

Bản án số: 22/2025/DS-ST

Ngày 15-9-2025

“V/v Yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp
luật quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Mạnh Quyền;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Dũng và ông Bùi Đăng Ban.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Anh, Thư ký viên Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hưng Yên.

- Đại diện VKSND Khu vực 1 - Hưng Yên tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Huyền, Kiểm sát viên.

Ngày 15/9/2025, tại trụ sở; Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hưng Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2024/TLST-DS, ngày 06 tháng 02 năm 2024 về việc “Yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2025/QĐXXST-DS ngày 30/7/2025, Thông báo thay đổi lịch phiên tòa số: 764/2025/TB-TA ngày 06/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 13/2025/QĐST -DS ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hưng Yên, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** + Bà Bùi Thị L, sinh năm 1976; (có mặt)

+ Ông Lưu Đình N, sinh năm 1973; (có mặt)

Ông N uỷ quyền cho bà L theo giấy uỷ quyền lập ngày 18/01/2024.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Hưng Yên;

*** Bị đơn:** Ông Tống Đăng Nh, sinh năm 1972; (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn N, xã Q, tỉnh Hưng Yên;

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

- Bà Tống Thị Th, sinh năm 1970; (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã N, tỉnh Hưng Yên;

- Bà Tống Thị Th1, sinh năm 1973; (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Q, xã N, tỉnh Hưng Yên;

- Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1975; (vắng mặt)

Địa chỉ: thôn N, xã Q, tỉnh Hưng Yên;

- Anh Tổng Văn S, sinh năm 1986; (vắng mặt)

- Anh Tổng Văn Kh, sinh năm 1989; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Xóm Ai, thôn Ai, phường P, tỉnh B (trước đây là tỉnh B).

*** Người làm chứng:**

1/ Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1952; (vắng mặt)

Địa chỉ: thôn N, xã Q, tỉnh Hưng Yên;

2/ Cụ Nguyễn Xuân Ph, sinh năm 1934; (vắng mặt)

Địa chỉ: thôn N, xã Q, tỉnh Hưng Yên;

3/ Ông Vũ Xuân M, sinh năm 1949; (vắng mặt)

Địa chỉ: thôn N, xã Q, tỉnh Hưng Yên;

4/ Ông Lưu Đình Ng(tên thường gọi là Tr), sinh năm 1950; (vắng mặt)

Địa chỉ: thôn T, xã T, tỉnh Hưng Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai của nguyên đơn bà Bùi Thị L và ông Lưu Đình N Trnh bày:*

Ngày 28/01/2012, vợ chồng ông bà và cụ Nguyễn Thị Nh1sau khi thoả thuận nhất trí đã cùng nhau ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSD đất) tại thôn N, xã Q, tỉnh Hưng Yên, theo hợp đồng thì cụ Nh1chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà diện tích thửa đất có chiều ngang 10m, chiều dài 18m, giá trị chuyển nhượng là 230.000.000đồng. Cùng ngày, vợ chồng ông bà đã bàn giao đủ số tiền 230.000.000 đồng cho cụ Nh1, cụ Nh1đã bàn giao mốc giới, diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà. Thời điểm ký hợp đồng, có mặt vợ chồng ông bà, cụ Nh1, vợ chồng ông Tổng Đăng Nh, bà Nguyễn Thị L1 (con trai và con dâu cụ Nh1) và ông Lưu Đình Ng(là bố đẻ ông N, bố chồng bà L). Khi giao tiền cho cụ Nh1còn có ông Nh, bà L1 ngồi đếm tiền hộ cụ Nh1và cùng ký hợp đồng. Số tiền 230.000.000 đồng cụ Nh1có được từ chuyển nhượng đất cho ông bà, theo ông bà nắm được thì cụ Nh1đã cho hai cô con gái là bà Th1 và bà Th mỗi người 15 triệu đồng, cho ông Nh 170 triệu đồng để ông Nh xây nhà, còn lại 30 triệu đồng cụ Nh1quản lý.

Về nguồn gốc diện tích đất cụ Nh1chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà, theo thông tin ông bà nắm được có nguồn gốc của vợ chồng cụ Nh1và cụ Tổng Đăng M mua lại của người cùng thôn, cụ thể mua của ai thì ông bà không nắm được, khi cụ Nh1chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông bà thì đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Sau khi nhận chuyển nhượng QSD đất của cụ Nh1, ông bà cũng muốn làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất nhưng cụ Nh1nói đợi có đợt thì cụ Nh1sẽ làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng ông bà. Đến năm 2014, khi nhà nước có đợt đo đạc đất, cụ Nh1đã chỉ mốc giới thửa đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà để địa chính huyện đo đạc, diện tích đất vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của cụ Nh1đã được đứng tên trong sổ địa chính và bản đồ từ năm 2014 cho đến nay với diện tích là 183,4m². Đến năm 2015 cụ Nh1bị mắc bệnh hiểm nghèo nên đã chết và cũng vì

chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông bà cũng chưa làm thủ tục cấp giấy CNQSD diện tích đất nhận chuyển nhượng của cụ Nh1. Đến khoảng tháng 7 năm 2021, bà đến dọn dẹp đất để xây tường bao quanh đất thì ông Tống Đăng Nh con trai cụ Nh1 ngăn cản không cho ông bà xây dựng tường bao quanh, giữa hai bên xảy ra tranh chấp và đã được UBND xã Q hoà giải hai lần nhưng không thành.

