

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 59/2024/DS-ST

Ngày 25-9-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và đòi
lại tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đinh Ngọc Phú và bà Phạm Thị Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hải Yến - Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 11/2024/TLST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2024 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 71/2024/QĐXXST-DS ngày 26/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1960. Địa chỉ: thôn C, xã A, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1953. Địa chỉ: thôn C, xã A, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông V, bà L: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1956. Địa chỉ: thôn C, xã A, thành phố H, tỉnh Hải Dương (*là người đại diện theo ủy quyền*).

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

3.1. Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1978 và chị Bùi Thị L1, sinh năm 1983. Cùng địa chỉ: thôn C, xã A, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện hợp pháp của anh N và chị L1: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1956. Địa chỉ: thôn C, xã A, thành phố H, tỉnh Hải Dương (là người đại diện theo ủy quyền).

3.2. Phòng C1 tỉnh Hải Dương. Địa chỉ: số I B, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Nam P - Chức vụ: Trưởng phòng.

Có mặt bà G, ông V và ông T. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn bà Nguyễn Thị G trình bày:

Bà G kết hôn với ông Nguyễn Văn T1 từ năm 1985. Năm 1996 vợ chồng đã sống ly thân, độc lập về kinh tế. Ngày 25/9/2008, bà G và ông T1 ly hôn tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 123/2008/QĐST-HNGĐ. Hiện ông T1 đã chết.

Bà G là em gái ông Nguyễn Văn V. Năm 2007, bà G mua đất của ông Nguyễn Văn V. Hai bên có viết giấy biên nhận và giấy chuyển nhượng ngày 18/10/2007, nhưng không làm thủ tục với cơ quan Nhà nước để cấp sổ đỏ. Khi mua đất với giá 40.000.000 đồng, tổng diện tích đất là 120m², trong đó 100m² đất ở, 20m² đất trồng cây lâu năm, đã trả đủ tiền và nhận đất từ năm 2007. Khi mua bán, hai bên không thỏa thuận các cạnh, tứ cận thửa đất, không thỏa thuận bao nhiêu tiền/m². Tiền mua đất là tài sản riêng của bà G, do bà G lao động mà có. Sau khi nhận đất, bà G đã xây nhà để ở. Khi giao nhận đất và xây nhà, ông V là người đo đất, chỉ mốc giới, bàn giao đất, không có đại diện chính quyền địa phương, không lập biên bản về việc giao nhận đất. Khi đo đất, ông V bà L đo và cắm mốc đất để bà G xây nhà ở. Bà G không biết cụ thể diện tích đất, kích thước các cạnh thửa đất. Khi viết giấy chuyển nhượng đất có người làm chứng là ông Hoàng Ngọc C, ở gần nhà chứng kiến. Sau khi xây xong nhà ở, bà G mới đo tứ cận các cạnh và ghi vào giấy mua bán cụ thể diện tích, tứ cận. Bà G trực tiếp đo dây, đo bằng tay kích thước tứ cận của thửa đất, nên có thể có sai số, không chính xác so với thực tế. Khi ký mua bán đất, không có sự chứng kiến hay xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi hai bên ký vào giấy mua bán, bà G mang giấy đến UBND xã để xin xác nhận.

Từ năm 2007 đến năm 2015, bà G với ông V vẫn không làm thủ tục giấy tờ gì về đất. Sau đó, bà G nghĩ giấy viết mua đất năm 2007 không đảm bảo nên bà G đã ra UBND xã đề nghị làm hợp đồng. Bà G được hướng dẫn do là anh em nên làm hợp đồng tặng cho đất ngày 27/11/2015 để không phải đóng thuế. Bà G chưa gửi các tài liệu này đến cơ quan nhà nước để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2022, bà G có đến phòng C1 ký giấy tờ để làm sổ đỏ. Khi đó, ông V gọi bà G về bảo ký giấy tờ để làm sổ đỏ, nên bà G có ký mà không đọc tài liệu

