

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HƯNG YÊN
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Bản án số: 11/2022/DSST

Ngày 16/8/2022

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HƯNG YÊN – TỈNH HƯNG YÊN**

Với thành phần xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Quang Lịch

Các hội thẩm nhân dân: 1. Bà Vũ Thị Thùy Đông

2. Ông Vũ Văn Hạnh

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Giang.

Đại diện VKSND TPHưng Yên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền
- Kiểm sát viên.

Ngày 16/8/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/TLST – DS ngày 09/6/2014 (Theo quyết định số 01/QĐ - NVA ngày 10/11/2015 nhập 03 vụ án Dân sự thụ lý 13, 14, 15/TLST – DS cùng thụ lý ngày 09/6/2014 để giải quyết trong cùng vụ án số:15/TLST – DS ngày 09/6/2014) về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2022/QĐXX – DS ngày 20/6/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số: 11/2022/QĐHPT - TA ngày 08/7/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 13/2022/QĐHPT - TA ngày 26/7/2022 giữa:

- Đồng nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Đồng T, sinh năm 1969.

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Số 14 VTP, phường HN, TP Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên.

3. Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1964 - Có mặt tại phiên Tòa.

4. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1970 - Có mặt tại phiên Tòa.

Cùng địa chỉ: Số 161, đường B, phường Lê Lợi, TP Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên.

5. Ông Dương Văn H, sinh năm 1973.

6. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Số 17 Trần Bình Trọng, phường Quang Trung, TP. Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn bà N1, ông T, bà N, ông H, bà N2: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 161, đường B, phường Lê Lợi, TP Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên.
Có mặt tại phiên Tòa.

- Đồng bị đơn:

1. Ông Đỗ Văn X, sinh năm 1930 - Vắng mặt tại phiên Tòa lần thứ 3 không lý do.

2. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1937 (Đã chết);

Cùng HKTT: Đội 12, khu phố XD, phường LS, TP Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên.

- Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T1 (Các con của bà T1):

1. Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1957 (Con bà T1).

HKTT: Đội 12, khu phố XD, phường LS, TP Hưng Yên.

2. Bà Đỗ Thị X1, sinh năm 1973 (Con bà T1).

HKTT: Đội 12, khu phố XD, phường LS, TP Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên.

3. Bà Đỗ Thị X2, sinh năm 1969 (Con bà T1).

HKTT: Số 135, đường BD, phường M, TP Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên.

4. Bà Đỗ Thị N2, sinh năm 1966 (Con bà T1).

Hiện trú tại: Số nhà 28, BHP, phường M, TP Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên.

5. Bà Đỗ Thị X3, sinh năm 1975 (Con bà T1).

HKTT: Đội 12, khu phố XD phường LS, TP Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên.

Tất cả đều vắng mặt tại phiên Tòa lần thứ 3 không có lý do.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: UBND phường LS, TP Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T2 – Công chức địa chính phường LS, TP Hưng Yên - Vắng mặt có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của các đương sự cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Vụ án thứ N2 thụ lý số 13/TLST – DS ngày 09/6/2014:

- **Nguyên đơn ông L, bà N1 trình bày:** Ngày 18/5/2009 vợ chồng ông bà có mua của vợ chồng ông Đỗ Văn X và bà Lê Thị T1 ở đội 12, thôn XD, phường LS, TP Hưng Yên diện tích $57,74\text{m}^2/499\text{m}^2$ đất ở trong tổng số đất thổ cư của vợ chồng ông X và bà T1 tại thửa số 164, tờ bản đồ số 36, bản đồ 237. Theo bản đồ 299 diện tích $57,74\text{m}^2/527\text{m}^2$. Giá chuyển nhượng là 107.000.000đ. Khi mua hai bên có lập biên bản bán đất thổ cư và nhận tiền vào ngày 22/5/2009 UBND phường LS đã ký xác nhận việc mua bán giữa hai bên vào ngày 25/5/2009. Theo biên bản bán đất thì vợ chồng ông X, bà T1 có trách nhiệm ký kết mọi giấy tờ để hoàn thiện mọi thủ tục mua bán. Để đảm bảo thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, ngày 31/5/2010 hai bên đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng Công chứng số 01 của tỉnh Hưng Yên, do Công chứng viên bà Đoàn Thị Tuyết Lê ký. Theo hợp đồng chuyển nhượng diện tích là $57,74\text{m}^2/499\text{m}^2$ với giá 107.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong vợ chồng ông X, bà T1 có chỉ đất cho vợ chồng ông bà biết vị trí đất thôi chứ chưa đo và giao đất chính thức cho vợ chồng ông bà. Đến năm 2014 vợ chồng ông bà có nhu cầu sử dụng đất, đã đến yêu cầu vợ chồng ông X, bà T1 đo và giao đất. Nhưng vợ chồng ông X, bà T1 đã đo và giao đất cho vợ chồng ông bà không đúng vị trí đất mà hai bên đã ký kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà giao cả một phần đất hành lang đề thuộc quyền quản lý của nhà nước, nên xảy ra tranh chấp.

Vậy vợ chồng ông bà đề nghị Tòa buộc vợ chồng ông X, bà T1 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giao trả cho vợ chồng ông bà $57,74\text{m}^2$ đất ở mà hai bên đã ký kết tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 31/5/2010.

2. Vụ án thứ hai thụ lý số 14/TLST – DS ngày 09/6/2014:

- **Nguyên đơn ông H, bà N2 trình bày:** Ngày 25/5/2009 vợ chồng ông bà có mua của vợ chồng ông Đỗ Văn X và bà Lê Thị T1 ở đội 12, thôn XD, phường LS, TP Hưng Yên, diện tích $55,9\text{m}^2/499\text{m}^2$ đất ở trong tổng số đất thổ cư của vợ chồng ông X và bà T1 tại thửa số 164, tờ bản đồ số 36, bản đồ 237. Theo bản đồ 299 diện tích $55,9\text{m}^2/527\text{m}^2$. Giá chuyển nhượng là 105.000.000đ. Khi mua hai bên có lập biên bản bán đất thổ cư và nhận tiền vào ngày 25/5/2009 UBND phường LS đã ký xác nhận việc mua bán giữa hai bên vào ngày 25/5/2009. Theo biên bản bán đất thì vợ chồng ông X, bà T1 có trách nhiệm ký kết mọi giấy tờ để hoàn thiện mọi thủ tục mua bán. Để đảm bảo thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, ngày 31/5/2010

hai bên đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng Công chứng số 01 của tỉnh Hưng Yên, do Công chứng viên bà Đoàn Thị Tuyết Lê ký. Theo hợp đồng chuyển nhượng diện tích là $55,9\text{m}^2/499\text{m}^2$. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong vợ chồng ông X, bà T1 có chỉ đất cho vợ chồng ông bà biết vị trí đất thôi chứ chưa đo và giao đất chính thức cho vợ chồng ông bà. Đến năm 2014 vợ chồng ông bà có nhu cầu sử dụng đất, đã đến yêu cầu vợ chồng ông X, bà T1 đo và giao đất. Nhưng vợ chồng ông X, bà T1 đã đo và giao đất cho vợ chồng ông bà không đúng vị trí đất mà hai bên đã ký kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà giao cả một phần đất hành lang đề thuộc quyền quản lý của nhà nước, nên xảy ra tranh chấp.

