

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 74/2025/DS-PT

Ngày: 18/8/2025

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tân

Các thẩm phán: 1. Bà Trương Thị Anh

2. Bà Lê Thị Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Phi - Thư ký TAND tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:

Bà Lữ Thị Phương Quý - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thanh Hóa), do bị đơn kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 62/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T - sinh năm 1946.

Nơi ở hiện nay: Số A đường D, phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Đỗ Văn L - sinh năm 1954 (Có mặt).

Bà Nguyễn Thị L1 - sinh năm 1955 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa (Nay là xã T, tỉnh Thanh Hóa).

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Anh Đỗ Văn N - sinh năm 1978. (Có mặt)

2. Anh Đỗ Văn N1 - sinh năm 1985. (Có mặt)

Cùng địa chỉ tại: Thôn B, xã T, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa (Nay là xã T, tỉnh Thanh Hóa).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Bà Lê Thị H - Luật sư. (Có mặt)

Địa chỉ: Văn phòng L6 - Đoàn Luật sư tỉnh T - Số E Đại lộ L, phường T, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa. (Nay là phường H, tỉnh Thanh Hóa).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Đỗ Văn N - sinh năm 1978. “Có mặt”;
2. Chị Trần Thị V - sinh năm 1980. “Vắng mặt”;
3. Anh Đỗ Văn N1 - sinh năm 1985. “Có mặt”;
4. Chị Lê Thị L2 - sinh năm 1989. “Vắng mặt”;

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa. (Nay là xã T, tỉnh Thanh Hóa).

5. UBND xã T, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa. “Vắng mặt”;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Phú D - Chủ tịch UBND xã.

*** Người làm chứng:**

1. Ông Lê Đình L3 - sinh năm 1962. “Vắng mặt”;
2. Ông Lê Xuân X - sinh năm 1946. “Vắng mặt”;
3. Ông Lê Duy H1 - sinh năm 1965. “Vắng mặt”;
4. Bà Hoàng Thị L4 - sinh năm 1956. “Vắng mặt”;
5. Ông Bùi Văn N2 - sinh năm 1962. “Vắng mặt”;

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa (Nay là xã T, tỉnh Thanh Hóa).

6. Ông Đỗ Thái S - sinh năm 1955. “Vắng mặt”;

Địa chỉ: Số A đường B, phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Do có quan hệ họ hàng với vợ chồng ông Đỗ Văn L và bà Nguyễn Thị L1, khi vợ chồng ông L và bà L1 cần bán đất để có tiền làm nhà, bản thân bà cần mua đất nên đã trực tiếp thỏa thuận mua bán với nhau. Việc chuyển nhượng đất cụ thể như sau:

Tháng 8 năm 1993, vợ chồng ông L và bà L1 thống nhất chuyển nhượng cho bà T một phần diện tích nằm trong thửa đất số 45, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã Q tại địa chỉ: Thôn B, xã Q (nay là xã T), huyện Q, tỉnh Thanh Hóa theo chiều rộng mặt đường Quốc lộ 1A là 10m, chiều dài hết đất; giá chuyển nhượng là 1.400.000đ/mét ngang, thành tiền 14.000.000đ. Hai bên không viết giấy tờ mua bán mà chỉ viết giấy nhận tiền, bà L là người viết giấy và vợ chồng ông L ký. Đến tháng 6 năm 1994, vợ chồng ông L và bà L1 cần bán đất để có tiền làm quán bán hàng, do đó vợ chồng ông L tiếp tục bán thêm cho bà T 05m mặt đường Q và chiều dài hết đất, giáp với phần đất đã bán trước đó; giá chuyển nhượng là 1.500.000đ/mét ngang, thành tiền là 7.500.000đ. Như vậy, chiều ngang mặt đường Quốc lộ 1A của hai lần bán là 15m và chiều dài kéo hết đất; tổng số tiền mua bán là 21.500.000đ (*Hai mươi một triệu năm trăm nghìn đồng*). Lần chuyển nhượng

đất sau, do bà L1 nói: “Chị em trong nhà nên không phải viết giấy khi nào chị muốn bán thì em viết giấy luôn”. Vì vậy, hai bên cũng chỉ viết giấy nhận tiền mà không làm hợp đồng chuyển nhượng. Vợ chồng ông L và bà T thống nhất hủy Giấy nhận tiền bán lần đầu, viết gộp chung lại một giấy nhận tiền bán đất của cả 02 lần. Vợ chồng ông L nói chữ xấu nên bà T là người viết giấy và vợ chồng ông L đồng ý ký. Bà T đã thanh toán đầy đủ tiền cho vợ chồng ông L. Tuy nhiên, tại Đơn xin nhượng lại đất ở thể hiện vợ chồng ông L bán cho bà T 15m mặt đường Q, chiều sâu hết đất, với tổng số tiền theo giá thỏa thuận chuyển nhượng đã thanh toán là 21.500.000đ nhưng trong giấy thỏa thuận chỉ ghi số tiền là 15.000.000đ. Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay, bà T là người trực tiếp quản lý và sử dụng đất.

Do nhiều lần hỏi mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L, bà L1 để làm thủ tục sang tên nhưng vợ chồng ông L, bà L1 nói là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng. Vì vậy, khoảng tháng 3/2002, bà T đã làm đơn gửi UBND xã Q (nay là xã T) đề nghị Ủy ban giải quyết, xác minh, đo đạc cụ thể lại đối với phần diện tích đất bà đã nhận chuyển nhượng; cụ thể: Chiều rộng mặt đường Q là 15m, chiều rộng phía sau nhà ông L là 14m (với lý do ông L làm móng nhà lấn sang 1m nên bà T chấp nhận là 14m), chiều sâu hết đất là 46m tính từ chân đường A vào hết đất ở (giáp nhà ông L bà L1 đang ở), chiều sâu phía bắc giáp đất ở nhà ông Đỗ Văn N3 là 42m. Tổng diện tích đất ông L và bà L1 đã chuyển nhượng cho bà T là 638m² thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 05 (có Biên bản kiểm tra xác minh quyền sử dụng đất ngày 13/3/2002 - Biên bản do ông Lê Văn L5 khi đó là cán bộ địa chính xã Q lập); lý do chiều rộng phía sau là 14m là do khi xã về đo đạc ở giữa nhà ông L làm nhà đã lấn vào 60cm, còn có hơn 14m nên bà Trương đồng Ý lấy chiều rộng phía sau là 14m cho vuông đất. Tổng số tiền là 21.500.000đ nhưng do trừ phía sau 1m nên gia đình ông L trả lại cho bà T 500.000đ, vì vậy mới sửa lại phía sau là 14m. Ngày 20/3/2002, cán bộ địa chính xã đã xác nhận vào Đơn xin chuyển nhượng đất của vợ chồng ông L, bà L1 đã chuyển nhượng cho bà T tổng diện tích đất là 638m², với chiều rộng mặt đường Quốc lộ 1A là 15m, chiều rộng phía sau là 14m; chiều sâu phía bắc giáp nhà ông N3 là 42m, chiều sâu giáp nhà ông L là 46m thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 5. Ngày 27/3/2002, UBND xã Q (nay là xã T) đã xác nhận: Đồng ý việc chuyển nhượng của hai gia đình là ông Đỗ Văn L và bà Nguyễn Thị Trương. Hai bên gia đình đã đóng cọc, trồng cây, xác định ranh giới và đã ký vào các biên bản. (Bà T đã trồng cây đa, ranh phía Tây, đến năm 2017 mới chặt).