giấy tờ. Khi ký giấy tờ làm sổ đỏ năm 2022, bà G không đưa ra các giấy tờ mua bán đất năm 2007 và giấy tờ tặng cho đất năm 2015 vì bà G không đọc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2022, bà cũng không được giữ bản hợp đồng nào. Bà G không trực tiếp phải nộp chi phí để làm sổ đỏ, tất cả chi phí do ông V nộp. Mọi việc làm sổ đỏ cho bà G do ông V đi làm thủ tục. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2022, ghi số tiền là 70.000.000 đồng, bà G xác định thực tế mua bán đất với số tiền là 40.000.000 đồng từ năm 2007, đã trả đủ tiền từ năm 2007. Ngoài số tiền 40.000.000 đồng đã trả ông V, bà G không trả ông V khoản tiền nào khác. Sau khi có sổ đỏ, ngày 30/12/2022, ông V đưa cho bà G. Tháng 01/2023, bà G đo lại diện tích nhà, công trình trên đất, đối chiếu với sổ đỏ, bà G mới biết diện tích đất bà mua không đúng như giấy tờ mua đất từ năm 2007. Chiều dài nhà xây là 19,6m nhưng ông V làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều dài là 15,5m, thiếu 4m. Đất của bà G bị thiếu là 20m².

Bà G khởi kiện đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G với ông V ngày 18/10/2007, buộc ông V bà L phải trả đủ đất cho bà G theo hợp đồng này, với tổng diện tích đất là 120m². Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V bà L với bà G vô hiệu, không có hiệu lực pháp luật. Bà G không đồng ý vì bà G đã giao đủ tiền, đã nhận đất; không đồng ý các bên trả lại tiền, trả lại đất hay bồi thường thiệt hại.

Khi làm sổ đỏ năm 2022, bà G và ông V thỏa thuận ông V làm sổ đỏ cho bà G và nộp chi phí, bà G đã đưa ông V 15.000.000 đồng để chi phí làm sổ đỏ. Bà G đồng ý với mức chi phí hết 15.000.000 đồng như ông V kê khai. Nhưng ông V làm thủ tục cấp sổ đỏ không đúng diện tích đất bà G đã mua. Sổ đỏ chỉ được cấp 102,4m², nhưng thực tế bà G mua là 120m² nên bà G yêu cầu ông V hoàn trả lại bà G số tiền 15.000.000 đồng đã đưa ông V để bà G làm thủ tục cấp lại sổ đỏ.

Bị đơn ông Nguyễn Văn V bà Nguyễn Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn N và chị Bùi Thị L1; người đại diện hợp pháp trình bày:

Ông V và bà L được quyền sử dụng thửa đất số 212, tờ bản đồ số 3, diện tích 890m², trong đó 300m² đất ở, 590m² đất trồng cây lâu năm và thửa 233, tờ bản đồ số 3 diện tích 148m² đất nuôi trồng thủy sản, đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận ngày 30/9/2004.

Năm 2007, bà G đặt vấn đề xin tách một phần diện tích đất của ông V để bà G làm nhà ở. Vợ chồng ông V bà L đồng ý. Ông V tự nguyện cấm chỉ mốc giới cho bà G xây nhà ở theo đúng mốc giới nhà ở đã chỉ. Bà G thỏa thuận trả tiền giá trị quyền sử dụng đất là 40.000.000 đồng, đã trả đủ tiền. Việc bàn giao quyền sử dụng đất và giao tiền không lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Cũng trong năm 2007, bà G làm nhà ở đúng phần đất mà ông

V đã cắm mốc. Không có ai là người chứng kiến hoặc đứng xem việc giao dịch, cắm mốc giới đất của hai bên. Sau khi xây nhà ở, bà G sinh sống từ năm 2007 đến nay. Sau năm 2007, ông V không nhớ rõ thời gian nào, bà G có cầm tờ giấy nội dung là ông V có nhận của bà G số tiền 40.000.000 đồng. Ông V có ký vào giấy tờ của bà G đưa cho ông V. Ông V bà L xác định chỉ bán cho bà G phần đất bà G đã xây nhà ở; còn phần lán phía sau nhà ở, ông V bà L không bán, chỉ cho bà G xây nhờ để đựng, chứa đồ nông nghiệp.

