

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN N  
TỈNH Đ**

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

Bản án số: **65/2023/DS-ST**

Ngày: **28-9-2023**

V/v: “ Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng QSD đất,  
yêu cầu công nhận QSD đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N, TỈNH Đ**

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

***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mai

***Hội thẩm nhân dân:*** Ông Trần Văn Điệp

Bà Trần Thanh Phương

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Quân Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện N.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N tham gia phiên tòa:*** Bà Bùi Thị  
Chân Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N xét xử sơ  
thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2022  
về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận  
quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 680/2023/QĐXXST-  
DS ngày 28 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 794/2023/QĐST-  
DS ngày 18 tháng 8 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số  
907/2023/QĐST-DS ngày 12/9/2023 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Anh **Lê Như H**, sinh năm 1978.

Địa chỉ thường trú: Ấp 2, xã A, huyện T, tỉnh Đ.

Địa chỉ liên lạc: Tổ 17, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đ.

**2. Bị đơn:** Bà **Trần Thị Thu Th**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đ.

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

- Chị **Đoàn Thị H1**, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Tổ 17, ấp Bến Sắn, xã P, huyện N, tỉnh Đ.

- Ông **Nguyễn Dương Ng**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện D, tỉnh B.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Anh **Trần Văn Ph**, sinh năm 1986 (văn bản ủy quyền ngày 03/7/2023).

Địa chỉ thường trú: Tổ 2A, khu 12, xã Đ, huyện T, tỉnh Đ.

Địa chỉ liên lạc: trung đoàn C, hòm thư A, phường B, thành phố H, tỉnh Đ.

- Chị **Nguyễn Thị Hiền Th**, sinh năm 1990.

Địa chỉ: ấp Bến Cam, xã P, huyện N, tỉnh Đ.

(Anh H, chị H1 có mặt; các đương sự khác vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Nguyên đơn anh Lê Như H trình bày:*

Vào ngày 28/8/2011 anh có nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 250m<sup>2</sup> (bề ngang 12.5m, chiều dài kéo từ cuối đất lên 20m) với giá 220.000.000 đồng thuộc 01 phần thửa 416 tờ bản đồ 12 xã P và 01 phần thửa đất liền kề chưa được cấp giấy của bà Trần Thị Thu Th. Bà Th đã giao đất cho anh sử dụng, anh xây nhà trên đất và sinh sống ổn định từ năm 2011 đến nay.

Khi mua đất anh biết bà Th mới chỉ được cấp giấy 01 phần khoảng 154.8m<sup>2</sup> (ngang 12.9m; dài 12m), phần còn lại bà Th chưa được cấp giấy nhưng anh có đến UBND xã P hỏi thì được biết phần đất này cũng là của bà Th, bà Th đang trực tiếp sử dụng nhưng chưa kê khai nên anh đồng ý mua. Lúc đó giữa anh và bà Th không lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định do đất có dự án làm đường, chờ khi nào giải tỏa xong, đất còn lại bao nhiêu thì bà Th sẽ ký sang tên cho anh bấy nhiêu.

Khoảng tháng 7/2016, khi dự án đường 319 nối dài nút giao thông cao tốc thành phố M - T - G tiến hành giải tỏa bồi thường, anh nhận được tiền bồi thường cây được 12.594.000 đồng, bà Th nhận bồi thường đất khoảng 154.8m<sup>2</sup> (ngang 12.9m; dài 12m) mà bà Th được cấp giấy, anh không có tranh chấp gì với phần bồi thường này.

Đến năm 2017 khi anh đến UBND xã P hỏi thủ tục đăng ký kê khai thì được biết diện tích đất anh mua bị cấp giấy chồng thửa nên anh nhờ bà Th làm thủ tục chỉnh lý nhưng đến nay vẫn không nghe bà Th nói gì.

Nay anh đề nghị Tòa án buộc bà Trần Thị Thu Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 104.6m<sup>2</sup> thuộc thửa mới 58 tờ bản đồ 22 xã P, huyện N, tỉnh Đ (bản đồ thành lập năm 2007 – đo đạc thực tế diện tích anh đang sử dụng) tương ứng một phần thửa cũ 416 tờ bản đồ 12 xã P cho anh. Đồng thời đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 104.6m<sup>2</sup> nêu trên cho anh.

