

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 42/2025/DS-ST

Ngày 17/6/2025

“V/v Yêu cầu công nhận hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất và Hủy
GCNQSD đất”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hoàng Sĩ Quang;

2. Bà Nguyễn Thị Bích Liên;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 105/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2025/QĐXX-ST ngày 15 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2025/QĐST-DS ngày 30/5/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Nguyễn Thị V** – sinh năm 1965

Địa chỉ: Thôn Q, xã L, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H – Luật sư Văn phòng L2 – Đoàn Luật sư tỉnh H. Địa chỉ: Số B Khu A, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Phạm Văn L** – sinh năm 1962, bà **Nguyễn Thị G**, sinh năm 1965. Đều ở thôn Q, xã L, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Đều vắng mặt.

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

- Anh **Mai Văn Q** – sinh năm 1985; chị **Phùng Thị H1**, sinh năm 1990; Có mặt.

- Ông **Mai Văn B** – sinh năm 1963, bà **Lê Thị L1** – sinh năm 1965;

Đều ở địa chỉ: thôn Q, xã L, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt và đề

ngợi xét xử vắng mặt.

-UBND thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Địa chỉ: Số A T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn K – Chủ tịch. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Đức T – Phó trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường thành phố H. Vắng mặt và đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản ghi lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị V trình bày:

Năm 1995 bà Nguyễn Thị V nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn L, Nguyễn Thị G thửa đất số 86, tờ bản đồ 02, diện tích 251m² và toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tại thôn Q, xã L, huyện T, tỉnh Hải Hưng (nay là thành phố H, tỉnh Hải Dương), với số tiền là 13.250.000đ. Hai bên không lập hợp đồng bằng văn bản mà chỉ làm “*giấy biên nhận tiền mặt đất ở và tài sản chuyển nhượng*” đề ngày 27/5/1995. Nội dung giấy biên nhận tiền ghi ông Phạm Văn L, vợ Nguyễn Thị G chuyển nhượng đất ở và tài sản gồm nhà 2 gian mái bằng, công trình phụ, cây ăn quả với giá tiền 13.250.000đ, có chữ ký của ông L, bà G, người làm chứng ông Đ. Không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Hai bên đã giao nhận tiền và tài sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L đầy đủ. Từ đó bà V và gia đình sử dụng thửa đất cho đến nay.

Sau khi nhận quyền sử dụng đất, bà V làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông L cho địa phương. UBND tỉnh H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 535546 mang tên con trai bà V là Mai Văn Q thửa đất số 173, tờ bản đồ 02, diện tích 201m² tại xã L, huyện T, tỉnh Hải Hưng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi ngày cấp. Ngày 30/10/2002 UBND huyện G ký đóng dấu xác nhận trang 3.

Bà V xác định đã giao dịch, nhận chuyển nhượng hợp pháp tài sản của vợ chồng ông L, bà G. Do vậy khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung như sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở, công trình phụ, cây cối trên đất thể hiện tại “*Giấy biên nhận tiền mặt đất ở và tài sản chuyển nhượng*” lập ngày 27/5/1995 giữa bà Nguyễn Thị V và vợ chồng ông Phạm Văn L, Nguyễn Thị G là hợp pháp.

- Công nhận bà Nguyễn Thị V là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị G tại thửa số 86, tờ bản đồ 02, diện tích 251m² (trong đó có 240m² đất ở, 11 m² đất vườn KTGD). Theo bản đồ lập năm 2006 là thửa 180, tờ bản đồ 17, diện tích 291,4m², loại đất ở nông thôn.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh H cấp số A535546, thuộc thửa số 173, tờ bản đồ 02, diện tích 201m², đất ở sử dụng lâu dài, đã được UBND huyện G xác nhận trang 03 ngày 30/10/2002.

Bị đơn ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến làm việc, không trình bày quan điểm bằng văn bản. Tòa án cùng với địa phương đến làm việc tại gia đình ông L, bà G nhưng gia đình không làm việc.

Tại biên bản ghi lời khai của anh Mai Văn Q, chị Phùng Thị H1 xác định: Anh Q và chị H1 kết hôn và sinh sống cùng mẹ là bà Nguyễn Thị V trên mảnh đất nhận chuyển nhượng của ông L, bà G. Năm năm 2009 bà V phá nhà cũ để xây nhà mái bằng 1 tầng, năm 2011 vợ chồng anh xây dựng tiếp 1 tầng và sinh sống cho đến nay. Năm 1995 anh Q còn nhỏ, tuy nhiên thời điểm đó anh mới khoảng 9-10 tuổi nhưng lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Nay bà V khởi kiện, anh Q, chị H1 đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với tài sản vợ chồng anh làm trên diện tích đất của bà V không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại biên bản ghi lời khai của ông Mai Văn B thể hiện: Ông không có quan hệ gì với nguyên đơn, bị đơn. Gia đình ông có thửa đất do cha ông để lại và sử dụng cho đến ngày nay. Ngày 10/01/1993 đã được UBND tỉnh H cấp GCNQSD đất tại thửa 173 và 173b, tờ bản đồ số 2. Năm 2016 gia đình ông làm thủ tục gộp hai thửa đất trên và một phần đất ông nhận chuyển nhượng thành thửa số 78, tờ bản đồ số 17 diện tích 627m². Nay bà V khởi kiện, ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật vì thửa đất của ông đang sử dụng không liên quan gì đến bà V.