Do xã A, huyện N được chuyển địa giới hành chính về thành phố H từ tháng 8/2008. Năm 2022, ông V bà L xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND thành phố H cấp lại giấy chứng nhận ngày 24/5/2022, xác định là thửa đất 53, tờ bản đồ số 4, diện tích 1038m², trong đó 300m² đất ở, 590m² đất trồng cây lâu năm và 148m² đất nuôi trồng thủy sản.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông V bà L với bà G đã hoàn tất làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm căn cứ cho việc đề nghị cấp giấy chứng nhận cho bà G. Ngày 24/11/2022, ông V bà L với bà G đến phòng C1 tỉnh Hải Dương để làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi làm xong hợp đồng, cán bộ công chứng đã đưa cho các bên tự đọc và giải thích rõ quyền, nghĩa vụ, hậu quả pháp lý cho các bên cùng nghe. Vợ chồng ông V và bà G không có ý kiến gì, nhất trí nội dung trong hợp đồng, đã ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng trên. Theo Hợp đồng chuyển nhượng năm 2022, ghi giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng, nhưng thực tế chỉ 40.000.000 đồng, ông V đã nhận đủ tiền từ trước. Ngày 13/01/2023, bà G được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng của hai bên được ký tại phòng C1. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành, ông V bà L không có ý kiến gì.

Đối với giấy chuyển nhượng đất và giấy biên nhận do bà G cung cấp ghi ngày 18/10/2007, có thể hiện chiều dài, chiều rộng và diện tích đất là do bà G tự ghi, ông V không biết, không đúng ý chí của ông V bà L. Ông V bà L cũng không chứng kiến việc bà G đo chiều dài, chiều rộng, diện tích mảnh đất đó. Năm 2007, ông V là người cắm mốc để cho bà G sử dụng xây nhà ở, ông V bà L không đo cụ thể chiều dài, chiều rộng và diện tích. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện N cấp cho ông V vào ngày 30/9/2004, thửa đất số 212, cạnh phía nam giáp nhà văn hóa thôn có chiều dài là 17,5m nhưng bà G tự viết 19,6m là không đúng. Cuối năm 2008, ông V bà L mới cho con trai là anh N đất và xây nhà ở giáp phần đất của bà G nhưng bà G đã viết trong giấy tờ mua bán năm 2007, có nội dung phía bắc giáp đất anh N là sai. Trong văn bản bà G viết ngày 18/10/2007, có người làm chứng là anh Hoàng Ngọc C. Anh C đã có ý kiến, không biết đất cát nhà ông V bà L mà làm chứng. Khi cắm mốc giới đất cho bà G để xây nhà ở, về phía đông phần đất giáp ao, gia đình ông V có một nhà lợp ngói proximãng để nuôi vịt. Khi bà G xây nhà ở xong khoảng 3 năm, ông V không nuôi vịt nữa để đảm bảo môi trường.

Tài liệu, chứng cứ ghi ngày 18/10/2007 do bà G nộp không đúng sự thật, không phải ý chí tự nguyện của ông V bà L. Nội dung và hình thức văn bản không phù hợp pháp luật nên không có giá trị. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2022 được ký kết tại phòng C1 mới là thể hiện ý chí của hai bên và có giá trị pháp lý.