Đối với phần diện tích đất 0.4m<sup>2</sup> mà chị Th lấn của anh, nay anh không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với diện tích đất 0.9m<sup>2</sup> hiện nay anh đang sử dụng (được thể hiện tại “Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính” số 3211/2022 ngày 10/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chỉ

nhánh N) là thuộc thửa 57 tờ bản đồ 22 xã P, anh không tranh chấp với ông Nguyễn Dương Ng, anh sẽ thỏa thuận giải quyết với ông Ng sau.

Việc ông Nguyễn Dương Ng làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 57 tờ bản đồ 22 xã P hoàn toàn không liên quan trong vụ án này nên anh không tranh chấp, không có ý kiến gì.

*\* Bị đơn bà Trần Thị Thu Th trình bày tại hồ sơ:*

Vào năm 2011 bà có bán cho anh Lê Như H diện tích đất 250m<sup>2</sup>, với giá tiền 250.000.000 đồng, anh H đặt cọc trước 100.000.000 đồng, đất này nằm ngoài sổ đỏ của bà, bà đã giao đất cho anh H quản lý sử dụng. Khi thỏa thuận mua bán, bà có nói bà không bao làm giấy tờ, nếu anh H tự làm giấy tờ thì anh H mua, nếu không làm giấy được thì trả lại đất cho bà, bà trả lại tiền cho anh H.

Từ năm 2011 đến nay anh H không có ý kiến gì về việc làm giấy tờ, nay không thể làm được giấy tờ thì anh H khởi kiện bà nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh H.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đoàn Thị H1 trình bày:*

Chị là vợ của anh Lê Như H. Tiền nhận chuyển nhượng đất từ bà Th là tài sản của chung vợ chồng.

Chị thống nhất toàn bộ lời trình bày của anh H, đề nghị Tòa án buộc bà Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và đề nghị công nhận quyền sử dụng đất diện tích 104.6m<sup>2</sup> thuộc thửa mới 58 tờ bản đồ 22 xã P, huyện N, tỉnh Đ (bản đồ thành lập năm 2007 – đo đạc thực tế diện tích anh chị đang sử dụng) cho anh H.

Chị không tranh chấp gì với anh H, chị Th và ông Ng trong vụ án này nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Dương Ng có người đại diện là anh Trần Văn Ph trình bày:*

Nay anh H đề nghị Tòa án buộc bà Trần Thị Thu Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 104.6m<sup>2</sup> thuộc thửa mới 58 tờ bản đồ 22 xã P, huyện N, tỉnh Đ (bản đồ thành lập năm 2007) cho anh H và đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 104.6m<sup>2</sup> cho anh H, anh Ph đại diện ông Ng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định vì ông Ng không liên quan đến phần đất này.

Ông Ng không tranh chấp với anh H, bà Th và những đương sự khác trong vụ án này.

Nay anh H đang sử dụng diện tích đất 0.9m<sup>2</sup> thuộc 01 phần thửa 57 tờ bản đồ 22 xã P (được thể hiện tại “Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính” số 3211/2022 ngày 10/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh N) của ông Nguyễn Dương Ng, anh H hứa khi ông Ng làm nhà hoặc khi anh H làm nhà sẽ trả lại phần đất

0.9m<sup>2</sup> nêu trên cho ông Ng, anh Ph đồng ý và để ông Ng với anh H tự thỏa thuận giải quyết, không tranh chấp trong vụ án này.

Ông Ng và anh H không tranh chấp gì nên việc ông Nguyễn Dương Ng làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 57 tờ bản đồ 22 xã P hoàn toàn không liên quan trong vụ án này.

Do bận công việc nên anh Ph xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hiền Th trình bày:*

Ngày 17/6/2019, chị được Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 165.3m<sup>2</sup> thửa số 33 tờ bản đồ 22 xã P. Đất của chị giáp ranh với đất mà vợ chồng anh Lê Như H đang quản lý, sử dụng.