Đại diện UBND thành phố H trình bày: Thửa đất số 173, tờ bản đồ 02 diện tích 201m² thôn Q, xã L, thành phố H hiện đang có tên người sử dụng là Mai Văn Q ở (do UBND tỉnh H cấp nhưng không ghi năm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngày 30/10/2002 UBND huyện G, tỉnh Hải Dương đóng dấu trang 3. Tuy nhiên thực tế trong sổ danh sách các hộ gia đình xin cấp GCNQSD đất lưu trữ tại xã L thì thửa đất có nguồn gốc mang tên ông Mai Văn B, hiện ông B đang sinh sống trên mảnh đất này và được cấp GCNQSD đất số CQ 246727 do UBND huyện G, tỉnh Hải Dương cấp ngày 09/4/2019. Đối với thửa đất hiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị V đang quản lý, sử dụng thể hiện tại thửa số 86, tờ bản đồ 02, diện tích 251m² (trong đó có 240m² đất ở, 11m² đất vườn), thôn Q, xã L, thành phố H. Nguồn gốc thửa đất này là bà Nguyễn Thị V nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn L (ông L được giao đất giãn dân trước năm 1993). Hiện nay thửa đất của bà V thể hiện tại thửa số 180, tờ bản đồ 17, diện tích 291,4m². Địa phương đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Kết quả thẩm định, định giá tài sản thể hiện như sau: Thửa đất bà V đang quản lý sử dụng có tổng diện tích theo hiện trạng là 393,7m², trong đó đất ở 240m² trị giá 3.480.000.000đ, đất vườn KTGD 11m² trị giá 55.000.000đ. 01 nhà hai tầng trị giá 282.827.000đ; 01 nhà mái tôn trị giá 69.081.000đ; 01 lán tôn

lạnh diện tích 28,9m² trị giá 8.797.000đ; 01 lán tôn lạnh 14m² trị giá 4.261.000đ, 01 bán mái lợp proximang trị giá 1.521.000đ; sân trệt trị giá 532.000đ, tường bao trị giá 3.470.000đ, 02 trụ cổng trị giá 835.000đ, cổng sắt trị giá 1.207.000đ; 02 cây nhãn trị giá 7.200.000đ, 01 cây bưởi trị giá 240.000đ, 02 cây vối trị giá 840.000đ, 01 cây na trị giá 280.000đ; 01 cây mít trị giá 660.000đ; 01 cây xoài trị giá 660.000đ

Tại phiên tòa: Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà V tự nguyện chịu toàn bộ chi phí Xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản, không đề nghị Tòa án giải quyết. Tự nguyện chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa trình bày: Về việc tuân theo pháp luật. Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở, công trình phụ, cây cối trên đất thể hiện tại “Giấy biên nhận tiền mặt đất ở và tài sản chuyển nhượng” lập ngày 27/5/1995 giữa bà Nguyễn Thị V và vợ chồng ông Phạm Văn L, Nguyễn Thị G là hợp pháp; Công nhận bà Nguyễn Thị V là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị G tại thửa số 86, tờ bản đồ 02, diện tích 251m² (trong đó có 240m² đất ở, 11 m² đất vườn KTGD). Theo bản đồ lập năm 2006 là thửa 180, tờ bản đồ 17, diện tích 291,4m², loại đất ở nông thôn. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh H cấp số A535546, thuộc thửa số 173, tờ bản đồ 02, diện tích 201m², đất ở sử dụng lâu dài, đã được UBND huyện G xác nhận trang 03 ngày 30/10/2002. Chấp nhận sự tự nguyện của bà V nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở đánh giá khách quan về các chứng cứ và các tình tiết của vụ án, quan điểm của các đương sự, của Kiểm sát viên tại phiên tòa. HĐXX xét thấy:

[1] Về tố tụng: Bị đơn vắng mặt lần thứ hai và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị giải quyết vắng mặt; Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. HĐXX xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, HĐXX xét thấy:

