kề, cụ thể: Hộ ông Doanh hợp với thửa 209 tờ bản đồ 40 thuộc quyền sử dụng của ông D, bà H1; hộ ông H1 hợp với thửa 207 tờ bản đồ số 40 xã H mua chung với ông Đỗ Văn H5, tên ông H5 (các bên chưa làm thủ tục để được công nhận hợp đồng).

Do đó, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho các đương sự, Hội đồng xét xử đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ quy định pháp luật thời điểm các bên giao nhận, thỏa thuận mua chung (năm 1993), tạo điều kiện tách, hợp thửa cho các đương sự đối với phần đất được công nhận quyền sử dụng hợp pháp trong thửa 208 tờ bản đồ 40 xã H khi các đương sự có yêu cầu.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí; bị đơn bà T1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà T1 thuộc đối tượng người cao tuổi, đã có đơn xin miễn nên được xét miễn án phí.

Do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T1 được Tòa án chấp nhận nên bà T1 không phải nộp án phí. Ông D, bà H1 phải nộp án phí công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 166, 221, 222, 223 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 73,74,75,76,77,78,79 Luật Đất đai năm 1993; Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xử chấp nhận yêu cầu “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị T1, anh Vũ Văn T3. Chấp nhận yêu cầu bổ sung của bà Nguyễn Thị T1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2001 giữa anh Vũ Văn T3 và ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị H1. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Phạm Văn H và anh Phạm Văn T5, chị Lê Thị P về việc tự nguyện tháo dỡ, di dời tài sản.

1. Ông Phạm Văn H, chị Phạm Thị H2, chị Phạm Thị H3, chị Phạm Thị T4, anh Phạm Quang T được quyền sử dụng phần đất diện tích 82m² (đất lúa) thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 40 xã H, GCNQSDĐ số P548051 ngày 19/10/1999 tên ông Vũ Văn T3, giới hạn bởi các điểm 1,2,5,6,1 (ký hiệu S1). Khi ông H, chị H2, chị H3, chị T4, anh T có nhu cầu sử dụng đất, anh T5, chị P phải tháo dỡ các tài sản hiện hữu để ông H, chị H2, chị H3, chị T4, anh T sử dụng đất.

2. Ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị H1 được quyền sử dụng phần đất diện tích 108m² (đất lúa) thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 40 xã H, GCNQSDĐ số P548051 ngày 19/10/1999 tên ông Vũ Văn T3, giới hạn bởi các điểm 2,3,4,5,2 (ký hiệu S2).

(Việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất có sơ đồ vẽ kèm theo).

3. Ông H1, chị H2, chị H3, chị T4, anh T và ông D, bà H1 có nghĩa vụ bàn giao tài sản cho nhau sử dụng và có nghĩa vụ bàn giao GCNQSDĐ số P548051 ngày 19/10/1999 tên ông Vũ Văn T3 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng khi các đương sự có yêu cầu.

4. Án phí: Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12; Điều 26 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:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị T1;
- Ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị H1 phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- UBND xã Hải Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Ngô Thị Hòe