

TÒA ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH VĨNH PHÚC

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 54/2024/DS - PT Ngày 28 - 3-
2024

*“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 TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy Mai

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Bà Nguyễn Thị Thu Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa: Bà
Hà Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 02 năm 2024
về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS – ST ngày 12 tháng 01 năm 2024
của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Tiến D**, sinh năm 1987; địa chỉ: **Thôn M, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc**.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Lê Thị Thu H** sinh năm 1982; Địa chỉ: **Số C, đường L, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc**. (Văn bản ủy quyền ngày 14/10/2023) có mặt.

2. Bị đơn có yêu cầu độc lập: Bà **Hứa Thị Chung A**, sinh năm 1958 (vắng mặt)

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

- Ông **Lưu Văn M** 1958 (có mặt);

- Bà **Trịnh Thị L** sinh năm 1959 (vắng mặt)

- Anh **Lưu Văn T** sinh 1982 (có mặt).

Cùng địa chỉ: **Thôn Đ, xã N, P, Vĩnh Phúc**.

4. Người kháng cáo: Ông **Lưu Văn M**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 6 tháng 10 năm 2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11 tháng 10 năm 2023 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn anh **Nguyễn Tiến D** và người ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Anh Dũng là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có địa chỉ tại thửa đất số 92⁻⁴, Tờ bản đồ số 73, diện tích 1085m² tại **thôn Đ, nay là thôn Đ, xã N, TP P, tỉnh Vĩnh Phúc**. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng

120, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2021, do **văn phòng C** chứng nhận với bên chuyển nhượng là bà **Hứa Thị Chung A** và chồng là ông **Nguyễn Thuận H1** (đất đã được cấp giấy CNQSD số AB 875855, trong đó đất thổ cư 150m², đất vườn 935 m² đứng tên bà **Hứa Thị Chung A**, cấp ngày 4/7/2007)

Sau khi thực hiện nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh **D** đã nộp hồ sơ đến **Văn phòng Đ chi nhánh thành phố P** để làm thủ tục sang tên cho mình. Ngày 08/4/2021, **Văn phòng Đ chi nhánh P** có văn bản tạm thời trả lại hồ sơ số 59/VPĐKĐĐCNPY-HC, với lý do: “Thửa đất 92⁻⁴ tờ bản đồ 73, diện tích: 1085m² được tách ra từ thửa 92, tờ bản đồ số 73. Tuy nhiên qua kiểm tra tọa độ các đỉnh thửa đất 92⁻⁴ tờ bản đồ 73 các mảnh trích đo địa chính do **công ty K** thực hiện đo đạc. **Văn phòng Đ chi nhánh P** nhận thấy thửa đất gia đình bà **Hứa Thị Chung A** đang chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Tiến D** không thuộc thửa đất 92⁻⁴ (được tách ra từ thửa 92). Đồng thời **văn phòng Đ chi nhánh P** nhận được công văn số 01/2021 ngày 16/3/2021 của **Công ty cổ phần K** với nội dung: kết quả đo đạc thửa đất số 92⁻⁴, tờ bản đồ số 73, diện tích 1085m² của bà **Hứa Thị Chung A** chưa đảm bảo độ chính xác và đề nghị **Văn phòng Đ chi nhánh P** hủy kết quả đo đạc trên.

Trước khi **văn phòng Đ chi nhánh P** có công văn trả lại hồ sơ, anh **D** đã cùng cán bộ **văn phòng Đ** vào kiểm tra hiện trạng thì nhận thấy: Vị trí các bên tiến hành chỉ và bàn giao trên thực địa chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không có biên bản bàn giao của 2 bên hay có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền); Vị trí thửa đất 92⁻⁴, tờ bản đồ số 73 được tách ra từ thửa 92 mà ông **M** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 504765 cấp ngày 20/12/2001 mang tên hộ ông **Lưu Văn M**. Diện tích thửa đất 92⁻⁴ hiện nay vẫn do hộ ông **Lưu Văn M** quản lý và sử dụng đã được bao loan, xung quanh có cắm cột bê tông và xác định bằng hàng rào thép B40. (diện tích đất có ký hiệu S2 thể hiện trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của TAND thành phố Phúc Yên)

Tại buổi hòa giải ông M luôn khẳng định vị trí đất ông chuyển nhượng cho bà Hứa Thị Chung A là vị trí thửa đất 92⁻⁴, tờ bản đồ số 73 nằm trong thửa đất 92 của hộ gia đình ông M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 504765 mang tên hộ ông Lưu Văn M với diện tích 6437m² cấp ngày 20/12/2001. Không nay không hiểu lý do tại sao đến nay lại cho rằng diện tích mà ông chuyển nhượng cho bà Chung A (diện tích có ký hiệu S4 được thể hiện trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của TAND thành phố Phúc Yên) lại không nằm trong thửa đất của gia đình ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 504765 mang tên hộ ông Lưu Văn M với diện tích 6437m² cấp ngày 20/12/2001 mang tên hộ ông Lưu Văn M .