Vậy vợ chồng ông bà đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông X, bà T1 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giao trả cho vợ chồng ông bà $55,9\text{m}^2$ đất ở mà hai bên đã ký kết tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 31/5/2010.

3. Vụ án thứ ba thụ lý số 15/TLST – DS ngày 09/6/2014:

- **Nguyên đơn ông T, bà N trình bày:** Ngày 22 tháng 5 năm 2009 vợ chồng ông bà có mua của vợ chồng ông Đỗ Văn X và bà Lê Thị T1 ở đội 12, thôn XD, phường LS, TP Hưng Yên diện tích $56\text{m}^2/499\text{m}^2$ đất ở trong tổng số đất thổ cư của vợ chồng ông X và bà T1 tại thửa số 164, tờ bản đồ số 36, bản đồ 237. Theo bản đồ 299 diện tích $56\text{m}^2/527\text{m}^2$. Giá chuyển nhượng là 107.000.000đ. Khi mua hai bên có lập biên bản bán đất thổ cư và nhận tiền vào ngày 22/5/2009 đã được UBND phường LS, TP Hưng Yên ký xác nhận việc mua bán giữa hai bên vào ngày 25/5/2009. Theo biên bản bán đất thì vợ chồng ông X, bà T1 có trách nhiệm ký kết mọi giấy tờ để hoàn thiện mọi thủ tục mua bán. Để đảm bảo thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, ngày 31/5/2010 hai bên đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng Công chứng số 01 của tỉnh Hưng Yên, do Công chứng viên bà Đoàn Thị Tuyết Lê ký. Theo hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất là $56\text{m}^2/499\text{m}^2$ nằm tại thửa số 164, tờ bản đồ số 36 (Bản đồ 237). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong vợ chồng ông X, bà T1 có chỉ đất cho vợ chồng ông bà biết vị trí đất thôi chứ chưa đo và giao đất chính thức cho vợ chồng ông bà. Đến năm 2014 vợ chồng ông bà có nhu cầu sử dụng đất, đã đến yêu cầu vợ chồng ông X, bà T1 đo và giao đất. Nhưng vợ chồng ông X, bà T1 đã đo và giao đất cho vợ chồng ông bà không đúng vị trí đất mà hai bên đã ký kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà giao cả

một phần đất hành lang đề thuộc quyền quản lý của nhà nước, nên xảy ra tranh chấp.

Vậy vợ chồng ông bà đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên buộc vợ chồng ông X, bà T1 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giao trả cho vợ chồng ông bà 56m² đất ở mà hai bên đã ký kết tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 31/5/2010 đã được công chứng theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn ông X, bà T1 trình bày: Vợ chồng ông bà có thửa đất tại đội 12 thôn XD, phường LS, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên, đất thổ cư vợ chồng mua khoảng năm 1960, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng tháng 5/2009 anh L ở tại đường B, thành phố Hưng Yên, Tỉnh Hưng Yên có đến đặt vấn đề với vợ chồng ông bà là muốn mua đất của gia đình ông bà. Ông bà cũng N2 trí bán cho anh L cụ thể là phía đông giáp đất của nhà ông bà dài 21m, phía bắc giáp đất ông Quỳnh dài 8m, phía nam giáp đường bê tông của xóm dài 8m, phía tây giáp đề khoảng 17m với giá 580 triệu đồng; khi giao dịch mua bán vợ chồng ông bà thống N2 bán, khi bán hai bên chỉ trao đổi miệng và thống N2 nội dung như trên và anh L đặt cọc trước 30 triệu đồng, sau đó khoảng vài ngày anh L cùng vợ chồng ông đến phòng công chứng làm hợp đồng công chứng bán tổng thể toàn bộ diện tích đất có chiều dài rộng như nêu ở trên và vợ chồng ông bà cùng ký vào hợp đồng, còn anh L có ký hay không thì ông bà không biết. Vợ chồng ông bà cũng không được nghe đọc lại, sau đó vài hôm anh L cùng với cán bộ phòng Tài nguyên môi trường đến đo đạc và chỉ mốc giới cụ thể, mọi người cùng thống N2 đóng cọc và viết sơn vào tường, sau đó anh L trao tiền nốt cho vợ chồng ông bà là đủ 580 triệu đồng (gồm cả tiền đặt cọc trước đó). Cụ thể bán diện tích bao nhiêu thì vợ chồng ông bà không rõ, chỉ biết chiều dài rộng như ông bà trình bày ở trên là phía đông giáp đất nhà ông bà dài 21m, phía bắc giáp đất ông Quỳnh dài 8m, phía nam giáp đường bê tông của xóm dài 8m, phía tây giáp đề khoảng 17m; khi mua bán, vợ chồng ông bà chỉ ra công chứng ký hợp đồng còn ngoài ra không viết và ký thêm giấy tờ nào khác. Kể từ đó đến nay anh L nộp thuế diện tích đất mua trên. Vợ chồng ông bà khẳng định là chỉ giao dịch bán diện tích đất trên cho một mình anh L và không bán cho ai khác. Đến khoảng tháng 6/2009 anh L đến đưa cho vợ chồng ông bà 03 giấy ghi biên bản bán đất thổ cư và nhận tiền cho 3 người khác nhau trên diện tích đất của vợ chồng ông bà đã đo đạc bán cho anh L trước đây. Vợ chồng ông bà xem và thấy các chữ ký trong ba tờ giấy đó không phải chữ ký của vợ chồng ông bà và vợ chồng ông bà cũng không có ý kiến gì, vì thấy đất anh L mua và ghi lại cho các