Nay anh H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị Thu Th, chị không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Theo kết quả đo đạc tại “Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính” ngày 10/5/2022 thì mốc ranh từ 1-2 đất anh H quản lý bị mất đi 0.4m<sup>2</sup> (phần này giáp ranh đất của chị), chị không có ý kiến gì, cũng không tranh chấp.

Chị không tranh chấp gì với vợ chồng anh H, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do không tranh chấp nên chị xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Đ phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đ thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; xác định quan hệ tranh chấp đầy đủ; xác định tư cách của đương sự, thu thập chứng cứ, hòa giải đúng quy định của pháp luật.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Ngày 28/8/2011, anh Lê Như H nhận chuyển nhượng của bà Th diện tích đất 250m<sup>2</sup>, hai bên có lập giấy tay thỏa thuận về việc chuyển nhượng, chưa ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật nhưng anh H đã giao đủ tiền, nhận đất quản lý, sử dụng và cất nhà ở ổn định trên đất từ năm 2011 đến nay không ai tranh chấp, không bị cơ quan nào xử phạt hành chính. Anh H và bà Th đều xác định phần đất bà Th chuyển nhượng cho anh H thuộc 01 phần thửa 416 tờ bản đồ 12 xã P và 01 phần thửa đất liền kề chưa được cấp giấy của bà Th. Lời khai của anh H, bà Th phù hợp với chứng cứ do Ủy ban nhân dân huyện N cung cấp tại văn số 7519/UBND-TP ngày 20/9/2023.

Vì vậy căn cứ các điều 124, 689, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; các điều 97, 99, 100 Luật đất đai năm 2013, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

anh Lê Như H với bà Trần Thị Thu Th, công nhận quyền sử dụng đất diện tích 104.6m<sup>2</sup> thuộc thửa 58 tờ bản đồ 22 xã P cho anh Lê Như H.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Anh Trần Văn Ph, chị Nguyễn Thị Hiền Th có yêu cầu vắng mặt còn bà Trần Thị Thu Th đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do, vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết vụ án.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật và tư cách đương sự:

+ Thẩm quyền giải quyết vụ án: Anh Lê Như H yêu cầu bà Trần Thị Thu Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 104.6m<sup>2</sup> tại thửa 58 tờ bản đồ 22 xã P, huyện N, tỉnh Đ (bản đồ thành lập năm 2008), yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho anh H. Do thửa đất tranh chấp tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đ nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đ có thẩm quyền giải quyết vụ án.

+ Quan hệ pháp luật được xác định là: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

+ Tư cách đương sự: Căn cứ Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định nguyên đơn là anh Lê Như H, bị đơn là bà Trần Thị Thu Th.

Qua kết quả đo đạc và chồng ghép bản đồ địa chính ngày 10/5/2022 thể hiện phần đất anh H quản lý sử dụng có 0.9m<sup>2</sup> thuộc thửa 57 của ông Nguyễn Dương Ng sử dụng và 0.4m<sup>2</sup> thuộc thửa 58 do chị Nguyễn Thị Hiền Th đang sử dụng nên xác định ông Ng, chị Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời xác định chị Đoàn Thị H1 (vợ anh H) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ông Nguyễn Dương Ng ủy quyền cho anh Trần Văn Ph nên căn cứ Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự xác định người đại diện hợp pháp của ông Ng là anh Ph.

[3]. Về nội dung tranh chấp:

Ngày 05/01/2022, anh Lê Như H khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Thu Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 250m<sup>2</sup> thuộc thửa 416 tờ bản đồ 12 xã P, huyện N, tỉnh Đ.

Ngày 19/6/2023, anh Lê Như H sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện buộc bà Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 104.6m<sup>2</sup> thuộc thửa mới 58 tờ bản đồ 22 xã P, huyện N, tỉnh Đ (bản đồ thành lập năm 2008), đồng thời đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho anh H.

Tại phiên tòa, anh Lê Như H giữ nguyên yêu cầu bà Trần Thị Thu Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 104.6m<sup>2</sup> thuộc thửa 58 tờ bản đồ 22 xã P, đồng thời đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho anh H.