Tháng 10/2002, bà T mua thêm 1m chiều rộng phía Bắc mặt đường Q và chiều sâu 42m) của gia đình ông Đỗ Văn N3 và bà Trương Thị M, phần diện tích này giáp phần đất bà T đã mua của ông L, bà L1, phía giáp nhà ông N3, bà M thì bà T đã xây tường và không có tranh chấp gì với ông N3, bà M.

Năm 2012, Nhà nước có chủ trương mở rộng đường Q, lấy vào phần đất của bà T đã mua của gia đình ông L, bà L1 kéo dài từ mặt đường Quốc lộ 1A với chiều rộng 15m đẩy về phía sau đất dài 8,4m tính từ chân đường vào (có trừ 2m lưu không chiều dài); như vậy thực tế là thu hồi diện tích đất của gia đình bà T cụ thể: chiều rộng mặt đường Quốc lộ 1A là 15m, chiều dài 6,4m. Khi đó, ông L có nói: “*Nếu bà lấy 14m chiều rộng mặt đường Q thì ông L ký để nhận tiền đền bù, nếu*

không lấy thì thôi". UBND xã Q (nay là xã T) đã cử người vào thương lượng đến lần thứ 3 thì bà T mới đồng ý nhận tiền đền bù là 14m chiều rộng x 8,4m chiều sâu = 117,6m². Thực tế, bà T chỉ nhận tiền đền bù là: Chiều rộng mặt đường Quốc lộ 1A là 14m x 6,4m chiều dài = 89,6m² x 2.000.000đ/m² = 179.200.000đ. Bà Nguyễn Thị T đã nhận số tiền đền bù là 179.200.000đ. (*Một trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm nghìn đồng*).

Năm 2013, bà T san lấp phần diện tích đất đã mua của gia đình ông L thì ông L không cho mà nói: "*Chỉ bán cho bà T từ cây cột vào hết đất là 12m*", bà T không đồng ý, hai bên có xảy ra xô xát. Do bà T có việc phải vào N trông cháu nên không tiếp tục đề nghị UBND xã giải quyết tranh chấp trên được.

Năm 2014, khi gia đình ông L, bà L1 làm nhà cho con sử dụng thì đã xây lấn sang phần đất nhà bà T là 80cm. Từ năm 2015 đến năm 2017, con trai ông L là anh Đỗ Văn N xây dựng nhà ở đã lấn chiếm sang đất của bà T là 3m chiều rộng mặt đường Quốc lộ 1A và chiều dài là 37,6m; tổng diện tích anh N xây dựng lấn chiếm sang diện tích đất của bà T là 112,8m².

Năm 2017, bà T từ miền N về thấy diện tích đất của bà đã mua bị gia đình ông L (cụ thể là anh N) xây lấn chiếm, bà T có nói với ông L, tuy nhiên hai bên lại xảy ra tranh cãi và xô xát.

Năm 2019, Nhà nước thực hiện chủ trương bồi thường khi làm ống dẫn nước sạch qua phần đất của bà T, nhưng ông L đã tự nhận là đất của mình và đã nhận số tiền bồi thường là 3.000.000đ.

Tháng 6/2019, bà T từ miền N về để xây nhà trên phần đất đã mua của gia đình ông L và bà L1; khi này ông L, bà L1 cùng 02 con trai là Đỗ Văn N và Đỗ Văn N1 chỉ đồng ý cho bà T xây 12m chiều rộng mặt đường Q, chiều dài từ chướng cột điện vào 12m. Vì có mối quan hệ họ hàng trong gia đình nên nên khi gia đình ông L, bà L1 chỉ đồng ý cho xây 12m chiều rộng mặt đường Q và chiều dài từ chướng cột điện vào là 12m, thì bà T nghĩ rằng trước mắt cứ xây dựng nhà theo ý của gia đình ông L, bà L1 để tránh bất hòa rồi sẽ trao đổi cụ thể sau. Do đó, tổng diện tích đất bà T đã xây nhà mới chỉ là 144m². Sau khi xây dựng xong, đến tháng 12/2019, bà T lại quay vào miền N sinh sống cùng với các con. Đến tháng 7/2020, bà T từ miền N về thì thấy anh Đỗ Văn N đã đổ đất san lấp và xây dựng công trình phụ trên phần diện tích phía sau nhà bà T mới xây (thời điểm bà T xây nhà nhưng chưa xây hết đất). Như vậy, vợ chồng ông L, bà L1 cùng gia đình anh N1, anh N đã xây dựng lấn chiếm đất của bà T là 376,4m².

Bà T đã báo cáo chính quyền địa phương đề nghị giải quyết, ngày 17/8/2020, UBND xã T, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa đã tiến hành hòa giải tại cơ sở nhưng không thành. Bà T đã nộp đơn khởi kiện đề nghị Tòa án:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với vợ chồng ông L và bà L1 tại đơn xin nhượng lại đất ở ngày 20/10/2001, có xác nhận của chính quyền địa phương ngày 27/3/2002.

- Buộc ông L, bà L1, vợ chồng anh Đỗ Văn N, vợ chồng anh Đỗ Văn N1 phải tháo dỡ công trình tài sản trên đất để trả lại phần diện tích đất lấn chiếm của gia đình bà, cụ thể: Chiều rộng mặt đường Q là 15m, chiều rộng phía Tây là 14m; chiều dài phía nhà ông L là 37,6m, chiều dài phía nhà bà M, ông N3 là 33,6m (*đã trừ phần lưu không và phần đất nhà nước thu hồi Quốc lộ A*).