Năm 2022, bà G ủy quyền, nhờ ông V đi làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G. Sau 6 tháng, ông V mới làm xong. Ông đã chi phí hết số tiền cụ thể là: Nộp cho phòng tài nguyên và môi trường thành phố H ngày 01/4/2022 số tiền 260.000 đồng, ngày 26/5/2022 nộp 340.000 đồng. Nộp cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hai lần đo đất là ngày 24/4/2022 hết 5.821.200 đồng, ngày 20/9/2022 hết 3.233.430 đồng. Nộp tiền công chứng tại phòng C1 là 1.800.000 đồng. Nộp tiền lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 150.000 đồng. Nộp thuế tại kho bạc TP H số tiền 1.750.000 đồng. Tổng số tiền đã nộp là 14.344.540 đồng. Ngoài ra còn chi phí tiền thuê xe đi lại nhiều lần nên số tiền 15.000.000 đồng bà G đưa để chi phí không còn.

Quan điểm của ông V bà L đề nghị Tòa án khuyên bà G rút đơn khởi kiện để giữ gìn mối quan hệ trong gia đình. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 18/10/2007 mà chấp nhận việc chuyển nhượng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2022. Ông V không đồng ý trả bà G số tiền 15.000.000 đồng chi phí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G.

Theo kết quả đo vẽ hiện trạng đất, phần đất của bà G đang quản lý sử dụng so với sổ đỏ đã được cấp cho anh N chị L1 thì có phần lán proximãng sau nhà ở của bà G nằm trên phần đất của anh N chị L1. Anh N chị L1 đồng ý lùi lại một phần đất để không ảnh hưởng đến nhà ở của bà G, phần còn lại phải trả lại cho anh N chị L1.

Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V bà L với bà G vô hiệu, không có hiệu lực pháp luật. Ông V bà L không đồng ý vì các bên đã giao đủ tiền, đã nhận đất. Đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho bà G như quan điểm của ông V bà L đã nêu trên. Ông V bà L không yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý và bồi thường thiệt hại.

Anh Nguyễn Văn N và chị Bùi Thị L1 còn trình bày: Anh N chị L1 là con trai và con dâu của ông V bà L. Năm 2008, ông V bà L tặng cho anh N chị L1 một phần đất tiếp giáp phần đất của bà G đã xây nhà ở 2 tầng. Khoảng tháng 3/2008, anh N chị L1 đã xây nhà ở 2 tầng trên phần đất ông V bà L tặng cho. Phần móng nhà làm đúng phần đất được tặng cho. Hai gia đình không có tranh chấp về mốc giới đất giáp ranh. Anh N chị L1 đã được U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/01/2023 tại thửa 176, tờ bản đồ số 14, diện tích 161,5m². Trong đó, 85m² đất ở, 76,5m² đất trồng cây lâu năm.

Phòng C1 tỉnh Hải Dương có quan điểm: Ngày 24/11/2022, phòng C1 đã chứng nhận và hiện lưu giữ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V bà L với bà G. Tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 177, tờ bản đồ số 14, diện tích 102,4m², trong đó 60m² đất ở và 42,4m² đất trồng cây lâu năm. Về trình tự thủ tục công chứng được thực hiện đúng quy định của pháp luật; hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày công chứng viên ký và đóng dấu ngày 24/11/2022. Khi công chứng, không có đương sự nào cung cấp và phòng công chứng không có thông tin nào về ngăn chặn chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bà G không đồng ý, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/11/2022 là không có căn cứ pháp lý.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2024, thể hiện diện tích quyền sử dụng đất bà G quản lý là 124,4m². Tài sản trên phần đất bà G quản lý gồm: 01 nhà ở 2 tầng xây năm 2007, diện tích 51m²/tầng (tổng diện tích sàn là 102m²). Bếp, kho, lán bán mái proximãng phía sau nhà ở, diện tích 24,1m². Ngoài ra, có lán tôn phía trước nhà, sân đổ trạt, tường bao, trụ cổng và cánh cổng sắt, lưới sắt B40.