Anh Dũng từ bỏ quyền và nghĩa vụ của người chủ sử dụng đất đối với diện tích 1085m² được giới hạn bởi các mốc 16,17,21,22,16 diện tích có ký hiệu S4 được thể hiện trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên. Anh Dũng không nhận diện tích đất này vì nó không đúng với vị trí của thửa đất được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Chung A mà anh đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng và ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng số 120, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2021 do văn phòng C chứng nhận, để ông Lưu Văn M tiếp tục quản lý và sử dụng diện tích S4 theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên theo qui định.

Anh Dũng khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng số 120, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2021 do văn phòng C chứng nhận đối với vị trí thửa đất 92⁻⁴, tờ bản đồ số 73 nằm trong diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số 504765, vị trí thửa đất 92, tờ bản đồ số 73, diện tích 6437m² cấp ngày 20/12/2001 mang tên hộ ông Lưu Văn M. Thửa đất 92⁻⁴, tờ bản đồ

số 73 hiện nay vẫn do ông ông **Lưu Văn M** quản lý và sử dụng được thể hiện theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên diện tích 1085m² được ký hiệu S2, giới hạn bởi các mốc: 23,24,25,26,23 là hợp đồng hợp pháp.

- Buộc bà **Hứa Thị Chung A** phải bàn giao diện tích, vị trí, hình thể thửa đất diện tích là 1085m² có ký hiệu S2 được giới hạn bởi các mốc: 23,24,25,26,23 theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên ngày 16/10/2023 cho anh **D** theo đúng quy định của pháp luật. **Anh D1** đồng ý ý kiến của bà **Chung A** là ông **Lưu Văn M**, bà **Trịnh Thị L** và anh **Lưu Văn T** trả thẳng diện tích đất có ký hiệu S2 đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên cho anh **D1** khi tòa chấp nhận yêu cầu độc lập của bà **Hứa Thị Chung A** đối với ông **Lưu Văn M**.

Bị đơn đồng thời là người có yêu cầu độc lập bà **Hứa Thị Chung A** trình bày:

Năm 2007 bà và chồng tôi là ông **H1** có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 92⁻⁴, tờ bản đồ số 73 diện tích 1.085m²; địa chỉ: **Thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc** từ chủ sử dụng đất là ông **Lưu Văn M** và đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 504765, thửa đất số: 92, tờ bản đồ số 73 với diện tích 6437m² do Chủ tịch **Ủy ban nhân dân thị xã P** cấp ngày 20/12/2001 (nay là **thành phố P**), mang tên hộ ông **Lưu Văn M**.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **M** thì ngày 04/7/2007 bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số: 92⁻⁴, tờ bản đồ số 73 diện tích 1085m²; địa chỉ: **Thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc**, chủ sử dụng đất là bà **Hứa Thị Chung A** (đất này không mang tên chồng bà là ông **H1**). Toàn bộ hồ sơ, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông **M** làm. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà nhận bìa đồ từ ông **M**. Từ khi được cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ tài chính theo quy định của nhà nước không có tranh chấp với ai.

Ngày 5/3/2021, bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 92-4 tờ bản đồ số 73 diện tích 1085m²; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc cho anh Nguyễn Tiến D. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Vĩnh Phúc. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong, anh D là người tiến hành làm thủ tục sang tên đề yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Hứa Thị Chung A sang tên anh Nguyễn Tiến D. Tuy nhiên, sau khi Văn phòng Đ chi nhánh P tiếp nhận hồ sơ, tiến hành đo đạc kiểm tra hiện trạng đất mà bà đã chỉ cho anh D thì Văn phòng đăng ký đất đai trả lại hồ sơ cho anh D với lý do: Vị trí thửa đất không đúng trên thực tế, chưa đảm bảo độ chính xác.