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà T đã tự ý cho khách thuê nhà làm quán bán hàng ăn. Tháng 8/2022, gia đình ông L, bà L1 đem gạch đá đổ đất trước nhà bà T để ngăn cản bà T không cho ai thuê nhà, hai bên xảy ra xô xát và cãi nhau. Bà T có báo cáo Công an xã T. Đến tháng 8/2024, gia đình ông L, bà L1 lại tiếp tục lại đổ đất đá, nước bẩn... trước nhà bà T, cãi nhau với người thuê nhà của gia đình bà và cản trở để gia đình bà không thể cho ai thuê nhà.

Tại Biên bản hòa giải đề ngày 20/11/2024, bà Nguyễn Thị T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện:

- Đề nghị Tòa án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với vợ chồng ông L bà L1 tại đơn xin nhượng lại đất ở ngày 20/10/2001, có xác nhận của chính quyền địa phương ngày 27/3/2002.

- Buộc ông L, bà L1, vợ chồng anh Đỗ Văn N, vợ chồng anh Đỗ Văn N1 phải tháo dỡ công trình tài sản trên đất để trả lại phần diện tích đất lấn chiếm của gia đình bà, cụ thể: Chiều rộng mặt đường Q là 13m, chiều rộng phía Tây là 13m; chiều dài phía nhà ông L là 31m, chiều dài phía nhà bà M, ông N3 là 31m (đã trừ phần lưu không và phần đất Nhà nước thu hồi Quốc lộ A).

*** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đỗ Văn L, bà Lê Thị L2 trình bày:**

Bị đơn ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1 thừa nhận: Năm 1993, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T một phần diện tích thửa đất số 45, tờ bản đồ số 5 (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C194984, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 186/QSĐĐ do UBND huyện Q cấp ngày 20/6/1993 mang tên ông Đỗ Văn L), cụ thể: chiều rộng mặt đường Quốc lộ 1A là 13m, chiều dài là 20m, tổng diện tích chuyển nhượng là 260m². Phía Bắc giáp nhà ông N3, phía Đông giáp Quốc lộ A. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có giấy tờ gì.

Năm 1993 trước khi chuyển nhượng đất cho bà T thì gia đình ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 45, tờ bản đồ số 5, diện tích 530m². Trong sổ giao ruộng đất năm 1993 có diện tích 1.200m² cũng thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 5, đất màu.

Khi chuyển nhượng hai bên không có việc bàn giao đất, không có việc chỉ ranh giới, mốc giới phần diện tích đất chuyển nhượng. Tại thời điểm chuyển nhượng, không có tài sản gì trên đất..

Năm 2001, bà T có làm đơn ra UBND xã Q (nay là UBND xã T), huyện Q đòi diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, cụ thể: chiều rộng Quốc lộ A là 15m và chiều dài là 50m thì gia đình ông L, bà L1 không đồng ý.

Năm 2019, bà T xây dựng nhà, hai bên không có tranh chấp gì. Trước khi bà T xây nhà thì hai bên có ngồi lại thống nhất diện tích xây dựng, anh Đỗ Văn N1 và bà T có chỉ đất cho nhau để gia đình bà T xây nhà, cụ thể: chiều rộng mặt đường Quốc lộ 1A là 13m và chiều dài là 20m. Bà T xây nhà, hai bên không có tranh chấp gì. Sau khi xây nhà xong thì gia đình bà T đi vào miền N, nhà để cho thuê. Đồng thời, thống nhất anh N1 xây bức tường sát nhà bà T để xác định ranh giới giữa hai nhà.

Năm 2020, anh N1 xây bức tường bao quanh khu đất còn lại, phía Nam giáp đường đi xã Q, phía Tây giáp đất sản. Khi xây hai bên không có tranh chấp gì.

Trước đó, năm 2011 Nhà nước có chủ trương thu hồi đất để mở rộng Quốc lộ A và mở rộng đường đi vào UBND xã Q nên đã thu hồi của gia đình ông L, cụ thể: phía

Đông giáp Quốc lộ A chiều rộng 6,4m, chiều dài 38m; phía Nam giáp đường đi Q là 23,4m.

Gia đình ông L, bà L1 không đồng ý với nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, và có quan điểm như sau: Gia đình ông L, bà L1 thừa nhận năm 1993 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T 13m chiều rộng mặt đường Q và 20m chiều dài, tổng diện tích là 260m²; chỉ chấp nhận chuyển nhượng cho bà T diện tích đất theo hiện trạng hiện nay bà T đang sử dụng, phía sau giáp với bức tường rào mà anh Đỗ Văn N1 xây dựng năm 2019 (cộng với diện tích đất đã thu hồi làm đường Q).

** Tại đơn phản tố đề ngày 01/12/2020, bị đơn ông Đỗ Văn L, bà Lê Thị L2 yêu cầu Tòa án giải quyết:* Đề nghị Tòa án tuyên bố việc mua bán chuyển nhượng một phần diện tích tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 5 giữa vợ chồng ông L, bà L2 và bà Nguyễn Thị T là vô hiệu. Đồng thời, buộc bà T trả lại cho vợ chồng ông L, bà L2 số tiền Nhà nước đã đền bù giải phóng mặt bằng làm đường Q mà bà T đã nhận là 196.000.000đ, và gia đình ông L, bà L2 sẽ trả lại 15.000.000đ (số tiền đã nhận khi bán đất cho bà T) cho bà T kèm theo lãi suất Ngân hàng tính đến thời điểm hiện tại.

** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- *Anh Đỗ Văn N trình bày:* Năm 1993, bố mẹ anh là ông Đỗ Văn L và bà Nguyễn Thị L1 xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên thửa đất nêu trên, đến năm 2011 vợ chồng anh phá nhà cũ đi xây nhà mới, cụ thể: xây nhà 02 tầng, phía sau nhà có trừ 1m để nước chảy. Năm 2013, vợ chồng anh có xây nhà vệ sinh phía sau nhà bà T. Năm 2020, vợ chồng anh lại tiếp tục xây nhà bếp ở phía trước rộng khoảng 3m, dài 2m, giáp đất nhà bà T. Bà T cho rằng vợ chồng anh xây nhà lấn đất của nhà bà T 3,3m; và yêu cầu vợ chồng anh phải tháo dỡ nhà trả lại đất cho bà T thì anh không đồng ý, vì vợ chồng anh xây dựng nhà trên đất của bố mẹ anh.