Hội đồng định giá đã tiến hành định giá và kết luận: Giá trị quyền sử dụng đất ở là 6.000.000 đồng/m², đất trồng cây lâu năm trị giá là 2.500.000 đồng/m², ngoài ra còn định giá phần tài sản của bà G gắn liền với phần đất bà G quản lý.

Tại phiên toà, đương sự, người đại diện theo ủy quyền có mặt giữ nguyên quan điểm như đã trình bày nêu trên:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên toà thực hiện đúng thủ tục tố tụng. Đương sự chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự;

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với bà G. Xác định bà G được quyền sử dụng 102,4m² đất theo hợp đồng, trong đó 60m² đất ở, 42,4m² đất trồng cây lâu năm. Giao cho bà G được quyền sử dụng 9,8m² đất trồng cây lâu năm. Tổng cộng, bà G được quyền sử dụng 112,2m² theo hình thể A1A2A3A30A29A6A7A8. Bà G có nghĩa vụ trả cho anh N chị L1 9,8m² đất trồng cây lâu năm trị giá là 24.500.000 đồng. Bà G có nghĩa vụ tháo dỡ phần tài sản trên đất để trả lại 12,2m² đất cho anh N chị L1 theo sơ đồ hiện trạng. Không chấp nhận yêu cầu của bà G đòi ông V số tiền 15.000.000 đồng. Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị về phần án phí, chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn là bà L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phòng C1 tỉnh Hải Dương và anh N, chị L1 vắng mặt, nhưng đã đề nghị Tòa án xét xử

vắng mặt, có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định.

[2] Theo bà G trình bày, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên có lập 02 văn bản là Giấy biên nhận và Giấy chuyển nhượng đất ở cùng ngày 18/10/2007 với nội dung ông V bán cho bà G một mảnh đất ở tổng diện tích $120m^2$, có ghi kích thước tứ cận, phía đông giáp đất ở nhà ông Vũ rộng 7m, phía tây giáp đường ngõ rộng 5,3m, phía nam giáp đất nhà văn hóa và phía bắc giáp đất Nguyễn Văn N đều rộng 19,6m, với số tiền 40.000.000 đồng. Theo ông Vũ bà L trình bày, hai bên chỉ nói miệng, không thỏa thuận cụ thể về diện tích đất, kích thước tứ cận thửa đất chuyển nhượng, không lập văn bản nào. Hai văn bản này do bà G tự viết sau năm 2008, tự ghi kích thước, diện tích đất. Ông V bà L không đồng ý nội dung của hai văn bản này. Xét hai văn bản này thì thấy, văn bản được UBND xã A, thành phố H xác nhận chữ ký của các bên trong giấy tờ là đúng sự thật. Căn cứ Nghị định số 30/2008/NĐ-CP ngày 30/3/2008 của Chính phủ về việc điều chỉnh địa giới hành chính các huyện: N, G, T, C để mở rộng thành phố H thì xã A, huyện N mới được điều chỉnh địa giới hành chính thành xã A, thành phố H. Thể hiện, việc UBND xã A, TP H xác nhận chữ ký trong văn bản trên được thực hiện sau ngày 30/3/2008. Tuy nhiên, hai văn bản lại ghi ngày 18/10/2007. Mặt khác, năm 2008 anh N mới được ông V bà L tặng cho đất và xây nhà ở, nhưng trong văn bản ghi ngày 18/10/2007 đã có nội dung phía bắc giáp đất Nguyễn Văn N. Như vậy, lời trình bày nêu trên của ông V bà L là có căn cứ, hai văn bản trên được bà G lập sau năm 2007 nhưng lại ghi ngày 18/10/2007. Số liệu về diện tích và tứ cận tại hai văn bản nêu trên cũng không phù hợp với số liệu theo kết quả xem xét thẩm định. Vì vậy, số liệu về diện tích, kích thước tứ cận thửa đất bà G nhận chuyển nhượng đất phản ánh trong hai văn bản trên không được coi là chứng cứ để xác định diện tích đất, tứ cận thửa đất do hai bên chuyển nhượng. Bà G đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo diện tích và tứ cận tại hai văn bản nêu trên là không có căn cứ chứng minh, không được chấp nhận.