người khác nhưng không ảnh hưởng đến diện tích đất của nhà ông bà mà chỉ ghi đủ như diện tích đất anh L mua bán nên đã N2 trí. Vợ chồng ông bà không biết anh Dương văn H và chị Nguyễn Thị N2, anh Nguyễn Đồng T và chị Nguyễn Thị N là ai vì vợ chồng ông bà không mua bán giao dịch gì đất với những người này. Còn việc hợp đồng chuyển nhượng ký tại phòng công chứng có tên anh Dương văn H và chị Nguyễn Thị N2, anh Nguyễn Đồng T và chị Nguyễn Thị N ký ông bà không biết tại sao có chữ ký trên và chữ ký mang tên vợ chồng ông bà trong hợp đồng là không phải chữ ký của vợ chồng ông bà. Ông Bà chỉ biết và giao dịch bán đất với anh L nên quan điểm của vợ chồng ông bà là vẫn thực hiện như thống N2 thỏa thuận trước đây là bán cho anh L cụ thể phía đông giáp đất nhà ông bà dài 21m, phía bắc giáp đất ông Quỳnh dài 8m, phía nam giáp đường bê tông của xóm dài 8m, phía tây giáp đê dài khoảng 17m. Việc anh L không làm được GCNQSDĐ cho những người khác là do lỗi của anh L, vợ chồng ông bà sẽ tạo điều kiện để anh L làm GCNQSD đất cho 3 chủ khác nhau nhưng với điều kiện là đúng diện tích đất và mốc giới đã chỉ và đóng cọc như ngay hôm đầu thỏa thuận mua bán, thì vợ chồng ông bà mới ký còn xê dịch thay đổi thì không đồng ý. Nếu không được thì đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

Do vợ chồng ông X, bà T1 trình bày không phải chữ ký tại biên bản bán đất và hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết. Nên ngày 29/7/2014, ông Nguyễn Thanh L là nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn khác có đơn đề nghị giám định chữ ký của ông X, bà T1 tại các hợp đồng chuyển nhượng. Tòa án nhân dân thành phố đã ra quyết định trưng cầu giám định. Tại bản kết luận giám định số 157/PC54 ngày 12/9/2014 của phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hưng Yên đã kết luận:

- Chữ kí, chữ viết họ tên đứng tên Đỗ Văn X, tại (biên bản bán đất thổ cư và nhận tiền) ngày 24/5/2009 và (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị N2 ngày 31/5/2010 với chữ kí, chữ viết họ tên của ông Đỗ Văn X trong bản thu mẫu bút lục số 63 là của cùng một người kí, viết ra. Chữ kí, chữ viết họ tên đứng tên Lê Thị T1, tại (biên bản bán đất thổ cư và nhận tiền) ngày 24/5/2009 và (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị N2 ngày 31/5/2010 với chữ kí, chữ viết họ tên của ông Lê Thị T1 trong bản thu mẫu bút lục số 63 là của cùng một người kí, viết ra.

-Chữ kí, chữ viết họ tên đứng tên Đỗ Văn X, tại (Biên bản bán đất thổ cư và nhận tiền) ngày 18/5/2009 và (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị N1 ngày

31/5/2010 với chữ kí, chữ viết họ tên của ông Đỗ Văn X trong bản thu mẫu bút lục số 63 là của cùng một người kí, viết ra. Chữ kí chữ viết họ tên đứng tên Lê Thị T1, tại (biên bản bán đất thổ cư và nhận tiền) ngày 18/5/2009 và (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị N1 ngày 31/5/2010 với chữ kí, chữ viết họ tên của ông Lê Thị T1 trong bản thu mẫu bút lục số 63 là của cùng một người kí, viết ra.

- Chữ kí, chữ viết họ tên đứng tên Đỗ Văn X, tại (Biên bản bán đất thổ cư và nhận tiền) ngày 22/5/2009 và (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đồng T và bà Nguyễn Thị N ngày 31/5/2010 với chữ kí, chữ viết họ tên của ông Đỗ Văn X trong bản thu mẫu bút lục số 63 là của cùng một người kí, viết ra. Chữ kí, chữ viết họ tên đứng tên Lê Thị T1, tại (Biên bản bán đất thổ cư và nhận tiền) ngày 22/5/2009 và (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đồng T và bà Nguyễn Thị N ngày 31/5/2010 với chữ kí, chữ viết họ tên của ông Lê Thị T1 trong bản thu mẫu bút lục số 63 là của cùng một người kí, viết ra.

- **Người thừa kế quyền nghĩa vụ của bà T1 anh Đỗ Văn H trình bày:** Khoảng năm 2007 anh có nghe bố anh là ông X nói có bán cho một người ngoài 01 suất đất có 08 m mặt đường, dài 21m khi đó anh cùng gia đình sinh sống ở trong Gia Lai. Anh có nói nếu bố chưa bán cho người ngoài thì để cho con lấy, nhưng bố anh bảo đã bán xong rồi lên anh không lấy nữa. Việc bố mẹ anh bán đất anh chỉ nắm được như vậy thôi. Việc tranh chấp giữa ông L với bố mẹ anh thì anh không nắm được gì thêm nữa. Nay ông L khởi kiện anh H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Những người thừa kế quyền nghĩa vụ của bà Lê Thị T1 là: Chị X2, chị X3, chị X1, chị N2, Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt nên không lấy được lời khai.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND phường LS, TP Hưng Yên đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thanh Tùng trình bày:** Ông là công chức địa chính của UBND phường LS ông có nắm được vào năm 2009 vợ chồng ông Đỗ Văn X, bà Lê Thị T1 đã mang biên bản bán đất thổ cư và nhận tiền đến UBND phường xin xác nhận nội dung của 03 đơn là có 527m² đất ở chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà N 56m² đất ở. Chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà N2 55,9m², chuyển nhượng cho ông L, bà N1 57,74m² đất ở. Sau đó các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật tại phòng công chứng số 01 do bà Đoàn Thị Tuyết Lê ký ngày 31/10/2010. Nay

xảy ra tranh chấp ông X, bà T1 cho rằng chuyển nhượng cho những ông bà trên trong đó có cả đất hành lang đê của nhà nước do UBND phường quản lý là hoàn toàn không đúng, vì đây là đất của nhà nước không được phép bán. Thực tế trong giấy chuyển nhượng viết tay cũng như hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng theo quy định của pháp luật ông X, bà T1 đều ghi là chuyển nhượng đất ở trong tổng số đất ở 527m² đất ở của hai ông bà. Ông đề nghị Tòa án đo đạc lại đất của vợ chồng ông X, bà T1 theo bản đồ 299 và đo phần đất mà ông X, bà T1 đã chuyển nhượng cho những ông bà ở trên. Còn phần đất lấn chiếm hành lang đê sẽ phải giao trả lại cho UBND phường LS, tp Hưng Yên quản lý sử dụng vào mục đích chung theo quy định của pháp luật.

- Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất đang có tranh chấp và định giá tài sản (Theo đề nghị của đại diện UBND phường LS lấy bản đồ 299 làm gốc) như sau:

I. Tổng hiện trạng diện tích đất của ông Đỗ Văn X và bà Lê Thị T1 tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 02, bản đồ 299 địa chỉ: Đội 12, khu phố XD, phường LS, TP Hưng Yên đo thực tế có tổng diện tích là 594,7m² (Thừa ra so với bản đồ 237 là 95,7m²) có các cạnh như sau:

- Phía Bắc giáp đất gia đình ông Đào Ngọc Quỳnh = 6,25m + 3,62m + 8,53m + 9,44m.

- Phía Nam giáp đường bê tông của xóm = 4,12m + 4,81m + 9,42m + 1,31m + 0,79m + 4,23m.

- Phía Đông giáp đất gia đình ông Vũ Văn Phương = 10,18m + 11,10m.

- Phía Tây giáp hành lang đê = 7,92m + 9,20m + 1,20m + 1,36m + 0,74m + 2,29m.

II. Phần diện tích vợ chồng ông X, bà T1 lấn hành lang đê: 49,0m² có các cạnh:

- Phía Bắc giáp đất gia đình ông Đào Ngọc Quỳnh = 1,41m.

- Phía Nam giáp đường bê tông của xóm = 0,42m + 2,29m + 0,74m + 1,36m + 1,20m.

- Phía Đông giáp đất đang có tranh chấp = 6,16m + 7,26m + 7,26m.

- Phía Tây giáp đường bê tông đê = 7,92m + 9,20m.

III. Phần diện tích vợ chồng ông X, bà T1 lấn đường đi của xóm diện tích 18,7m² có các cạnh:

- Phía Bắc giáp đất gia đình ông X = 14,23m và giáp đất đang có tranh chấp 08m (Ông L).

- Phía Nam giáp đường bê tông của xóm = $3,81\text{m} + 0,79\text{m} + 1,31\text{m} + 9,42\text{m} + 4,81\text{m}$.

- Phía Đông giáp đất Gia đình ông X (Tường phần này không lấn).

- Phía Tây giáp đường bê tông $\text{đề} = 0,96\text{m}$

IV. Phần diện tích tranh chấp:

1. Đo phần diện tích đất có tranh chấp theo biên bản bán đất thổ cư và nhận tiền vào ngày 25/5/2009 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2010 tại phòng Công chứng số 01 của tỉnh Hưng Yên, giữa ông X, bà T1 với vợ chồng ông L, bà N1, diện tích $57,7\text{m}^2$ (Thiếu $0,04\text{m}^2$ so với HĐCNQSDĐ) có các cạnh:

- Phía Bắc giáp đất của ông H, bà N2 = 8m .

- Phía Nam giáp đường bê tông của xóm = 8m .

- Phía Đông giáp đất của vợ chồng ông X = $7,26\text{m}$

- Phía Tây giáp đất hành lang $\text{đề} = 7,26\text{m}$.

Trên đất gồm có:

- 01 tường xây bằng gạch Ba vạnh DT $10,36\text{m}^2$ (dài $7,4\text{m}$, cao $1,4\text{m}$).

- 01 cây nhãn đường kính $30 \times 30\text{cm}$ và 02 bụi chuối.

2. Đo phần diện tích đất có tranh chấp theo biên bản bán đất thổ cư và nhận tiền vào ngày 25/5/2009 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2010 tại phòng Công chứng số 01 của tỉnh Hưng Yên, giữa ông X, bà T1 với vợ chồng ông H, bà N2, diện tích $57,7\text{m}^2$ (Thừa $1,80\text{m}^2$ so với HĐCNQSDĐ) có các cạnh:

- Phía Bắc giáp đất của ông T, bà N = 8m .

- Phía Nam giáp đất ông L, bà N1 = 8m .

- Phía Đông giáp đất của vợ chồng ông X = $7,26\text{m}$

- Phía Tây giáp đất hành lang $\text{đề} = 7,26\text{m}$.

Trên đất gồm có:

- 01 tường xây bằng gạch Ba vạnh DT $8,36\text{m}^2$ (dài $5,97\text{m}$, cao $1,4\text{m}$).

- 01 tường xây bằng gạch chỉ đỏ DT $9,48\text{m}^2$ (dài $4,74\text{m}$, cao 2m)

3. Đo phần diện tích đất có tranh chấp theo biên bản bán đất thổ cư và nhận tiền vào ngày 25/5/2009 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2010 tại phòng Công chứng số 01 của tỉnh Hưng Yên, giữa ông X, bà T1 với vợ chồng ông T, bà N, diện tích $48,4\text{m}^2$ (Thiếu $7,6\text{m}^2$ so với HĐCNQSDĐ) có các cạnh:

- Phía Bắc giáp đất của gia đình ông Đào Ngọc Quỳnh = $4,84\text{m} + 3,19\text{m}$.

- Phía Nam giáp đất ông H, bà N2 = 8m .

- Phía Đông giáp đất của vợ chồng ông X = 5,90m

- Phía Tây giáp đất hành lang đê = 6,16m.

Trên đất gồm có:

- 01 công trình phụ lợp ngói để chăn nuôi DT 27,7m²

- Tường xây bằng gạch Ba vạnh DT 1,92m² (dài 1,37m, cao 1,4m)

+ Hội đồng định giá tiến hành định giá 01m² đất đang có tranh chấp giữa ông L, bà N1 có giá là $12.000.000\text{đ}/1\text{m}^2 \times 57,7\text{m}^2 = 692.400.000\text{đ}$

+ Hội đồng định giá tiến hành định giá 01m² đất đang có tranh chấp giữa ông H, bà N2 là $12.000.000\text{đ}/1\text{m}^2 \times 57,7\text{m}^2 = 692.400.000\text{đ}$

+ Hội đồng định giá tiến hành định giá 01m² đất đang có tranh chấp giữa ông T, bà N là $12.000.000\text{đ}/1\text{m}^2 \times 48,4\text{m}^2 = 580.800.000\text{đ}$.