- *Anh Đỗ Văn N1 trình bày:* Năm 2020, vợ chồng anh có xây 01 nhà mái bằng và nhà bếp lợp tôn nằm ở phía sau nhà 02 tầng của anh N, phía sau nhà cũng trừ 1m để nước chảy xuống ao và xây tường rào để làm ranh giới với đất nhà bà T. Nay bà T yêu cầu vợ chồng anh phải tháo dỡ nhà và trả lại diện tích đất cho bà T thì anh không đồng ý vì vợ chồng anh xây dựng nhà trên đất của bố mẹ anh.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:*

+ Tại Đơn xin chuyển nhượng đất ở đề ngày 20/10/2001 có sự tẩy xóa số liệu: Bà T đã sửa số 13 thành số 15, số 20 thành số 50 (mặt phía trước);

+ Bà T đưa ra các giấy tờ: Giấy nhận tiền đề ngày 21/4/1994 ghi số tiền 21.000.000đ mà tại sao trong Đơn xin chuyển nhượng đất ở đề ngày 20/10/2001 lại ghi số tiền 15.000.000đ.

+ UBND xã Q cũ (nay là xã T) đã xác nhận phía sau Đơn xin chuyển nhượng đất ở đề ngày 20/10/2001 số liệu chỉnh sửa không trùng khớp với đơn chuyển nhượng. Thời điểm chỉnh sửa và xác nhận của UBND xã không có mặt ông L, bà L1.

+ Tại Biên bản kiểm tra xác minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 13/3/2002 không có sự chứng kiến của ông L, bà L1 và cũng không có việc cán bộ xã đến đo thực địa.

+ Sự xác nhận của UBND xã khác nhau về mặt thời gian (năm 2002), khi xác nhận không có mặt của ông L, bà L1.

+ Tại Giấy nhận tiền đề ngày 21/4/1994 không thể hiện việc mua bán chiều dài thửa đất cụ thể là bao nhiêu, chỉ thể hiện chiều rộng thửa đất.

Bị đơn thừa nhận có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T 13m chiều rộng mặt đường Q và 20m chiều dài, tổng diện tích là 260m². Không chấp nhận số diện tích còn lại theo yêu cầu khởi kiện của bà T với lý do: Ông L chỉ thừa nhận có ký vào Đơn xin chuyển nhượng đất ở đề ngày 20/10/2001 với diện tích 13m mặt đường Q và 20m chiều dài; còn số liệu sửa thì ông L không chấp nhận.

*** Tại Biên bản đối chất ngày 21/5/2021, bà Nguyễn Thị T trình bày như sau:**

+ Tại Đơn xin chuyển nhượng đất ở đề ngày 20/10/2001, bà T thừa nhận sửa số 14 thành số 15 với lý do: Chiều rộng mặt đường Quốc lộ 1A 15m, chiều rộng phía sau còn 14,4m; bà L1 nói không còn tiền nên bán 15m mặt đường và 14m mặt phía sau (không sửa số 13 thành 15 như bị đơn trình bày); và phần chiều sâu thửa đất là 50m, bà không sửa số 20 thành số 50. Phần xác nhận của địa chính xã có sửa chiều rộng sau là do đất chiều rộng sau hẹp hơn nên sửa từ 15m thành 14m, và phần tổng diện tích phải sửa là do địa chính nhân sai nên sửa từ 636m² lên 368m² cho đúng.

+ Tại Giấy nhận tiền đề ngày 21/4/1994 ghi số tiền 21.000.000đ nhưng tại Đơn xin chuyển nhượng đất ở đề ngày 20/10/2001 lại ghi số tiền 15.000.000đ, vì: Lúc đó hai bên mua bán ghi số tiền thấp hơn thực tế để nộp thuế ít đi.

+ Năm 2001, vợ chồng ông L cho em trai lấy đất để làm gạch trên đất của bà nên bà mới đưa Đơn xin chuyển nhượng đất ở đề ngày 20/10/2001 lên UBND xã Q cũ (nay là xã T) xác nhận đề ngày 27/3/2002 kèm theo Biên bản kiểm tra xác minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 13/3/2002 có sự chứng kiến và xác nhận của ông L, bà L1.

Đồng thời, anh Đỗ Văn N (người đại diện theo ủy quyền của bị đơn) có đơn đề nghị trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông L, bà L1 tại Giấy nhận tiền đề ngày 21/4/1994, Đơn xin chuyển nhượng đất ở đề ngày 20/10/2001 kèm theo Biên bản kiểm tra xác minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 13/3/2002. Ngày 22/3/2023, Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đã ra Quyết định trưng cầu giám định, kết quả: “Phòng K Công an tỉnh T từ chối giám định chữ ký, chữ viết của ông L, bà L1 ở các mẫu cần giám định. Lý do từ chối: Không đủ năng lực thực hiện giám định”.

*** Những người làm chứng trình bày:**

- Ông Lê Đình L3 - nguyên cán bộ địa chính xã Q cũ từ năm 1988 đến ngày 01/7/2013 trình bày:

Vào khoảng năm 1994, ông Đỗ Văn L và bà Lê Thị L2 có giao dịch mua bán đất với bà Nguyễn Thị Tương. Năm 2001, hai bên có xảy ra tranh chấp, bà T có lên UBND xã báo cáo sự việc. Theo sự phân công của lãnh đạo, ông L3 đã xuống kiểm tra xác minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi đó có đại diện thôn và hai bên gia đình cùng tiến hành đo lại kích thước và xác định lại diện tích thửa

đất số 45, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã Q năm 1993 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 mang tên ông Đỗ Văn L.

Kết quả đo đạc, cụ thể: Chiều rộng mặt đường Q là 15m, chiều rộng phía sau là 13m, chiều sâu giáp đất nhà ông L là 46m (tính từ chân đường A), chiều sâu giáp đất nhà ông N3 là 42m (tính từ chân đường A). Tổng diện tích là 616m² (kể cả đất lưu không).

Vị trí giáp ranh thửa đất: phía Đông giáp đường A, phía Tây giáp đất canh tác thôn, phía Nam giáp đất ông L, phía Bắc giáp đất ông N3.

Sau khi đo đạc, đoàn làm việc đã lập Biên bản kiểm tra xác minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 13/3/2002 có ký xác nhận địa chính xã là ông, BCH thôn là ông Đỗ Văn N3 cùng bên chuyển nhượng là ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Tương.