[3] Ông V và bà L với bà G đều xác nhận ông V bà L có chuyển nhượng một phần đất tại thôn C, xã A, TP H, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng của ông V bà L cho bà G với số tiền 40.000.000 đồng. Hai bên đã bàn giao đất, trả đủ tiền từ năm 2007. Mặc dù, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất từ năm 2007 nhưng không có chứng cứ xác định về diện tích và tứ cận của thửa đất như phân tích tại mục [2]. Ngày 24/11/2022, ông V bà L với bà G ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hoàn tất về mặt hình thức của hợp đồng được giao kết từ năm 2007. Hợp đồng được phòng C1 tỉnh Hải Dương công chứng theo quy định, có hiệu lực pháp luật. Theo hợp đồng, tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 177, tờ bản đồ số 14, diện tích $102,4m^2$, trong đó $60m^2$ đất ở và $42,4m^2$ đất trồng cây lâu năm. Như vậy, thể hiện ý chí của hai bên là chuyển nhượng $102,4m^2$ đất. Ngày 13/01/2023, bà G đã được U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/11/2022. Tứ

cận của thửa đất gồm, cạnh phía bắc dài 15,29m, cạnh phía nam dài 15,5m, cạnh phía tây dài 6,65m, cạnh phía đông dài 6,67m. Theo hiện trạng xem xét thẩm định, thể hiện thửa đất bà G quản lý có diện tích là 124,4m². Tứ cận gồm, cạnh phía bắc dài 18,3m, cạnh phía nam có số đo liên tiếp là 4,61m; 10,52m; 2,46m; 2,29m (dài 19,88m), cạnh phía tây dài 5,62m, cạnh phía đông dài 6,99m. Diện tích và tứ cận thửa đất của bà G theo Giấy chứng nhận so với hiện trạng xem xét thẩm định không trùng khớp. Hai bên đều không yêu cầu xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 102,4m², trong đó 60m² đất ở và 42,4m² đất trồng cây lâu năm. Phần đất giáp ranh thửa đất của bà G đã được ông V bà L làm hợp đồng tặng cho anh N chị L1. Anh N chị L1 đã được U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án đã tiến hành lồng ghép sơ đồ thửa đất theo giấy chứng nhận của bà G, anh N chị L1 với sơ đồ hiện trạng đất, thể hiện một phần nhà lán lợp proximãng phía sau nhà ở của bà G nằm trên phần đất của anh N chị L1. Anh N chị L1 yêu cầu bà G tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại đất cho anh N chị L1 nên Tòa án chấp nhận yêu cầu của anh N chị L1. Thực tế bà G quản lý 124,4m², đã xây nhà ở với diện tích 51m². Để đảm bảo quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của bà G và quyền sử dụng đất của vợ chồng anh N chị L1; Tòa án giao cho bà G được sử dụng một phần đất của anh N chị L1 là 9,8m², bà G có nghĩa vụ trả cho anh N chị L1 9,8m² đất trị giá bằng tiền. Bà G có nghĩa vụ tháo dỡ phần tài sản lợp mái proximãng trên diện tích 12,2m² đất còn lại để trả lại đất cho anh N chị L1.

[4] Ngoài ra, bà G còn xuất trình 01 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/11/2015, giữa ông V bà L với bà G. Hợp đồng được UBND xã A, TP H chứng thực. Hai bên đều xác định, không có việc tặng cho quyền sử dụng đất. Giao kết Hợp đồng này nhằm mục đích để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo như việc chuyển nhượng đất giữa hai bên. Hợp đồng chưa được gửi đến cơ quan nào để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Hai bên đều chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng. Do vậy, hợp đồng này là giả tạo, không có hiệu lực. Ngày 24/11/2022, hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đã được thực hiện. Thể hiện, hai bên đã tự hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/11/2015.