Xét yêu cầu khởi kiện của anh H thì thấy: Ngày 28/8/2011, anh H thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Th diện tích đất 250m<sup>2</sup>, hai bên có lập giấy tay thỏa thuận về việc chuyển nhượng, chưa ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Anh H đã giao đủ tiền cho bà Th và nhận đất quản lý, cất nhà ở ổn định từ năm 2011.

Anh H và bà Th đều xác định phần đất bà Th chuyển nhượng cho anh H thuộc 01 phần thửa 416 tờ bản đồ 12 xã P và 01 phần thửa đất liền kề chưa được cấp giấy của bà Th. Lời khai của anh H, bà Th phù hợp với chứng cứ do Ủy ban nhân dân huyện N cung cấp tại văn số 7519/UBND-TP ngày 20/9/2023.

Xét về hình thức: Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 28/8/2011 giữa anh H với bà Th chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng thực là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 124 và Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005.

Xét về nội dung: Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/8/2011 chỉ ghi diện tích đất 250m<sup>2</sup> và tứ cận thửa đất, không ghi rõ số thửa đất, tờ bản đồ nhưng tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/4/2022 cả anh H và bà Th đều xác định vị trí đất tranh chấp hiện nay có căn nhà tiền chế của vợ chồng anh H xây dựng. Mặt khác theo kết quả đo đạc và chồng ghép bản đồ địa chính ngày 10/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh N thì diện tích đất đang tranh chấp thuộc 01 phần thửa 416 tờ bản đồ 12 (được cấp giấy cho bà Trần Thị Thu Th) và 01 phần thửa 592 tờ bản đồ 15 xã P (được cấp giấy cho ông Nguyễn Đương Ng), nay tương ứng với thửa 58 tờ bản đồ 22 (bản đồ địa chính thành lập năm 2007). Như vậy việc bà Th thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H là phù hợp Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005.

Sau khi Nhà nước thực hiện việc bồi thường dự án BOT 319 nối dài nút giao thông cao tốc thành phố M-T-G (ông Ng, bà Th đều đã nhận tiền bồi thường đất) thì anh H, chị H1 xây dựng nhà ở ổn định cho đến nay, bà Th không thắc mắc khiếu nại, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cũng không lần nào xử phạt anh H đối với hành vi xây dựng công trình trên đất.

Tại văn bản số 7519/UBND-TP ngày 20/9/2023 của Ủy ban nhân dân huyện N cung cấp: *...các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp liên quan thửa số 57, tờ bản đồ 22 (mới) xã P liền kề thửa 58, tờ bản đồ 22 (mới) xã P mà Tòa án đang giải quyết tranh chấp. Sau khi rà soát, nhận thấy các giấy CNQSD đất đã cấp cho các hộ theo bản đồ địa chính cũ không đúng vị trí thực tế sử dụng của các hộ, cụ thể: vị trí thửa 58, tờ số 22 (mới) xã P là của bà Trần Thị Thu Th (ông Lê Như H) đang sử dụng thực tế tương ứng vị trí thửa số 592, tờ số 15 (cũ) xã P đã cấp giấy CNQSD đất cũ số AB 390346 ngày 08/7/2005 mang tên Nguyễn Đương Ng. Còn ông Ng sử dụng vị trí số thửa 57, tờ số 22 (mới) diện tích đo đạc thực tế là 115,1m<sup>2</sup>. Vì giấy CNQSD đất của ông Ng cấp không đúng vị trí sử dụng thực tế nên UBND huyện N đã ban hành quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 21/02/2023 thu hồi giấy CNQSD đất này. Sau khi thu hồi giấy, ông Ng lập thủ tục*

*cấp lại và được UBND huyện cấp giấy CNQSD đất số DH 253287 ngày 25/8/2023 thửa số 57, tờ số 22 (mới) xã P diện tích 115,1m<sup>2</sup> diện tích này không bao gồm 0,9m<sup>2</sup> theo bản vẽ ngày 10/5/2022 mà Tòa án cung cấp, với lý do khi Phòng Tài nguyên và môi trường đo đạc thực tế thì hiện trạng 0,9m<sup>2</sup> này của ông Lê Như H sử dụng, đã có tài sản trên phần diện tích này; còn ông Ng không sử dụng và không yêu cầu cấp giấy đối với 0,9m<sup>2</sup> này; đồng thời tại thời điểm xử lý thẩm tra, thửa số 57 (mới) chưa được cấp giấy CNQSD đất cho hộ gia đình, cá nhân nào theo bản đồ mới. Do đó, kiến nghị Tòa án xử lý vụ án dân sự giữa ông Lê Như H và bà Trần Thị Thu Th bao gồm diện tích 0,9m<sup>2</sup> này. Hiện tại sau khi giấy CNQSD đất của ông Ng được cấp ngày 25/8/2023 thì bản đồ địa chính mới đã điều chỉnh diện tích 0,9m<sup>2</sup> này vào diện tích của thửa số 58, tờ số 22 (mới), xã P.*