Đến ngày 20/3/2002, bà T lại lên xin xác nhận của xã, bản thân ông lúc này vẫn là cán bộ địa chính xã nên cũng đã xác nhận vào Đơn xin chuyển nhượng đất ở đề ngày 20/10/2001. Trong đơn có việc sửa lại diện tích là do bà T có thắc mắc nên ông đã kiểm tra và sửa lại số liệu cụ thể: 13m lên 14m, 616m² lên 638m² và chủ tịch UBND xã có xác nhận về việc chuyển nhượng đất giữa bà T và ông L, bà L1. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ông Luân Xuân X1 - nguyên Chủ tịch UBND xã Q cũ từ cuối năm 1989 đến cuối năm 2000 trình bày:

Ngày 27/3/1993, khi đó ông đang làm Chủ tịch UBND xã Q cũ thì ông Đỗ Văn L, ông Đỗ Viết V1 và ông Đỗ Thái S có đến UBND xã xin xác nhận vào Biên bản trao đổi nhà ở và đất ở giữa ông Đỗ Viết V1, bà Hoàng Thị L4 với ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1. Sau khi xem xét biên bản trao đổi nhà ở và đất ở, ông thay mặt UBND xã Q lúc bấy giờ ký xác nhận cho hai bên. Tuy nhiên, khi ghi ngày ông lại ghi nhầm ngày 02/3/1993, thực tế là ngày 27/3/1993 mới đúng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ông Lê Duy H1 - nguyên Phó Chủ tịch UBND xã Q cũ nhiệm kỳ 1999 – 2005 trình bày: Khoảng tháng 3/2002, hộ ông Đỗ Văn L có đơn xin chuyển nhượng đất ở cho bà Nguyễn Thị Tương. Thời điểm đó, ông Lê Đình L3 - nguyên cán bộ địa chính xã đã trình Đơn xin chuyển nhượng đất ở đề ngày 20/10/2001 giữa hộ ông L và bà T, và ông đã ký xác nhận vào ngày 27/3/2002 là đúng sự thật. Tuy nhiên, việc số liệu bị sửa trong Đơn xin chuyển nhượng đất ở đề ngày 20/10/2001 xảy ra trước hay sau thời điểm ký xác nhận thì ông không nhớ vì thời gian quá lâu rồi. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ông Đỗ Viết V1, bà Hoàng Thị L4, bà Đỗ Thị T1, ông Đỗ Thái S và ông Bùi Văn N2 đều trình bày: Sự việc đổi nhà ở và đất ở giữa gia đình ông Đỗ Viết V1 và gia đình ông Đỗ Văn L là có thật và đã được UBND xã Q cũ xác nhận. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Theo tài liệu cung cấp của UBND xã T và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q thể hiện:**

- Theo cung cấp của UBND xã T: Căn cứ hồ sơ địa chính do UBND xã quản lý và kết quả xác minh, UBND xã T cung cấp thông tin địa chính thửa đất số 45, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã Q năm 1993 (nay là xã T) qua các thời kỳ cụ thể như sau:

+ Hồ sơ 299: Thuộc thửa 116, tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính 299. Đất thổ cư, diện tích 528m². Do sổ mục kê 299 của xã Q (cũ) không có nên không xác định được chủ sử dụng.

+ Hồ sơ năm 1994: Thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính 1993. Đất thổ cư, diện tích 1.655m². Chủ sử dụng là ông Đỗ Văn V1

+ Hồ sơ năm 2002: Thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính 2002. Đất thổ cư, diện tích 1.655m² đất. Chủ sử dụng là ông Đỗ Văn L.

Năm 1993, thửa đất trên đã được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đỗ Văn L, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C194984, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 186/QSDĐ do UBND huyện Q cấp ngày 20/6/1993, diện tích 530m² đất (loại đất: T).

Căn cứ theo Quyết định số 332/QĐ-UBND ngày 18/3/2011 của UBND huyện Q về việc bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án mở đường nâng cấp Quốc lộ A, tại vị trí thửa đất số 45, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã Q 1993 (nay là xã T) bị thu hồi 250,6m² đất ở. Người trực tiếp nhận tiền bồi thường là ông Đỗ Văn L. Diện tích 89,6m² nằm trong tổng số 250,6m² đất ở Nhà nước đã thu hồi. Sau khi bị thu hồi 250,6m² đất ở, tổng diện tích đất còn lại là 1.404,4m².

Gia đình bà Nguyễn Thị T và ông Đỗ Văn L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau nhưng chưa qua UBND xã làm thủ tục đề nghị tách thửa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; do đó đến nay bà Nguyễn Thị T vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tổng diện tích đất đo thực tế ngày 26/7/2023 theo số liệu đo đạc là 1.060,2m². Diện tích đất thực tế tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 530,2m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp được xem xét để cấp tăng diện tích theo quy định của pháp luật đất đai.

Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã Q (nay là xã T) được sử dụng ổn định, không biến động đối với các hộ liên kề.

Trong quá trình sử dụng đất, hộ gia đình bà Nguyễn Thị T với hộ gia đình ông Đỗ Văn L đã từng xảy ra tranh chấp và đã được UBND xã Q (nay là UBND xã T) tổ chức hòa giải.

Tại thửa số 45, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã Q năm 1993 (nay là xã T, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa) thể hiện theo sổ mục kê đất đai với diện tích 1655m², loại đất: T (Thổ cư) mang tên ông Đỗ Văn V1. Đến ngày 20/6/1993 được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C194894, số vào sổ 186 QSDĐ/ đối với thửa đất nêu trên với diện tích 530m², mục đích sử dụng: T, thời hạn sử dụng: Lâu dài, mang tên ông Đỗ Văn L.

Lý do việc không trùng khớp về diện tích đất (T) và đối tượng được giao quản lý, sử dụng thể hiện trong sổ mục kê và trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất là do năm 1993 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thiếu diện tích.

Vị trí giáp ranh thửa đất tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay thì cần rà soát thêm phần thu hồi đất thuộc dự án: Nâng cấp, mở rộng Quốc lộ A theo Quyết định số 332/QĐ-UBND ngày 18/3/2011 (Có Quyết định kèm theo) và phần thu hồi, bồi thường về đất thuộc đường L (Do UBND xã Q thực hiện).

Phần diện tích đất ông L khi chuyển nhượng cho bà T không có tài sản trên đất kèm theo khi chuyển nhượng.

UBND xã Q (nay là xã T), huyện Q, tỉnh Thanh Hóa chưa thực hiện việc làm thủ tục để chỉnh lý, đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 5 trong việc thu hồi đất để thực hiện việc bồi thường giải phóng mặt bằng xây dựng nâng cấp Quốc lộ A theo Quyết định số 332/QĐ-UBND ngày 18/3/2011.

- Theo cung cấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q: Hiện nay, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q, tỉnh Thanh Hóa không có hồ sơ lưu liên quan đến thửa đất nêu trên. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa phối hợp với Ủy ban nhân dân xã T để biết thông tin chính xác, cụ thể hơn. Đến thời điểm hiện tại, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q, tỉnh Thanh Hóa chưa nhận được đơn giải quyết tranh chấp hoặc ghi nhận thông tin biến động và các nội dung khác liên quan đến thửa đất nêu trên.

Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - tỉnh Thanh Hóa), đã Quyết định:

Căn cứ vào Điều 400, 404, 442, 422, 432 Bộ luật dân sự năm 1995. Điều 31, 73 Luật đất đai năm 1993. Điểm b.1 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án. **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với vợ chồng ông L, bà L1 tại Đơn xin nhượng lại đất ở ngày 20/10/2001 của ông L và bà L1, có xác nhận của chính quyền địa phương ngày 27/3/2002 với diện tích đất thực tế đo được có ranh giới: chiều rộng phía Đông giáp mặt đường Quốc lộ 1A, chiều rộng phía Tây giáp đất ruộng, chiều dài phía Bắc và phía Nam kéo dài hết đất (tiếp giáp phần đất ruộng) là có hiệu lực pháp luật theo diện tích đất đo đạc thực tế là 356,8m² (trong đó có 100m² đất ở và 256,8m² đất vườn liền kề), ranh giới như sau:

- + Chiều dài phía Bắc giáp đất hộ ông N3, bà M dài 26,58m;
- + Chiều dài phía Nam giáp đất nhà ông L dài 31,17m;
- + Chiều rộng phía Đông giáp QL1A rộng 12,93m;
- + Chiều rộng phía Tây giáp đất 2L (canh tác thôn) rộng 12.57m.

Bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật. *(Có sơ đồ kèm theo)*

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với bản án khi các bên đương sự có yêu cầu.

2. Buộc anh Đỗ Văn N, anh Đỗ Văn N1 phải tháo dỡ, di dời các tài sản gồm: 01 bức tường rào tiếp giáp phía sau nhà bà T dài 11,45m; 01 nhà vệ sinh phía sau nhà mái tôn diện tích 20m²; 01 bức tường rào phía Tây giáp đất 2L (canh tác thôn)

dài 12,57m đã xây dựng trên diện tích đất mà bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý sử dụng như đã nêu tại mục 1.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

*** Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/6/2025 bị đơn kháng cáo với nội dung:**

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử:

- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương để thu thập tài liệu chứng cứ xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi chính đáng cho các đương sự.

- Trong trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm không hủy bản án sơ thẩm thì chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo hiện trạng sử dụng đất đã có ranh giới giáp ranh được hai bên thống nhất vị trí bàn giao vào thời điểm năm 2019 cho bà T xây dựng nhà ở công trình trên đất, có tường rào bao quanh thì bị đơn không phản đối gì.

* Tại phiên tòa phúc thẩm Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo hiện trạng sử dụng đất đã có ranh giới giáp ranh được hai bên thống nhất vị trí bàn giao vào thời điểm năm 2019 cho bà T xây dựng nhà ở công trình trên đất, có tường rào bao quanh, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn, công nhận ông L đã chuyển nhượng cho bà T diện tích đất theo hiện trạng phần đất mà bà T đã xây dựng nhà.

* Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của đương sự, tại cấp phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung và quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bác kháng cáo của bị đơn; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thanh Hóa, sửa lời tuyên về phần xác định về loại đất;

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đương sự và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1 phải trả phần diện tích đất đã chuyển nhượng và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với vợ chồng ông L theo đơn xin nhượng lại đất ở ngày 20/10/2001, có xác nhận của chính quyền địa phương ngày 27/3/2002, nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng quy định.

Bị đơn có nơi cư trú tại Thôn B, xã T, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo trong hạn, các đương sự không thỏa thuận, hòa giải được với nhau nội dung tranh chấp, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất:

- Theo cung cấp của UBND xã T: Căn cứ hồ sơ địa chính do UBND xã quản lý và kết quả xác minh, UBND xã T cung cấp thông tin địa chính thửa đất số 45, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã Q năm 1993 (nay là xã T) qua các thời kỳ cụ thể như sau:

+ Hồ sơ 299: Thuộc thửa 116, tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính 299. Đất thổ cư, diện tích 528m². Do sổ mục kê 299 của xã Q (cũ) không có nên không xác định được chủ sử dụng.

+ Hồ sơ năm 1994: Thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính 1993. Đất thổ cư, diện tích 1.655m². Chủ sử dụng là ông Đỗ Văn V1

+ Hồ sơ năm 2002: Thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính 2002. Đất thổ cư, diện tích 1.655m² đất. Chủ sử dụng là ông Đỗ Văn L.

Năm 1993, thửa đất trên đã được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đỗ Văn L, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C194984, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 186/QSDĐ do UBND huyện Q cấp ngày 20/6/1993, diện tích 530m² đất (loại đất: T).

Căn cứ theo Quyết định số 332/QĐ-UBND ngày 18/3/2011 của UBND huyện Q về việc bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án mở đường nâng cấp Quốc lộ A, tại vị trí thửa đất số 45, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã Q 1993 (nay là xã T) bị thu hồi 250,6m² đất ở. Người trực tiếp nhận tiền bồi thường là ông Đỗ Văn L. Diện tích 89,6m² nằm trong tổng số 250,6m² đất ở Nhà nước đã thu hồi. Sau khi bị thu hồi 250,6m² đất ở, tổng diện tích đất còn lại là 1.404,4m².

Gia đình bà Nguyễn Thị T và ông Đỗ Văn L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau nhưng chưa qua UBND xã làm thủ tục đề nghị tách thửa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; do đó đến nay bà Nguyễn Thị T vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tổng diện tích đất đo thực tế ngày 26/7/2023 theo số liệu đo đạc là 1.060,2m². Diện tích đất thực tế tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 530,2m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp được xem xét để cấp tăng diện tích theo quy định của pháp luật đất đai.

Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã Q (nay là xã T) được sử dụng ổn định, không biến động đối với các hộ liên kề.

Tại thửa số 45, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã Q năm 1993 (nay là xã T, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa) thể hiện theo sổ mục kê đất đai với diện tích 1655m², loại đất: T (Thổ cư) mang tên ông Đỗ Văn V1. Đến ngày 20/6/1993 được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C194894, số vào sổ 186 QSDD/ đối với thửa đất nêu trên với diện tích 530m², mục đích sử dụng: T, thời hạn sử dụng: Lâu dài, mang tên ông Đỗ Văn L.

Lý do việc không trùng khớp về diện tích đất (T) và đối tượng được giao quản lý, sử dụng thể hiện trong sổ mục kê và trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất là do năm 1993 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thiếu diện tích.

Vị trí giáp ranh thửa đất tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay thì cần rà soát thêm phần thu hồi đất thuộc dự án: Nâng cấp, mở rộng Quốc lộ A theo Quyết định số 332/QĐ-UBND ngày 18/3/2011 (Có Quyết định kèm theo) và phần thu hồi, bồi thường về đất thuộc đường L (Do UBND xã Q thực hiện).