[2.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Năm 1995 bà Nguyễn Thị V nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị G thửa đất số 86, tờ bản đồ 02, diện tích 251m², toàn bộ công trình nhà xây, công trình phụ, cây cối, tại thôn Q, xã L, huyện T, tỉnh Hải Hưng (nay là thành phố H, tỉnh Hải Dương), với số tiền là 13.250.000đ. Hai bên không lập hợp đồng bằng văn bản chỉ làm “giấy biên nhận tiền mặt đất ở và tài sản chuyển

nhượng” đề ngày 27/5/1995. Mặc dù là giấy biên nhận tiền nhưng thực tế nội dung đã thể hiện rõ ý chí của hai bên về việc chuyển quyền sử dụng đất. Hai bên đã giao nhận tiền và tài sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L đầy đủ, bà V và gia đình đã sử dụng thửa đất nhận chuyển nhượng của ông L, bà G cho đến nay. Như vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ quy định về hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong hợp đồng từ lâu. Do vậy, có căn cứ chấp nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị G với bà Nguyễn Thị V là phù hợp với quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự. Bà V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L, bà G và quản lý sử dụng quyền sử dụng đất từ năm 1995 tại thửa số đất số 86, tờ bản đồ 02, diện tích 251m² trong đó đất ở 240m², đất vườn KTGD 11m² đến nay, không có tranh chấp gì với các hộ liên kề. Do vậy, căn cứ Điều 242, khoản 3 Điều 690 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 223 Bộ luật dân sự năm 2015 cần công nhận bà Nguyễn Thị V là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất trên.

[2.2] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, HĐXX xét thấy: Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây xã L, thuộc huyện T, tỉnh Hải Hưng, sau đó sáp nhập, chia tách thành huyện G, tỉnh Hải Dương. Nay xã L thuộc thành phố H, tỉnh Hải Dương. Do việc bàn giao hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã lâu và trải qua nhiều đợt nên đã thất lạc, hiện địa phương không tìm thấy hồ sơ lưu trữ đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên người sử dụng là anh Mai Văn Q. Tuy nhiên xem xét thực tế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh H cấp và Chủ tịch UBND tỉnh H ký, đóng dấu là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 23 và Điều 36 Luật đất đai năm 1993. Theo trình bày của các đương sự và kết quả xác minh tại UBND xã L, TP H thể hiện như sau: Thửa đất số 173, tờ bản đồ 02 diện tích 201m² thôn Q, xã L, thành phố H hiện đang có tên người sử dụng là Mai Văn Q ở (do UBND tỉnh H cấp nhưng không ghi năm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngày 30/10/2002 UBND huyện G, tỉnh Hải Dương đóng dấu xác nhận trang 3. Trong sổ danh sách các hộ gia đình xin cấp GCNQSD đất lưu trữ tại xã L thì thửa đất có nguồn gốc mang tên ông Mai Văn B, hiện ông B đang sinh sống trên mảnh đất này và được cấp GCNQSD đất số CQ 246727 do UBND huyện G, tỉnh Hải Dương cấp ngày 09/4/2019. HĐXX Xét thấy Đối với thửa đất hiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị V đang quản lý, sử dụng thể hiện tại thửa số 86, tờ bản đồ 02, diện tích 251m² (trong đó có 240m² đất ở, 11m² đất vườn), thôn Q, xã L, thành phố H. Nguồn gốc thửa đất này là bà Nguyễn Thị V nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn L (như phân tích tại mục [2.1]) không có liên quan gì đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Mai Văn Q. Do vậy, mặc dù khi địa phương cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho anh Q lúc đó anh Q khoảng 9 đến 10 tuổi, diện tích, hình thể, kích thước, số thửa lại trùng với thửa đất của ông Mai Văn B là không đúng đối tượng, không đúng nội dung thửa đất nhưng điều đó không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự (bà V) trong vụ án này, nên HĐXX không xem xét giải quyết đối với yêu cầu của bà V về việc Hủy Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất do UBND tỉnh H cấp số A535546, thuộc thửa số 173, tờ bản đồ 02, diện tích 201m², đất ở sử dụng lâu dài, đã được UBND huyện G xác nhận trang 03 ngày 30/10/2002 là phù hợp quy định tại Điều 34 của Bộ luật tổ tụng dân sự.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản, bà V tự nguyện chịu cả nên không đề nghị HĐXX xem xét giải quyết, do vậy HĐXX không đặt ra giải quyết. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn là người cao tuổi nhưng không có quan điểm, không có yêu cầu miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 12, 15 Nghị quyết 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. Tuy nhiên tại phiên tòa, bà V tự nguyện chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm nên HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 242, khoản 3 Điều 690 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129; Điều 223 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 34, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

Xử:

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

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thể hiện tại “*Giấy biên nhận tiền mặt đất ở và tài sản chuyển nhượng*” lập ngày 27/5/1995 giữa bà Nguyễn Thị V và vợ chồng ông Phạm Văn L, Nguyễn Thị G là hợp pháp.

Công nhận bà Nguyễn Thị V là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị G tại thửa số 86, tờ bản đồ 02, diện tích 251m² (trong đó có 240m² đất ở, 11 m² đất vườn KTGD) tại thôn Q, xã L, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chấp nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị V chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được đối trừ với số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án, số 0005259 ngày 21/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hải Dương.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận

- VKSND tỉnh Hải Dương;

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

- UBND tỉnh Hải Dương;
- Cục (chi cục) T.H.A DS tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- UBND xã Liên Hồng, TP Hải Dương;
- UBND thành phố Hải Dương;
- Lưu hồ sơ

(ĐÃ KÝ)

NGUYỄN MINH TÂN