Đối với vật kiến trúc và cây cối trên đất đương sự không yêu cầu định giá nên hội đồng không định giá.

HĐĐG không định giá phần đất lấn chiếm hàng lang đê và phần đất lấn chiếm đường xóm.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn ông L, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2010 tại phòng Công chứng số 01 của tỉnh Hưng Yên, giữa ông X, bà T1 với vợ chồng ông và vợ chồng ông T, bà N cùng vợ chồng ông H, bà N2.

Buộc vợ chồng ông X, bà T1 phải thực hiện hợp đồng đã ký kết và đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Ông X, bà T1 đã nhận tiền của các nguyên đơn đầy đủ. Buộc vợ chồng ông X, bà T1 phải giao trả cho vợ chồng ông bà 57,7m² đất ở. Giao trả cho vợ chồng ông H, bà N2 57,7m² đất ở và giao trả cho vợ chồng ông T, bà N 48,4m² đất ở theo thực tế đã đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ mặc dù còn thiếu 5,84m² so với hợp đồng chuyển nhượng ông không yêu cầu vợ chồng ông X, bà T1 phải trả. Còn việc thừa thiếu đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông H, bà N2, vợ chồng ông T, bà N ông không yêu cầu Tòa án giải quyết mà sẽ để tự các bên giải quyết với nhau.

Nếu Tòa án tuyên 3 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, thì ông yêu cầu vợ chồng ông X, bà T1 phải bồi thường toàn bộ thiệt hại trả cho ông theo giá thị trường đúng với giá mà Hội đồng đã định giá.

Lý do các nguyên đơn khởi kiện là do sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng xong bên phía các nguyên đơn chúng tôi đã giao tiền đầy đủ cho vợ chồng ông X nhưng chưa nhận đất đến năm 2014 chúng tôi đến yêu cầu vợ

chồng ông X, bà T1 giao đất và ký mốc giới để làm GCNQSDĐ thì vợ chồng ông X, bà T1 đã giao cả phần đất hành lang bảo vệ đê do UBND phường LS quản lý, nên chúng tôi yêu cầu phải giao trả đúng đất thổ cư đúng như hợp đồng chuyển nhượng, nhưng vợ chồng ông X, bà T1 không giao đất theo hợp đồng, nên chúng tôi không làm được GCNQSDĐ nên đã đề nghị UBND phường giải quyết nhưng không được nên chúng tôi khởi kiện ra Tòa án đề nghị giải quyết.

- Ông X bị đơn cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ của bà T1 gồm: Anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 (Các con của bà T1) đều vắng mặt không có lý do.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Hưng Yên: Đại diện theo ủy quyền của UBND phường LS, TP. Hưng Yên ông Nguyễn Thanh Tùng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và đề nghị xét xử theo quan điểm đã có trong hồ sơ vụ án.

- Đại diện VKSND thành phố Hưng Yên phát biểu quan điểm:

+ Về chấp hành pháp luật tố tụng của thẩm phán và Nguyên đơn, đại diện UBND phường LS từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, đều thực hiện và chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên Tòa HĐXX và thư ký cùng nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND phường LS ông Nguyễn Thanh Tùng đã thực hiện và chấp hành đúng quy định của BLTTDS. Bị đơn ông X và những người thừa kế quyền nghĩa vụ của bà T1 (các con bà T1) không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án nên vi phạm quy định của BLTTDS. Tòa án triệu tập bị đơn và những người thừa kế quyền nghĩa vụ của bà T1 đến phiên tòa nhưng đều vắng mặt lần 3 không có lý do mặc dù đã được tổng đạt và niêm yết hợp lệ, Đại diện cho UBND phường LS ông Tùng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, do đó cần áp dụng điều 227 BLTTDS để xét xử vắng mặt.

+ Về nội dung giải quyết vụ án đã đề nghị hội đồng xét xử:

Áp dụng: Khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, Điều 39, khoản 4 điều 91; điều 147, khoản 2 Điều 227 - Của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, Điều 119, điểm a khoản 2 Điều 277, Điều 398, Điều 399, Điều 400, Điều 401, Điều 500, 501, 502, 503, điểm b khoản 2 Điều 688 của BLDS năm 2015; Điều 167 luật đất đai năm 2013 và tiết a.2 điểm a khoản 2.1 Điều 2 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004, của hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị N1; ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị N2; ông Nguyễn Đồng T, bà Nguyễn Thị N.

2. Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng đất quyền sử dụng đất sau:

2.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 31/5/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn X, bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị N1.

+ Buộc bị đơn ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 gồm anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải giao cho trả cho ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị N1 diện tích 57,7m² đất thổ cư.

Buộc ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 gồm anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải dỡ bỏ: 01tường xây bằng gạch Ba vanh DT 10,36m² (dài 7,4m, cao 1,4m) và di chuyển 01 cây nhãn đường kính 30x30cm và 02 bụi chuối, để giao trả đất cho ông L, bà N1.

2.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 31/5/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn X và bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị N2.

+ Buộc ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 gồm anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải giao trả cho ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị N2 diện tích 57,7m² đất thổ cư.

+ Buộc ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 gồm anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải dỡ bỏ: 01tường xây bằng gạch Ba vanh DT 8,36m² (dài 5,97m, cao 1,4m) và 01tường xây bằng gạch chỉ đỏ DT 9,48m² (dài 4,74m, cao 2m) để trả giao trả đất cho ông H, bà N2.

2.3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 31/5/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn X và bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đồng T và bà Nguyễn Thị N.

+ Buộc ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 gồm anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải giao trả cho ông Nguyễn Đồng T, bà Nguyễn Thị N diện tích 48,4m² đất thổ cư.

Buộc ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 gồm anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải dỡ bỏ: 01 công trình phụ lợp ngói để chăn nuôi DT 27,7m² và 01 bức tường xây bằng gạch Ba vanh DT 1,92m² (dài 1,37m, cao 1,4m), để giao trả đất cho ông T, bà N.

- Ông L, bà N1; ông H, bà N2; ông T, bà N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Đối với việc thiếu 5,84m² đất so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông L không yêu cầu vợ chồng ông X, bà T1 phải trả. Đối với việc thừa thiếu đất giữa ông L, bà N1 và ông H, bà N2, ông T, bà N ông L không yêu cầu Tòa án giải quyết mà sẽ để tự các bên giải quyết với nhau. Nên không đặt ra xem xét giải quyết.