Phần diện tích đất ông L khi chuyển nhượng cho bà T không có tài sản trên đất kèm theo khi chuyển nhượng.

UBND xã Q (nay là xã T), huyện Q, tỉnh Thanh Hóa chưa thực hiện việc làm thủ tục để chỉnh lý, đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 5 trong việc thu hồi đất để thực hiện việc bồi thường giải phóng mặt bằng xây dựng nâng cấp Quốc lộ A theo Quyết định số 332/QĐ-UBND ngày 18/3/2011.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật:

Thứ nhất: Xem xét “Đơn xin chuyển nhượng đất ở” đề ngày 20/10/2001 có nội dung như sau: “ Tên tôi là Đỗ Văn L xin trân trọng trình bày với Ban chỉ huy thôn và UBND xã Q một việc như sau: Tôi có một mảnh đất vườn, chiều rộng 15 m, chiều sâu 50m, phía Tây giáp ruộng làm sản, phía Nam giáp nhà tôi, phía Bắc giáp nhà anh N3, phía Đông giáp đường A, vợ chồng tôi nhất trí nhượng lại cho Nguyễn Thị T với số tiền 15.000.000đ. Vậy vợ chồng tôi viết giấy này kính mong cán bộ thôn và UBND giúp đỡ để chị có điều kiện an cư lập nghiệp. Tôi xin chấp hành mọi thủ tục đất đai do T2, xã cùng các cơ quan có thẩm quyền quy định”. Người viết giấy ông Đỗ Văn L và bà Nguyễn Thị L1 đã ký, ghi rõ họ tên. Giấy chuyển nhượng đã được UBND xã Q cũ (nay là xã T) xác nhận đề ngày 20/3/2002.

Thứ hai: Tại biên bản kiểm tra, xác minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2002 gồm các thành phần Thôn trưởng, cán bộ địa chính xã, ông L, bà L1 và bà T ký và ghi rõ họ tên, thể hiện: Thửa đất chuyển nhượng thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 05 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C194984, cấp ngày 20/6/1993; Chiều rộng mặt đường 15m; chiều rộng phía sau 14m; chiều sâu

46m tính từ chân đường 1 A giáp đất ông L; chiều sâu 42m tính từ chân đường 1 A giáp đất ông N3. Tổng diện tích 636m². Ranh giới: Đông giáp đường A; Tây giáp đất canh tác của thôn; Nam giáp đất ở ông L; Bắc giáp đất ông N3.

Như vậy: Ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1 chuyển nhượng 01 phần diện tích đất trong tổng diện tích đất thổ cư tại thửa 45, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Q (cũ) cho bà Nguyễn Thị T được xác lập trên thực tế từ năm 1993, 1994 và đến năm 2001 các bên thực hiện làm lại thủ tục chuyển nhượng: “Văn bản chuyển nhượng đất ở” ngày 20/10/2001 có xác nhận của chính quyền địa phương; Các bên đều thừa nhận có tham gia thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau; Tại thời điểm chuyển nhượng đất, ông L đã được cấp GCNQSD đất và có trong hồ sơ địa chính; Khi tham gia ký kết hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; Gia đình ông L (bên chuyển nhượng) đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho bên nhận chuyển nhượng (bà Nguyễn Thị T), bà T đã làm nhà ở trên đất, phía bên chuyển nhượng gia đình ông L, bà L1 cũng không phản đối và cũng không bị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; Năm 2012, Nhà nước có chủ trương mở rộng đường Q, lấy vào phần đất của gia đình bà T đã mua của ông L, bà L1 thì bà T được nhận tiền đền bù là: Chiều rộng mặt đường Quốc lộ 1A là 14m x 6,4m chiều dài = 89,6m² mà không có sự phản đối của bị đơn cho thấy sự thừa nhận của bị đơn đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà T;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà L1 và bà T xác lập từ năm 1993, 1994 và làm lại thủ tục năm 2001 là đủ điều kiện công nhận có hiệu lực pháp luật theo quy định tại các Điều 400, 404 của BLDS 1995; Phù hợp quy định tại Tiểu mục 2.3, mục 2, phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Như vậy: Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, căn cứ lời trình bày của các đương sự, các bên liên quan tại cấp sơ thẩm đều thể hiện: Ông L, bà L1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, các bên đã thực hiện việc giao tiền, giao đất đầy đủ, do đó yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có hiệu lực pháp luật là có cơ sở được chấp nhận. Cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng, đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của bộ luật Tố tụng Dân sự nên yêu cầu của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ.

[2.2.2] Xét về diện tích đất chuyển nhượng:

Bị đơn không thống nhất diện tích đất chuyển nhượng như trong các văn bản chuyển nhượng đất do nguyên đơn xuất trình; Bị đơn khẳng định có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, nhưng chỉ chuyển nhượng 13m mặt đường và chiều dài 20m, diện tích chuyển nhượng là 260m² (diện tích đất theo hiện trạng hiện nay nguyên đơn đã xây dựng nhà trên đất);

Tuy nhiên căn cứ vào đơn giữa ông Đỗ Văn L và bà Nguyễn Thị L1 trong “Đơn xin nhượng lại đất ở”, “Biên bản kiểm tra xác minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 13/3/2002 và chữ ký chữ viết trong “Giấy biên nhận” năm 1994. Có cơ sở xác định ông L, bà L1 đã thực tế thực hiện chuyển nhượng