[5] Đối với yêu cầu của bà G đề nghị ông V hoàn trả bà G số tiền 15.000.000 đồng, thì thấy: Bà G và ông V có thỏa thuận ông V là người trực tiếp đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G. Bà G nhất trí khoản chi phí hết 15.000.000 đồng để ông V đi làm thủ tục. Bà G cho rằng việc ông V làm thủ tục cấp giấy chứng nhận không đúng diện tích đất nên đòi lại tiền. Tuy nhiên, việc ông V chi phí và đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là theo đề nghị của bà G; thẩm quyền cấp giấy chứng nhận thuộc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Thực tế, ông V đã chi phí hết số tiền trên. U đã cấp giấy chứng nhận trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất giữa bà G với ông V bà L. Ông V đã giao giấy chứng nhận cho bà G. Do vậy, yêu cầu của bà G không có căn cứ chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng, án phí: Yêu cầu khởi kiện của bà G không được chấp nhận nên bà G phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 4.500.000 đồng. Bà G đã nộp đủ. Bà G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; tuy nhiên, bà G là người cao tuổi nên Tòa án miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà G.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 157, 165, 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 8, 166, 357, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G đòi ông Nguyễn Văn V trả lại số tiền 15.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2007.

Xác nhận bà G được quyền sử dụng 102,4m² đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2022, gồm 60m² đất ở và 42,4m² đất trồng cây lâu năm. Giao cho bà G được quyền sử dụng 9,8m² đất trồng cây lâu năm. Tổng cộng, bà G được quyền sử dụng 112,2m² đất (*trong đó 60m² đất ở và 52,2m² đất trồng cây lâu năm*) theo hình thể A1A2A3A30A29A6A7A8. Bà G có nghĩa vụ trả cho anh N chị L1 9,8m² đất trồng cây lâu năm trị giá là 24.500.000 đồng.

Bà G có nghĩa vụ tháo dỡ phần tài sản trên đất để trả lại 12,2m² đất cho anh N chị L1 theo hình thể A4A5A29A30.

Có sơ đồ kèm theo bản án.

Các đương sự được quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng, án phí: Bà G phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bà G đã nộp đủ. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà G.

4. Đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với Phòng C1 tỉnh Hải

Dương vắng mặt, thì thời hạn kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./