Khi chuyển nhượng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Vĩnh Phúc. Vợ chồng bà có ra thực địa để chỉ hiện trạng đất cho anh D diện tích đất có ký hiệu S4 thể hiện trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của TAND thành phố Phúc Yên (đây chính là diện tích khi mua đất ông M đã chỉ cho ông), vợ chồng bà đã giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh D để anh D đi làm thủ tục sang tên. Anh Dũng có cam kết chịu mọi thủ tục về hành chính, thuế. Khi chỉ thửa đất không có lập văn bản bàn giao, không có sự xác nhận của chính quyền địa phương.

Việc giao kết hợp đồng giữa hai bên đã được thực hiện xong, vợ chồng bà đã thực hiện đầy đủ các điều khoản trong hợp đồng. Hiện nay chồng bà là ông Nguyễn Thuận H1 đã chết. Hàng thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Thuận H1 gồm bà là Hứa Thị Chung A, con trai Nguyễn Thuận Q, sinh năm 1984; địa chỉ: Số A, ngõ A, ngách A phố B, K, T, Hà Nội và con gái Nguyễn Lệ Q1, sinh năm 1986; địa chỉ:

Đ- H- Hà Nội đều không biết, không liên quan đến việc chuyển nhượng, đề nghị Tòa án không báo gọi và đưa vào tham gia tố tụng.

Bà đồng ý yêu cầu của anh **D** là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng số 120, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2021 do **Văn phòng C** chứng nhận đối với vị trí thửa đất 92⁻⁴ tờ bản đồ số 73 nằm trong diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số 504765, vị trí thửa đất 92, tờ bản đồ số 73, diện tích 6437m² cấp ngày 20/12/2001 do Chủ tịch **Ủy ban nhân dân thị xã P** (nay là **thành phố P**) cấp mang tên hộ ông **Lưu Văn M**. Thửa đất 92⁻⁴, tờ bản đồ số 73 hiện nay vẫn do ông **Lưu Văn M** quản lý và sử dụng được thể hiện theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên diện tích đất có ký hiệu S2 được giới hạn bởi các mốc: 23,24,25,26,23 diện tích là 1085m² là hợp đồng hợp pháp.

Tôi đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên nội dung sau:

- Buộc hộ ông **Lưu Văn M**, bà **Trịnh Thị L** và anh **Lưu Văn T** phải trả cho bà diện tích, vị trí, hình thể thửa đất theo đúng biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên. Diện tích đất có ký hiệu S2 được giới hạn bởi các mốc: 23,24,25,26,23 diện tích là 1085m², số giấy chứng nhận AB 875855 cấp ngày 4/7/2007 đối với phần đất bà đã nhận chuyển nhượng của ông **M**. Khi Tòa án chấp nhận đề nghị của bà, đề nghị Tòa án tuyên buộc ông **Lưu Văn M**, bà **Trịnh Thị L** và anh **Lưu Văn T** phải trả thẳng cho anh **Nguyễn Tiến D** phần diện tích đất này.

- Bà từ bỏ quyền và nghĩa vụ của người chủ sử dụng đất đối với diện tích có ký hiệu S4, diện tích 1085m² được giới hạn bởi các mốc 16,17,21,22,16 theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, để cho ông **Lưu Văn M** tiếp tục sử dụng theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất theo hiện trạng ông đang quản lý tại thôn Đ (nay là thôn Đ) xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc là của gia đình ông, do vợ chồng ông khai hoang từ những năm 1979, sau khi khai hoang gia đình ông trồng cây bạch đàn và sử dụng ổn định. Đến năm 2001 gia đình ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 1 phần thửa đất trên mang tên hộ ông Lưu Văn M số 504765 với diện tích 6437m² thửa đất 92, tờ bản đồ số 73 cấp ngày 20/12/2001. Khi bán cho bà Chung A ông có chỉ và bà Chung A cũng đồng ý khoảng đất là diện tích S4 được mô tả trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên. Nay ông cũng xác nhận diện tích S4 không nằm trong diện tích ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 504765, thửa đất 92, tờ bản đồ số 73 với diện tích 6437m² cấp ngày 20/12/2001 mang tên hộ ông Lưu Văn M. Bà Hứa Thị Chung A cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận AB 875855 diện tích 1085 m² thửa đất 92⁻⁴, tờ bản đồ số 73 cấp ngày 4/7/2007 đối với phần đất nhận chuyển nhượng của gia đình ông là diện tích có ký hiệu S2 thể hiện trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên.