Như vậy xác định được phần đất tại thửa 58 là của bà Trần Thị Thu Th nhưng bị cấp nhầm vào thửa 592 tờ bản đồ 15 (cũ) xã P cho ông Nguyễn Đương Ng. Hiện nay UBND huyện N đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ng và ông Ng đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 57 tờ bản đồ 22 xã P đúng với thực tế sử dụng đất.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và bà Th vi phạm về hình thức nhưng nội dung hợp đồng phù hợp quy định pháp luật nên căn cứ các điều 97, 99, 100 luật đất đai năm 2013, việc anh H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, công nhận quyền sử dụng đất diện tích 104.6m<sup>2</sup> thuộc thửa 58 tờ bản đồ 22 (bản đồ mới) xã P là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Đối với phần diện tích 0.9m<sup>2</sup>, mặc dù do anh H sử dụng trên thực tế nhưng căn cứ bản vẽ và chồng ghép bản đồ địa chính ngày 10/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai thì phần đất này thuộc thửa 57 tờ bản đồ 22 xã P (tương ứng một phần thửa 592 tờ bản đồ 15 - thửa 592 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đương Ng). Anh H, chị H1 và ông Ng đều không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết. Ngoài ra, tại đơn khởi kiện đề ngày 05/01/2022 anh H chỉ yêu cầu giải quyết diện tích đất tại thửa 416 tờ bản đồ 12 (nay tương ứng thửa 58 tờ bản đồ 22 xã P) nên không thể giải quyết diện tích 0.9m<sup>2</sup> trong vụ án này theo đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện N vì sẽ vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

[4]. Anh H, chị H1, ông Ng, chị Th không tranh chấp đối với phần đất bị mất đi tại thửa 58 và phần đất lấn sang thửa 57 (theo bản vẽ ngày 10/5/2022) nên không xem xét.

[5]. Về chi phí tố tụng: Căn cứ các điều 157, 164 Bộ luật tố tụng dân sự, bà Trần Thị Thu Th phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng (thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá) nhưng tại phiên tòa anh Lê Như H tự nguyện chịu toàn bộ (anh H đã nộp xong) nên cần ghi nhận.

[6]. Về án phí: Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Th phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, các điều 68, 147, 157, 164, 227, 228, 264, 266, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 124, 689, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; các điều 97, 99, 100 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Như H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Trần Thị Thu Th.

Xử:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 104.6m<sup>2</sup> (loại đất cây lâu năm) thuộc thửa 58 tờ bản đồ 22 xã P, huyện N, tỉnh Đ giữa anh Lê Như H với bà Trần Thị Thu Th.

Công nhận cho anh Lê Như H được sử dụng diện tích đất 104.6m<sup>2</sup> (loại đất cây lâu năm) thuộc thửa 58 tờ bản đồ 22 xã P, huyện N. Tứ cận:

Đông giáp: đường đất

Tây giáp: đường P

Nam giáp: đất ông Nguyễn Dương Ng (thửa 57)

Bắc giáp thửa 33 (mộc 1-2)

Vị trí đất được xác định theo bản vẽ số 3211/2022 ngày 10/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh N.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Lê Như H tự nguyện chịu 15.932.500 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí: Bà Trần Thị Thu Th phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho anh Lê Như H số tiền 5.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007151 ngày 05/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đ.

Anh Lê Như H, chị Đoàn Thị H1 được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án./.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Tòa án tỉnh; Thị hành án;
- Lưu hồ sơ, án văn;

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

**Nguyễn Thị Mai**