- Buộc ông X, cùng những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải giao trả lại cho UBND phường LS, tp. Hưng Yên bà T1 lấn chiếm hành lang đê 49m² đất lấn chiếm hành lang đê, theo quy định của pháp luật.

- Buộc bị đơn ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải giao trả lại 18,7m² đất lấn chiếm đường đi của xóm cho UBND phường LS quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn và là người đại diện cho các nguyên đơn khác ông L tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên không đặt ra xem xét giải quyết.

- Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn đều có hộ khẩu thường trú tại thành phố Hưng Yên. Đối tượng tranh chấp là 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đất đang có tranh chấp tại TP Hưng Yên. Theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên. Bị đơn ông X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 (các con bà T1) đều vắng mặt không có lý do mặc dù đã được tổng đạt và niêm yết hợp lệ; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh Tùng đại diện theo ủy quyền cho UBND phường LS, TP Hưng Yên vắng mặt có lý do. Căn cứ vào quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Quan hệ pháp luật: Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông X, bà T1 với các nguyên đơn và buộc vợ chồng ông X, bà T1 phải thực hiện 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết đã được công chứng

theo quy định của pháp luật ngày 31/5/2010 và buộc đồng bị đơn phải giao trả cho vợ chồng ông L, bà N1 57,7m² đất ở. Giao trả cho vợ chồng ông H, bà N2 57,7m² đất ở và giao trả cho vợ chồng ông T, bà N 48,4m² đất ở tại địa chỉ: Khu phố XD, phường LS, TP Hưng Yên, như hợp đồng chuyển nhượng đã thỏa thuận. Như vậy đã xác định đây là quan hệ pháp luật là “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ”. Do 3 vụ án cùng một nguyên đơn và cùng quan hệ pháp luật, để thuận tiện cho việc giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên đã nhập 3 vụ án vào để giải quyết trong cùng một vụ án để giải quyết cho thuận tiện là đúng quy định của pháp luật.

[3]. Về áp dụng pháp luật nội dung: Sự kiện pháp lý xảy ra vào năm 2010 các bên ký kết hợp đồng và xảy ra tranh chấp vào năm 2014 hiện hợp đồng chưa được thực hiện. Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS, nên cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

[4] Xét về nguồn gốc đất ở vợ chồng ông X, bà T1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông L, bà N1 57,7m²; vợ chồng ông H, bà N2 57,7m² và vợ chồng ông T, bà N 56m² là của vợ chồng ông X, bà T1 có tên trên sổ địa chính theo bản đồ 299 diện tích đất là 527m² và bản đồ 237 diện tích là 499m² nên thuộc quyền quản lý sử dụng của vợ chồng ông X, bà T1.

[5] Xét yêu cầu của các nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2010 tại phòng Công chứng số 01 của tỉnh Hưng Yên, giữa ông X, bà T1 với vợ chồng ông L, bà N1 và vợ chồng ông T, bà N, cùng vợ chồng ông H, bà N2. Đồng thời buộc vợ chồng ông X, bà T1 phải giao trả cho vợ chồng ông L, bà N1 57,7m² đất ở. Giao trả cho vợ chồng ông H, bà N2 57,7m² đất ở và giao trả cho vợ chồng ông T, bà N 48,4m² đất ở, theo đúng hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết. Đối với phần diện tích thiếu 5,84m² đất bị thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng ông L nguyên đơn và đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn không yêu cầu vợ chồng ông X, bà T1 phải trả. Đối với việc thừa thiếu đất giữa vợ chồng ông L, bà N1 và vợ chồng ông H, bà N2, vợ chồng ông T, bà N ông L không yêu cầu Tòa án giải quyết mà sẽ để tự các bên giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

HĐXX xét thấy: Tại biên bản bán đất và nhận tiền ngày 22/5/2009 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 31/5/2010 giữa ông X, bà T1 với vợ chồng ông L, bà N1; vợ chồng ông H, bà N2; vợ chồng ông T, bà N thể hiện vợ chồng ông X, bà T1 chuyển nhượng một phần diện tích đất thổ cư thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình cho các nguyên đơn cụ thể chuyển

nhượng cho vợ chồng ông L, bà N1 57,74/499m²; Vợ chồng ông H, bà N2 55,9/499m²; Vợ chồng ông T, bà N 56/499m² (Theo bản đồ 237). Ông X, bà T1 cũng đều khẳng định có chuyển nhượng đất nhưng chuyển nhượng cho ông L, bà N1. Cụ thể là phía đông giáp đất của nhà ông bà dài 21m, phía bắc giáp đất ông Quỳnh dài 8m, phía Nam giáp đường bê tông của xóm dài 8m, phía tây giáp đê khoảng 17m và phía đông giáp đất vợ chồng ông bà là 21m với giá 580 triệu đồng. Vợ chồng ông, bà đến phòng công chứng làm hợp đồng công chứng bán tổng thể toàn bộ diện tích đất có chiều dài rộng như nêu ở trên và vợ chồng ông bà cùng ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Ông L đến đưa cho vợ chồng ông bà 03 giấy ghi biên bản bán đất thổ cư và nhận tiền cho 3 người khác nhau trên diện tích đất của vợ chồng ông bà đã đo đạc bán cho anh L trước đây. Vợ chồng ông, bà không biết anh Dương Văn H và chị Nguyễn Thị N2, anh Nguyễn Đồng T và chị Nguyễn Thị N là ai vì vợ chồng ông bà không mua bán giao dịch gì đất với những người này. Còn việc hợp đồng chuyển nhượng ký tại phòng công chứng có tên anh Dương Văn H và chị Nguyễn Thị N2, anh Nguyễn Đồng T và chị Nguyễn Thị N ký ông bà không biết tại sao có chữ ký trên và chữ ký mang tên vợ chồng ông bà trong hợp đồng là không phải chữ ký của vợ chồng ông bà. Vợ chồng ông bà chỉ biết giao dịch bán đất với anh L nên quan điểm của vợ chồng ông bà là vẫn thực hiện như thống N2 thỏa thuận trước đây là bán cho anh L cụ thể phía đông giáp đất nhà ông bà dài 21m, phía bắc giáp đất ông Quỳnh dài 8m, phía Nam giáp đường bê tông của xóm dài 8m, phía tây giáp đê dài khoảng 17m, việc anh L không làm được GCNQSDĐ cho những người khác là do lỗi của anh L, vợ chồng ông bà sẽ tạo điều kiện để anh L làm GCN QSD đất cho các đất chủ khác, nhưng với điều kiện là đúng diện tích đất và mốc giới đã chỉ và đóng cọc như ngày hôm đầu thỏa thuận mua bán, thì vợ chồng ông bà mới ký để làm GCNQSDĐ còn xê dịch thay đổi thì không đồng ý. Nếu không được thì đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết. Ông X, bà T1 công nhận là có ký vào biên bản bán đất và giao tiền cho 3 người, nhưng không thừa nhận ký vào các hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng căn cứ vào bản kết luận giám định số: 157/PC54 ngày 12/9/2014 của phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Hưng Yên đã kết luận: Chữ ký, viết họ tên trong biên bản bán đất, nhận tiền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà N1, vợ chồng ông H, bà N2; vợ chồng ông T, bà N là của ông X, bà T1.