Ông xác nhận có sự nhầm lẫn, ông không gian dối hay lừa gì bà Chung A. Diện tích đất có ký hiệu S2 theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên hiện do ông và vợ là bà Trịnh Thị L và cháu Lưu Văn T quản lý và sử dụng.

Thời điểm cấp giấy chứng nhận năm 2001 hộ gia đình tôi gồm có: Tôi, vợ tôi, Lưu Thị Thu sinh 1979, Lưu Thị H2 sinh 1981, Lưu Văn T sinh 1982, Lưu Thị Tư sinh 1984, Lưu Thị N sinh 1986. Tại thời điểm này (năm 2023) các cháu đã xây gia đình, có nhà riêng và kinh tế độc lập với vợ chồng ông. Vợ chồng ông chỉ ở chung

với con **Lưu Văn T**, các con gái đi lấy chồng đã tách hộ không còn chung hộ, việc chuyển nhượng này các con của ông bà không tham gia.

Quá trình giải quyết vụ án ông **Lưu Văn M** có đưa ra phương án hòa như sau:

Phương án 1: Ông xin nhận lại diện tích S4 theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên và xin trả cho anh **D** số tiền là 2.500.000.000 đồng.

Phương án 2: Ông đồng ý trả cho anh **D** diện tích đất S2 là 1085m² theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên và anh **D** phải trả cho ông tiền cây, tiền đồ đất theo giá trị của Hội đồng định giá. Ông đã đổ khoảng 1500m³ đất theo giá thị trường khoảng 200.000 đồng/1m³.

Nếu hòa giải không thống nhất được ông không đồng ý giao cho anh **D** diện tích đất có ký hiệu S2 và không có ý kiến gì khác.

Bà **Trịnh Thị L** (vợ ông **M**) vắng mặt nhưng tại lời khai ngày 27/10/2023 bà đồng ý ý kiến của ông **M** khi làm việc với tòa án và xin vắng mặt tại các buổi làm việc tại tòa án.

Anh **Lưu Văn T** trình bày: Tôi không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng đất giữa ông **M** và bà **Chung A**, việc bà **Chung A** chuyển nhượng cho anh **D** và làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thuộc thẩm quyền của anh **D**. Theo anh việc mua bán đã xong từ lâu, đất các bên đã nhận và sử dụng đất, để đảm bảo ổn định các bên cần có sự chia sẻ các rủi ro này theo hướng gia đình anh nhận lại toàn bộ đất và thanh toán cho anh **D** một khoản tiền phù hợp với khả năng của bố anh do 2 bên thỏa thuận. Anh không đồng ý trả diện tích đất có ký hiệu S2 thể hiện biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên cho ai.

Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số **01/2024/DS-ST** ngày **12 tháng 01 năm 2024** của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 188 [Luật đại năm 2013](#) khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, 502, 503 của [Bộ luật dân sự](#); các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Xử :

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà **Hứa Thị Chung A** đối với ông **Lưu Văn M**, bà **Trịnh Thị L**, anh **Lưu Văn T** về việc buộc hộ ông **Lưu Văn M** phải giao trả cho bà **Chung A** về diện tích, vị trí, hình thể thửa đất theo đúng Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên diện tích S2 được giới hạn bởi các mốc: 23,24,25,26,23 diện tích là 1085 m² đã được cấp giấy chứng nhận số AB 875855 cấp ngày 4/7/2007 và khi được chấp nhận yêu cầu độc lập thì Tòa án tuyên ông **Lưu Văn M**, bà **Trịnh Thị L**, anh **Lưu Văn T** trả diện tích đất có ký hiệu S2 cho anh **Nguyễn Tiến D**

[2] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Tiến D**: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng số 120, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2021 do **văn phòng C** chứng nhận đối với vị trí thửa đất 92⁻⁴, tờ bản đồ số 73 nằm trong diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số U504765, vị trí thửa đất 92, tờ bản đồ số 73, diện tích 6437m² cấp ngày 20/12/2001 mang tên hộ ông **Lưu Văn M**, hiện nay vẫn do ông **Lưu Văn M**, bà **Trịnh Thị L**, anh **Lưu Văn T** quản lý và sử dụng được thể hiện theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên diện tích đất ký hiệu S2 được giới hạn bởi các mốc: 23,24,25,26,23 diện tích là 1085m² là hợp đồng hợp pháp và có hiệu lực.