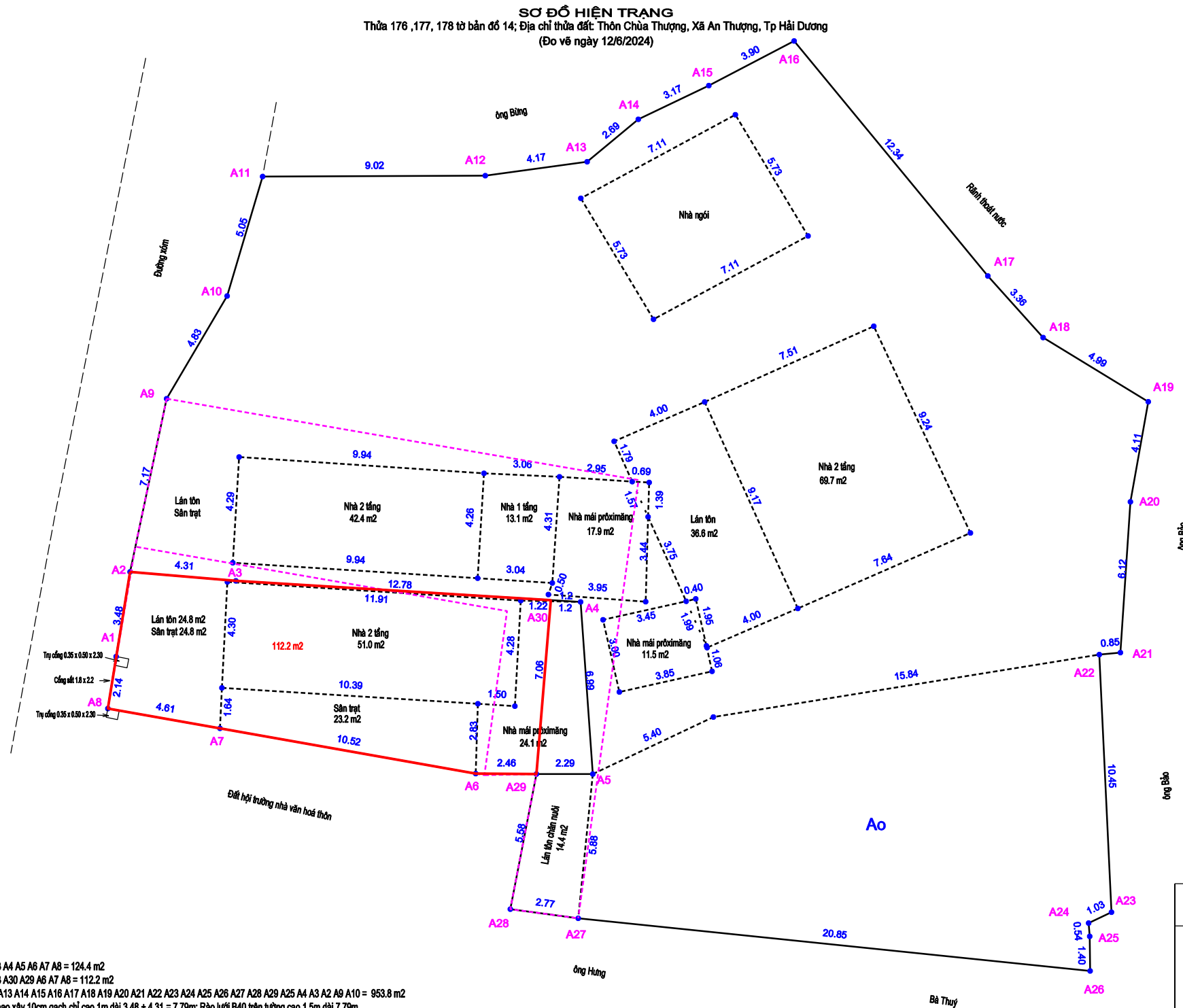
Nơi nhận:

- Dương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, văn phòng.

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

Nguyễn Văn Sơn

SƠ ĐỒ HIỆN TRẠNG
Thửa 176, 177, 178 tờ bản đồ 14; Địa chỉ thửa đất: Thôn Chùa Thượng, Xã An Thượng, Tp Hải Dương
(Đo vẽ ngày 12/6/2024)



Ghi chú:
- Diện tích hình A1 A2 A3 A4 A5 A6 A7 A8 = 124.4 m²
- Diện tích hình A1 A2 A3 A30 A29 A6 A7 A8 = 112.2 m²
- Diện tích hình A11 A12 A13 A14 A15 A16 A17 A18 A19 A20 A21 A22 A23 A24 A25 A26 A27 A28 A29 A4 A3 A2 A9 A10 = 953.8 m²
- Đoạn A1 A2 A3 Tường bao xây 10cm gạch chỉ cao 1m dài 3.48 + 4.31 = 7.79m; Rào lưới B40 trên tường cao 1.5m dài 7.79m
- Đoạn A2 A9 Tường bao xây 10cm gạch chỉ cao 1m dài 7.17m; Rào lưới B40 trên tường cao 1.5m dài 7.17m

CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT VÀ
DỊCH VỤ ĐO ĐẠC BẢN ĐỒ

Đoàn

ĐỒ VẼ HIỆN TRẠNG