quyền sử dụng đất cho bà T từ năm 1993 và năm 1994 (Giấy biên nhận ngày 20/4/1994 ghi rõ nội dung ông L, bà L1 bán đất cho bà T và đã nhận của bà T số tiền 21.000.000đồng, “Giấy biên nhận” có chữ ký của ông L, bà L1 nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương). Đến năm 2001 các bên thực hiện thủ tục làm “Đơn xin nhượng lại đất ở” gửi Ban chỉ huy thôn B và UBND xã Q “Đơn xin nhượng lại đất ở” ngày 20/10/2001 do bà T viết tay, có chữ ký của ông L, bà L1; Có xác nhận của địa chính xã ngày 20/3/2002 và xác nhận của UBND xã Q ngày 27/3/2002.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương đã thu thập tài liệu chứng cứ, tiến hành lập biên bản đối chất giữa các đương sự và người làm chứng. Bà Nguyễn Thị T thừa nhận số liệu: “chiều rộng 15m” trong “Đơn xin nhượng lại đất ở” bà sửa do số liệu ban đầu ghi không đúng với thỏa thuận, đồng thời cán bộ địa chính là ông Lê Đình L3 cũng đã thừa nhận sửa chữa số liệu: “chiều rộng phía sau: 14m” và sửa diện tích đất chuyển nhượng 638m^2 do nhân sai tại phần xác nhận “Đơn xin nhượng lại đất ở” và ghi thêm cho rõ diện tích đất bằng chữ: “sáu trăm ba tám mét” trong “Biên bản Kiểm tra xác minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 13/3/2002, là theo đề nghị thắc mắc của bà T, riêng về chiều sâu của giấy chuyển nhượng không có sự tẩy xóa, sửa chữa gì; các nội dung sửa trong văn bản trên phù hợp với nội dung trả lời tại Công văn số 141/CV- KTHS ngày 28/3/2023 của Phòng K Công an tỉnh T. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L, bà L1 thống nhất nêu quan điểm chỉ chuyển nhượng cho bà T 13 m chiều rộng và 20m chiều sâu, tuy nhiên ông L, bà L1 không đưa ra được bất cứ chứng cứ nào thể hiện về việc chuyển nhượng diện tích như ông bà trình bày.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ có đủ cơ sở xác định: Diện tích đất ông L và bà L1 chuyển nhượng cho bà T là một phần diện tích đất trong tổng diện tích đất theo hồ sơ địa chính 1993 là 1.655m^2 thổ cư, tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 05 Bản đồ địa chính xã Q (nay là xã T), GCNQSD đất cấp ngày 20/6/1993 với diện tích 530m^2 (đất T) mang tên ông Đỗ Văn L. Ngày 18/3/2011 UBND huyện Q có Quyết định số 332/QĐ-UBND về việc bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án mở đường nâng cấp Quốc lộ A, tại vị trí thửa đất số 45, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã Q 1993 (nay là xã T) bị thu hồi $250,6\text{m}^2$ được áp giá đất ở, sau khi bị thu hồi diện tích còn lại là $1.404,4\text{m}^2$; Diện tích đất đo thực tế tại thời điểm xét xử là $1.060,2\text{m}^2$; Diện tích đất thực tế tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $530,2\text{m}^2$ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đủ điều kiện được xem xét cấp GCNQS đất theo quy định pháp luật. GCNQSD đất cấp ngày 20/6/1993 với diện tích 530m^2 đất ở mang tên ông Đỗ Văn L sau thu hồi giải phóng mặt bằng không bị điều chỉnh diện tích, không bị thu hồi GCNQSD đất. Trên thửa đất này hiện nay có các công trình nhà ở của gia đình ông L, bà L1, các con ông L, bà L1 và nhà ở của bà T xây dựng.

Như vậy: Về diện tích các bên thống nhất chuyển nhượng theo biên bản kiểm tra, xác minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2002 thể hiện: Thửa đất chuyển nhượng thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 05 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C194984, cấp ngày 20/6/1993; Chiều rộng mặt đường 15m; chiều rộng phía sau 14m; chiều sâu 46m tính từ chân đường 1A giáp đất ông L; chiều sâu 42m tính từ chân đường 1 A giáp đất ông N3. Tổng diện tích 636m^2 .

Ranh giới: Đông giáp đường A; Tây giáp đất canh tác của thôn; Nam giáp đất ở ông L; Bắc giáp đất ông N3.

Năm 2012, Nhà nước có chủ trương mở rộng đường Q, lấy vào phần đất của gia đình bà T đã mua của ông L, bà L1 thì bà T được nhận tiền đền bù là: Chiều rộng mặt đường Quốc lộ 1A là 14m x 6,4m chiều dài = 89,6m². Như vậy diện tích của bà T còn lại theo giấy chuyển nhượng và theo biên bản kiểm tra là 546,4m². Tuy nhiên diện tích đất đo đạc thực tế là 356,8m²) có ranh giới:

- + Chiều dài phía Bắc giáp đất hộ ông N3, bà M dài 26,58m;
- + Chiều dài phía Nam giáp đất nhà ông L dài 31,17m;
- + Chiều rộng phía Đông giáp QL1A rộng 12,93m;
- + Chiều rộng phía Tây giáp đất 2L (canh tác thôn) rộng 12.57m.

Bà Nguyễn Thị T cho rằng: Mặc dù diện tích sau khi xem xét thẩm định còn ít hơn nhiều so với diện tích đất mà bà nhận chuyển nhượng từ gia đình ông L, nhưng bà T vẫn nhất trí đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận đối với phần diện tích đất sau khi bị thu hồi 89,6m², còn lại theo kết quả thẩm định là 356,8m².

Do đó: Nội dung kháng cáo của bị đơn trong trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm không hủy bản án sơ thẩm thì đề nghị sửa án theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo hiện trạng sử dụng đất đã có ranh giới giáp ranh được hai bên thống nhất vị trí bàn giao vào thời điểm năm 2019 cho bà T xây dựng nhà ở công trình trên đất, yêu cầu này của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án dân sự phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo phúc thẩm không được chấp nhận, nhưng bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* **Căn cứ:** Vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

* **Căn cứ:** Căn cứ vào Điều 400, 404, 442, 422, 432 Bộ luật dân sự năm 1995. Điều 31, 73 Luật đất đai năm 1993. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thanh Hóa), cụ thể như sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Đỗ Văn L, bà Nguyễn Thị L1, tại Đơn xin nhượng lại đất ở ngày 20/10/2001 của ông L và bà L1, có xác nhận của chính quyền địa phương ngày 27/3/2002 với diện tích đất đo đạc thực tế (sau khi giảm trừ diện tích đất Nhà nước đã thu hồi) còn lại là 356,8m², có ranh giới như sau:

- + Chiều dài phía Bắc giáp đất hộ ông N3, bà M dài 26,58m;
- + Chiều dài phía Nam giáp đất nhà ông L dài 31,17m;
- + Chiều rộng phía Đông giáp QL1A rộng 12,93m;
- + Chiều rộng phía Tây giáp đất 2L (canh tác thôn) rộng 12.57m.

Bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật. *(Có sơ đồ kèm theo)*

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với bản án khi các bên đương sự có yêu cầu.

2. Buộc anh Đỗ Văn N, anh Đỗ Văn N1 phải tháo dỡ, di dời các tài sản gồm: 01 bức tường rào tiếp giáp phía sau nhà bà T dài 11,45m; 01 nhà vệ sinh phía sau nhà mái tôn diện tích 20m²; 01 bức tường rào phía Tây giáp đất 2L (canh tác thôn) dài 12,57m đã xây dựng trên diện tích đất mà bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý sử dụng.

3. Về án phí Dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND khu vực 2 – Thanh Hóa;
- VKSND khu vực 2 – Thanh Hóa;
- THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

(Đã ký)

Lê Thị Tân