[3] Ghi nhận sự tự nguyện của bà **Hứa Thị Chung A** và anh **Nguyễn Tiến D** về việc ông **M** phải trả thẳng đất có ký hiệu S2 cho anh **D**.

Buộc ông **Lưu Văn M**, bà **Trịnh Thị L** và anh **Lưu Văn T** trả cho anh **Nguyễn Tiến D** diện tích đất có ký hiệu S2 là thửa đất 92⁻⁴, tờ bản đồ số 73, diện tích là

1085m² nằm trong diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số 504765, vị trí thửa đất 92, tờ bản đồ số 73, diện tích 6437m² cấp ngày 20/12/2001 mang tên hộ ông **Lưu Văn M**, được thể hiện theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên được giới hạn bởi các mốc: 23,24,25,26,23, giới hạn bởi các mốc giới 23 – 24 dài 59,34 m; mốc 24-25 dài 19,13 m, mốc 25-26 dài 67,26 m, mốc 26-23 dài 17,15 m. Buộc ông **Lưu Văn M**, bà **Trịnh Thị L** và anh **Lưu Văn T** phải chuyển toàn bộ cây và các tài sản thuộc quyền sở hữu của hộ gia đình ông **M** và tài sản thuộc quyền sở hữu của người khác ra khỏi diện tích đất có ký hiệu S2 và giao đất cho anh **Nguyễn Tiến D**. Trường hợp ông **Lưu Văn M**, bà **Trịnh Thị L** và anh **Lưu Văn T** không tự nguyện sẽ bị cưỡng chế theo qui định Pháp Luật .

Anh **Nguyễn Tiến D** có quyền liên hệ đến cơ quan chức năng để làm thủ tục thực hiện việc kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, lệ phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 24 tháng 01 năm 2024 ông **Lưu Văn M** kháng cáo không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của ông **Lưu Văn M**, Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh **Vĩnh Phúc**.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông **Lưu Văn M** làm trong hạn luật định hợp lệ được chấp nhận.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông **Lưu Văn M** thấy rằng:

Ông **Lưu Văn M** và bà **Trịnh Thị L** có diện tích đất khai hoang từ những năm 1979, trên đất có trồng cây bạch đàn và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/12/2001 đối với 1 phần thửa đất đã khai hoang mang tên hộ ông **Lưu Văn M**. Diện tích 6.437m², thửa đất số 92, tờ bản đồ số 73 địa chỉ: **Thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc**.

Năm 2007 ông **M** chuyển nhượng 1.085m² cho bà **Hứa Thị Chung A** và ông **Nguyễn Thuận H1**. Diện tích đất nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình ông **M**, bà **Chung A** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 875855 thửa đất số: 92⁻⁴, tờ bản đồ số 73 diện tích 1.085m², chủ sử dụng đất bà **Chung A** nhưng đất vẫn do ông **Lưu Văn M**, bà **Trịnh Thị L** và anh **Lưu Văn T** quản lý và sử dụng.

Năm 2021 bà **Chung A** và ông **H1** chuyển nhượng 1.085m² cho anh **Nguyễn Tiến D**. Sau khi anh **D** nộp hồ sơ đến **Văn phòng Đ - chi nhánh thành phố P** để làm thủ tục sang tên. Ngày 08/4/2021, **Văn phòng Đ chi nhánh P** có văn bản tạm thời trả lại hồ sơ với lý do diện tích 1.085m² của bà **Chung A** chưa đảm bảo độ chính xác.

Quá trình giải quyết vụ án không thu thập được tài liệu là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Lưu Văn M** và bà **Hứa Thị Chung A** vào năm 2007. Tuy nhiên việc chuyển nhượng các bên đều thừa nhận và căn cứ vào các thông tin của trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông **M** và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà **Chung A** thì có cơ sở khẳng định ông **M** và bà

Chung A đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 1085m² trong tổng diện tích ông **M** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên khi tiến hành các thủ tục chuyển nhượng từ ông **M** sang bà **Chung A** hai bên đã không xác định chính xác vị trí thửa đất trên thực địa nằm trong tổng hiện tích đất ông **M** đang quản lý, ông **M** cũng không xác định được diện tích nào đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích nào chưa được cấp giấy mà vẫn do ông **M** quản lý.