Như vậy đã đủ cơ sở kết luận: Chính vợ chồng ông X, bà T1 đã ký vào các biên bản bán đất và nhận tiền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 31/5/2010, cho vợ chồng ông L, bà N1, vợ chồng ông H, bà N2; vợ

chồng ông T, bà N. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được lập thành văn bản và đã được công chứng theo quy định của pháp luật. Do đó cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông X, bà T1 với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông L, bà N1, vợ chồng ông H, bà N2; vợ chồng ông T, bà N đề ngày 31/5/2010.

Sau khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng xong, bên chuyển nhượng vợ chồng ông X, bà T1 đã nhận tiền đủ, nhưng chưa giao đất cho bên nhận chuyển nhượng cụ thể mà chỉ đất cho bên nhận chuyển nhượng biết. Đến năm 2014 vợ chồng ông L, bà N1, vợ chồng ông H, bà N2; vợ chồng ông T, bà N, có nhu cầu sử dụng đất, đã yêu cầu vợ chồng ông X, bà T1 giao trả đất và ký giáp ranh để làm GCNQSDĐ, thì vợ chồng ông X, bà T1 đã giao đất không đúng với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà giao cả một phần đất hành lang đê của nhà nước do UBND phường LS quản lý cụ thể: Giao cho vợ chồng ông L, bà N1 là 32,1m²; cho vợ chồng ông H, bà N2 là 28,8m² và cho vợ chồng ông T, bà N là 31,4m² đất hành lang đê của nhà nước, nên mới xảy ra tranh chấp.

Căn cứ vào quy định tại phần II, Điều 2 mục 2.1 điểm a tiết a.2 của NQ số 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004 của hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Quy định “ *Nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền, nhưng chưa nhận đất và bên chuyển nhượng vẫn quản lý , sử dụng, chưa xây dựng công trình kiến trúc trên đất đó thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác* ”. Do đó cần chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông L, bà N1; vợ chồng ông H, bà N2; vợ chồng ông T, bà N.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 31/5/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn X và bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị N1.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 31/5/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn X và bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị N2.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 31/5/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn X và bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đồng T và bà Nguyễn Thị N.

+ Buộc ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải giao trả cho vợ chồng

ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị N1 diện tích 57,7m² đất thổ cư theo số đo thẩm định tại chỗ.

Buộc ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải dỡ bỏ: 01tường xây bằng gạch Ba vanh DT 10,36m² (dài 7,4m, cao 1,4m) và di chuyển 01 cây nhãn đường kính 30x30cm và 02 bụi chuối, để giao trả đất cho vợ chồng ông L, bà N1.

+ Buộc ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải giao trả cho vợ chồng ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị N2 diện tích 57,7m² đất thổ cư theo số đo thẩm định tại chỗ.

+ Buộc ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải dỡ bỏ: 01tường xây bằng gạch Ba vanh DT 8,36m² (dài 5,97m, cao 1,4m) và 01tường xây bằng gạch chỉ đỏ DT 9,48m² (dài 4,74m, cao 2m) để trả lại đất cho vợ chồng ông H, bà N2.

+ Buộc ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải giao trả cho vợ chồng ông Nguyễn Đồng T, bà Nguyễn Thị N diện tích 48,4m² đất thổ cư theo số đo thẩm định tại chỗ.

+ Buộc ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải dỡ bỏ: 01 ngôi nhà cấp IV (Công trình phụ) lợp ngói để chăn nuôi DT 27,7m² và 01 bức tường xây bằng gạch Ba vanh DT 1,92m² (dài 1,37m, cao 1,4m), để trả lại đất cho vợ chồng ông T, bà N.

Đối với phần đất lấn chiếm: Vợ chồng ông X, bà T1 lấn chiếm hành lang dè 49m² và lấn chiếm đường xóm 18,7m². Quan điểm của UBND phường LS yêu cầu gia đình ông X, bà T1 phải trả lại cho UBND phường LS để sử dụng vào mục đích chung. HĐXX xét thấy là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận, bởi đại diện theo ủy quyền của UBND phường đề nghị lấy bản đồ 299 để thực hiện luật đất đai năm 1987 để đo thực tế trừ hành lang dè 49m² của nhà nước do vợ chồng ông X lấn chiếm ra, thì diện tích là 594,7m², so với bản đồ đo năm 1996 là 499m². Như vậy thừa ra so với bản đồ 237 là 95,7m²) là có lợi cho vợ chồng ông X. Do đó cần buộc vợ chồng ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T1 là anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải giao

trả lại 49m² đất lấn chiếm hành lang đô cho UBND phường LS quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật.

Đối với phần lấn chiếm đường đi của xóm: Buộc bị đơn ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải giao trả lại 18,7m² đất lấn chiếm đường đi của xóm cho UBND phường LS quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật.

- **Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:** Nguyên đơn và là người đại diện cho các nguyên đơn khác ông L tự nguyện chịu cả, không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên không đặt ra xem xét giải quyết.

- **Về án phí:** Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận không phải chịu án phí DSST, nên cần trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải chịu án phí 900.000đ tiền án phí DSST (3 vụ án) về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có giá ngạch theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức án phí, lệ phí Tòa án.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự trong vụ án được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, Điều 39, khoản 4 điều 91; điều 147, khoản 2 Điều 227 - Của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, Điều 119, điểm a khoản 2 Điều 277, Điều 398, Điều 399, Điều 400, Điều 401, Điều 500, 501, 502, 503, điểm b khoản 2 Điều 688 của BLDS năm 2015; Điều 167 luật đất đai năm 2013 và tiết a.2 điểm a khoản 2.1 Điều 2 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004, của hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị N1; ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị N2; ông Nguyễn Đồng T, bà Nguyễn Thị N.

2. Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

2.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 31/5/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn X, bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị N1.

+ Buộc ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải giao trả đất cho ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Thị N1 diện tích $57,7\text{m}^2$ đất thổ cư tại thửa số 247, tờ bản đồ 299 (Đo năm 1982 - 1983); tại thửa số 164, tờ bản đồ số 36 (Bản đồ 327 đo năm 1996); địa chỉ tại: Đội 12, thôn XD, phường Nam Sơn, tp. Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên (Theo số đo thẩm định thực tế thẩm định). có các cạnh như sau:

- Phía Bắc giáp đất của ông H, bà N2 = 8m.
- Phía Nam giáp đường bê tông của xóm = 8m.
- Phía Đông giáp đất của vợ chồng ông X = 7,26m
- Phía Tây giáp đất hành lang đê = 7,26m.

Buộc ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải dỡ bỏ: 01 bức tường xây bằng gạch Ba vạnh DT $10,36\text{m}^2$ (dài 7,4m, cao 1,4m) và di chuyển 01 cây nhãn đường kính 30x30cm và 02 bụi chuối, để giao trả đất cho ông L, bà N1.

2.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 31/5/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn X và bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị N2.

+ Buộc ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải giao trả đất cho ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị N2 diện tích $57,7\text{m}^2$ đất thổ cư tại thửa số 247, tờ bản đồ 299 (Đo năm 1982 - 1983); tại thửa số 164, tờ bản đồ số 36 (Bản đồ 327 đo năm 1996); địa chỉ tại: Đội 12, thôn XD, phường Nam Sơn, tp. Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên (Theo số đo thẩm định thực tế thẩm định) có các cạnh như sau:

- Phía Bắc giáp đất của ông T, bà N = 8m.
- Phía Nam giáp đất ông L, bà N1 = 8m.
- Phía Đông giáp đất của vợ chồng ông X = 7,26m
- Phía Tây giáp đất hành lang đê = 7,26m.

+ Buộc ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải dỡ bỏ: 01 bức tường xây bằng gạch Ba vạnh DT $8,36\text{m}^2$ (dài 5,97m, cao 1,4m) và 01 bức tường xây

bằng gạch chỉ đỏ DT 9,48m² (dài 4,74m, cao 2m) để giao trả đất cho ông H, bà N2.

2.3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 31/5/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn X và bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đồng T và bà Nguyễn Thị N.

+ Buộc ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải giao trả đất cho ông Nguyễn Đồng T, bà Nguyễn Thị N diện tích 48,4m² đất thổ cư tại thửa số 247, tờ bản đồ 299 (Đo năm 1982 - 1983); tại thửa số 164, tờ bản đồ số 36 (Bản đồ 327 đo năm 1996); địa chỉ tại: Đội 12, thôn XD, phường Nam Sơn, tp. Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên (Theo số đo thẩm định thực tế thẩm định) có các cạnh như sau:

- Phía Bắc giáp đất của gia đình ông Đào Ngọc Quỳnh = 4,84m + 3,19m.
- Phía Nam giáp đất ông H, bà N2 = 8m.
- Phía Đông giáp đất của vợ chồng ông X = 5,90m.
- Phía Tây giáp đất hành lang đê = 6,16m.

+ Buộc ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải dỡ bỏ: 01 công trình phụ, lợp ngói để chăn nuôi DT 27,7m² và 01 bức tường xây bằng gạch Ba vạnh DT 1,92m² (dài 1,37m, cao 1,4m), để trả lại đất cho ông T, bà N.

2.4. Ông L, bà N1; ông H, bà N2; ông T, bà N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

3. Buộc ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải giao trả lại 49m² đất lấn chiếm hành lang đê cho UBND phường LS, tp Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên quản lý sử dụng có các cạnh như sau:

- Phía Bắc giáp đất gia đình ông Đào Ngọc Quỳnh = 1,41m.
- Phía Nam giáp đường bê tông của xóm = 0,42m + 2,29m + 0,74m + 1,36m + 1,20m.
- Phía Đông giáp đất đang có tranh chấp = 6,16m + 7,26m + 7,26m.
- Phía Tây giáp đường bê tông đê = 7,92m + 9,20m.

Về đất lấn chiếm hành lang đê có các cạnh như sau:

Buộc bị đơn ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải giao trả lại 18,7m² đất lấn chiếm đường đi của xóm cho UBND phường LS, tp Hưng Yên, tỉnh

Hung Yên quản lý sử dụng cho UBND phường LS quản lý sử dụng có các cạnh như sau:

- Phía Bắc giáp đất gia đình ông X = 14,23m và giáp đất đang có tranh chấp 08m (Ông L).

- Phía Nam giáp đường bê tông của xóm = 3,81m + 0,79m + 1,31m + 9,42m + 4,81m.

- Phía Đông giáp đất Gia đình ông X (Tường phần này không lần).

- Phía Tây giáp đường bê tông dè = 0,96m.

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn khác là ông L tự nguyện chịu, nên không đặt ra xem xét giải quyết.

5. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được chấp nhận, nên không phải chịu án phí DSST, do đó cần trả lại cho các nguyên đơn: Vợ chồng ông L bà N1 2.900.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số HY/2010/002182 ngày 06/6/2014, của chi cục thi hành án dân sự thành phố Hưng Yên. Vợ chồng ông T, bà N 2.800.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số HY/2010/002181, ngày 06/6/2014 của chi cục thi hành án dân sự thành phố Hưng Yên. Vợ chồng ông H, bà N2 3.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số HY/2010/002180, ngày 06/6/2014 của chi cục thi hành án dân sự thành phố Hưng Yên.

+ Buộc bị đơn ông Đỗ Văn X cùng những người thừa kế quyền nghĩa vụ của bà T1 là anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 phải chịu 900.000đ tiền án phí DSST.

Án xử công khai sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L và đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn khác, cùng bà Nguyễn Thị N1 nguyên đơn (Vợ ông L) có mặt tại phiên Tòa, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông X cùng những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là anh H, chị X2, chị X3, chị X1, chị N2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND phường LS, tp Hưng Yên đại diện là ông Nguyễn Thanh Tùng vắng mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hoặc ngày niêm yết bản sao bản án tại UBND nơi thường trú.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hưng Yên.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa

- Chi cục THADS T.P Hưng Yên.
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ và thi hành án,
- UBND phường LS, TP Hưng Yên.tỉnh Hưng
Yên
- Các đương sự.
- Lưu HS.

Đỗ Quang Lịch