Bà **Chung A** nhận diện tích đất này không có biên bản giao nhận giữa ông **M** và bà **Chung A** hay có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nào, từ đó đến nay bà **Chung A** thực hiện các nghĩa vụ của chủ sử dụng đất nhưng thực tế đất vẫn nhờ ông **M** quản lý và khai thác giá trị của đất, bà **Chung A** chưa tiến hành xây dựng công trình hay cải tạo hoặc tôn tạo gì trên đất. Căn cứ trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất 92-4 tờ bản đồ số 73 được phòng Tài nguyên và môi trường xác lập năm 2007 khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Chung A**, trích lục bản đồ địa chính do **Văn phòng Đ chi nhánh P** cung cấp ngày 03/1/2024, trích lục thửa đất số 92, tờ bản đồ số 73 do **Văn phòng Đ chi nhánh P** cung cấp và biên bản xác minh tại **UBND xã N** ngày 30/8/2022 thì có đủ căn cứ xác định diện tích ông **M** chỉ cho bà **Chung A** vào năm 2007 và diện tích bà **Chung A** chỉ cho anh **Nguyễn Tiến D** vào năm 2021 là ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U504765 với diện tích 6437m² thửa đất 92, tờ bản đồ số 73 cấp ngày 20/12/2001 cho hộ gia đình ông **M**. Do vậy đây không phải diện tích đất 1.085 m² ông **Lưu Văn M** chuyển nhượng cho bà **Chung A** năm 2007.

Ông **M** cho rằng vị trí đất ông chuyển nhượng cho bà **Chung A** là thửa đất 92-4, tờ bản đồ số 73 nằm trong thửa đất 92 của gia đình ông, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 504765 mang tên hộ ông **Lưu Văn M** với diện tích 6437m² vào ngày 20/12/2001. Tuy nhiên trên thực địa lại không nằm trong thửa đất của gia đình ông **M** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 504765

cấp ngày 20/12/2001. Nay Văn phòng đăng ký đất đai **chi nhánh P** có văn số 59/VPĐKĐDCNPY-HC ngày 8/4/2021 xác định thửa đất bà **Chung A** đang chuyển nhượng cho anh **D** không thuộc thửa đất 92-4 (được tách ra từ thửa 92) có nghĩa là vị trí diện tích đất 1.085 m² mà bà **Chung A** chỉ và giao cho anh **D** (diện tích đất có ký hiệu S4) trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 5/3/2021 không phải là thửa đất 92-4 được ghi trong Giấy chứng nhận số AB 875855, cấp ngày 4/7/2007 mang tên bà **Hứa Thị Chung A**. Thửa đất 92-4 phải thuộc thửa đất 92 tờ bản đồ số 73 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông **Lưu Văn M** số U504765 cấp ngày 20/12/2001 có ký hiệu S2 trong Sơ đồ hiện trạng đo vẽ ngày 16/10/2023 không phải diện tích ký hiệu S4 và hiện vẫn do gia đình hộ ông **Lưu Văn M** quản lý, sử dụng.

Tại phiên toà phúc thẩm ông **M** không có ý kiến gì về việc buộc trả đất cho anh **D** và thừa nhận diện tích chuyển nhượng có việc nhầm lẫn về vị trí nhưng đề nghị anh **D** phải bồi thường đối với các tài sản trên đất đã chuyển nhượng cho ông. Xét yêu cầu của ông **M** thấy rằng các bên đã đưa ra phương án hoà giải nhưng không thoả thuận được, lỗi thuộc về ông **M** nên cấp sơ thẩm đã buộc ông **M** phải di chuyển toàn bộ cây cối và tài sản trên đất để trả đất cho anh **D** là có căn cứ.

Với các căn cứ như trên cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Tiến D** đồng thời chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của bà **Chung A**. Buộc ông **Lưu Văn M**, bà **Trịnh Thị L**, anh **Lưu Văn T** phải trả thẳng cho anh **D** phần diện tích ký hiệu S2 được thể hiện trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của **Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên**. Buộc ông **M**, bà **L** và anh **T** phải chuyển toàn bộ cây và các tài sản thuộc quyền sở hữu của hộ gia đình ông **M** và tài sản thuộc quyền sở hữu của người khác ra khỏi diện tích đất có ký hiệu S2 để giao diện tích đất cho anh **Nguyễn Tiến D** là có cơ sở do vậy kháng cáo của ông **Lưu Văn M** không được chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Tiến D tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về án phí:

Bà Hứa Thị Chung A, ông Lưu Văn M và bà Trịnh Thị L đều là người trên 60 tuổi, căn cứ vào nghị quyết Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án đều được miễn án phí.

Anh Lưu Văn T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

Trả lại cho anh Nguyễn Tiến D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh là có căn cứ cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên !

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn M.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Áp dụng: Khoản 3 Điều 188 [Luật đại năm 2013](#) khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, 502, 503 của [Bộ luật dân sự](#); Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Xử :

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hứa Thị Chung A đối với ông Lưu Văn M, bà Trịnh Thị L, anh Lưu Văn T về việc buộc ông Lưu Văn M phải giao trả cho

bà **Hứa Thị Chung A** diện tích, vị trí, hình thể thửa đất theo đúng Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên (ký hiệu S2 được giới hạn bởi các mốc: 23,24,25,26,23 diện tích là 1085 m²) đã được UBND thị xã P (nay là thành phố P) cấp Giấy chứng nhận số AB 875855 ngày 4/7/2007 mang tên **Hứa Thị Chung A1**. Khi được chấp nhận yêu cầu độc lập thì Tòa án tuyên ông **Lưu Văn M**, bà **Trịnh Thị L**, anh **Lưu Văn T** trả diện tích đất có ký hiệu S2 cho anh **Nguyễn Tiến D**

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Tiến D**:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng số 120, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2021 do **Văn phòng C** chứng nhận đối với vị trí thửa đất 92⁻⁴, tờ bản đồ số 73 nằm trong diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số U504765, vị trí thửa đất 92, tờ bản đồ số 73, diện tích 6437m² cấp ngày 20/12/2001 mang tên hộ ông **Lưu Văn M**. Hiện nay đất vẫn do ông **Lưu Văn M**, bà **Trịnh Thị L**, anh **Lưu Văn T** quản lý và sử dụng được thể hiện theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, diện tích đất ký hiệu S2 được giới hạn bởi các mốc: 23,24,25,26,23, diện tích là 1085m² là hợp đồng hợp pháp và có hiệu lực.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà **Hứa Thị Chung A** và anh **Nguyễn Tiến D** về việc ông **M** phải trả thẳng đất có ký hiệu S2 cho anh **D**.

Buộc ông **Lưu Văn M**, bà **Trịnh Thị L** và anh **Lưu Văn T** trả cho anh **Nguyễn Tiến D** diện tích đất có ký hiệu S2 là thửa đất 92⁻⁴, tờ bản đồ số 73, diện tích là 1085m² nằm trong diện tích đã được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số 504765, vị trí thửa đất 92, tờ bản đồ số 73, diện tích 6.437m² ngày 20/12/2001 mang tên hộ ông **Lưu Văn M**. Diện tích được thể hiện theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên được giới hạn bởi các mốc: 23,24,25,26,23, giới hạn bởi các mốc giới 23 – 24

dài 59,34 m; mốc 24-25 dài 19,13 m, mốc 25-26 dài 67,26 m, mốc 26-23 dài 17,15 m.

Buộc ông **Lưu Văn M**, bà **Trịnh Thị L** và anh **Lưu Văn T** phải chuyển toàn bộ cây và các tài sản thuộc quyền sở hữu của hộ gia đình ông **M** và tài sản thuộc quyền sở hữu của người khác ra khỏi diện tích đất có ký hiệu S2 và giao đất cho anh **Nguyễn Tiến D**. Trường hợp ông **Lưu Văn M**, bà **Trịnh Thị L** và anh **Lưu Văn T** không tự nguyện sẽ bị cưỡng chế theo qui định pháp luật .

(Kèm theo bản án là trích đo hiện trạng các thửa đất do Công ty Cổ phần khảo sát đo đạc và Xây dựng Kim Hoa đo vẽ theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên ngày 16/10/2023).

Anh **Nguyễn Tiến D** có quyền liên hệ đến cơ quan chức năng để làm thủ tục thực hiện việc kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí:

Bà **Hứa Thị Chung A** và ông **Lưu Văn M**, bà **Trịnh Thị L** được miễn án phí.

Anh **Lưu Văn T** phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Anh **Nguyễn Tiến D** 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007247 ngày 11 tháng 10 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phúc Yên.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND thành phố Phúc Yên;
- Chi cục THADS thành phố Phúc Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Phạm Thị Thuý Mai