Ngày 14/4/2025, Toà án và các cơ quan chức năng tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc hiện trạng diện tích đất của ông bà chỉ còn 167,8m², ít hơn so với bản đồ VLAP năm 2015 là 7,5m², phần diện tích đất ít đi so với bản đồ VLAP là do khi nhà nước làm đường gia đình có hiến một phần đất. Ông bà nhất trí với kết quả đo đạc hiện trạng, không có ý kiến gì, đề nghị Toà án căn cứ vào diện tích đo đạc hiện trạng thực tế còn lại làm căn cứ giải quyết vụ án. Về đơn giá đất, Hội đồng định giá đã định giá là 3.300.000đ/m² ông bà nhất trí không có ý kiến gì.

Nay để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông bà, ông bà vẫn giữ quan điểm yêu cầu Toà án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 28/01/2012 giữa ông bà và cụ Nguyễn Thị Nh1; buộc ông Tống Đăng Nh chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của vợ chồng ông bà.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ngày 14/4/2025 ông bà đã bỏ ra chi phí toàn bộ, ông bà tự nguyện nhận chịu toàn bộ chi phí, không yêu cầu Toà án xem xét, giải quyết.

Về án phí: Ông bà nhận chịu toàn bộ án phí yêu cầu công nhận hiệu lực của HĐCNQSD đất.

** Bị đơn ông Tống Đăng Nh Trnh bày:*

Bố mẹ ông là cụ Tống Đăng M, sinh năm 1937 (mất 09/02/2001 âm lịch), cụ Nguyễn Thị Nh1, sinh năm 1938 (mất 19/02/2015). Cụ M, cụ Nh1 sinh được 04 người con, gồm: ông Tống Đăng D, sinh năm 1963 (mất năm 2005), đã có vợ và 02 con hiện đang cư trú tại thôn Ái, xã P, huyện L, tỉnh B; bà Tống Thị Th1, sinh năm 1973, hiện cư trú tại thôn Q, xã N, tỉnh Hưng Yên; bà Tống Thị Th, sinh năm 1970, hiện cư trú tại T, xã N, tỉnh Hưng Yên và ông là Tống Đăng Nh, sinh năm 1972. Bố mẹ ông không có con nuôi, không có con riêng. Năm 2001, cụ M chết không để lại di chúc, năm 2015 cụ Nh1 chết không để lại di chúc. Trong thời kỳ hôn nhân, cụ Nh1 và cụ M tạo lập được khối tài sản chung là diện tích khoảng 370m² đất tại thôn N, xã Q, tỉnh Hưng Yên (đất đã được cấp giấy CNQSD đất, cấp năm nào thì ông không nhớ), nguồn gốc đất là của hai cụ mua của cụ Ph từ những năm 1979 - 1980. Trong quá trình hai cụ sử dụng đất, có xây dựng nhà cấp 4 trên đất (hiện nay nằm trên phần đất tranh chấp). Năm 2010, cụ Nh1 có chuyển nhượng cho vợ chồng bà L, ông N một phần diện tích đất trong tổng số 370m² của hai cụ, khi đó ông có ký giấy chuyển nhượng với diện tích chuyển nhượng là 7m mặt, dài 18m (giấy chuyển nhượng năm 2010 chỉ có ông ký, mẹ ông không ký), đến ngày 28/01/2012 giữa cụ Nh1 và bà L, ông N đã ký kết lại HĐCNQSD đất. Theo hợp đồng thì cụ Nh1 chuyển nhượng cho vợ chồng bà L diện tích đất là 10m mặt, dài 18m, với giá chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Khi viết giấy chuyển nhượng

có mặt cụ Nh1, vợ chồng bà L và vợ chồng ông, vợ chồng ông và cụ Nh1 có ký vào giấy chuyển nhượng nhưng đến nay ông xác định việc vợ chồng ông ký chỉ là ký làm chứng việc cụ Nh1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà L chứ không phải ký chuyển nhượng đất (chữ ký, chữ viết của cụ Nh1, của vợ chồng ông ở phần cuối trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/01/2012 là đúng). Vợ chồng bà L đã thanh toán đủ số tiền 230.000.000 đồng cho cụ Nh1, cụ Nh1 sau khi bán đất do bị bệnh hiểm nghèo đã sử dụng số tiền bán đất để chữa trị, cụ Nh1 có cho 03 người con của cụ Nh1 tiền bán đất hay không thì ông không biết nhưng riêng vợ chồng ông thì không được cụ Nh1 cho tiền. Trưa ngày 15/8/2022 (âm lịch) bà L và bố chồng bà L (ông Lưu Đình Tr nhà ở thôn T, xã N) có đến nhà ông thấp hương bố mẹ ông để xin dọn dẹp đất xây dựng nhà trên phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của cụ Nh1, bản thân ông nhất trí để vợ chồng bà L dọn dẹp xây dựng nhà nhưng vì ông Tr bố chồng bà L vắng tục trước ban thờ bố mẹ ông nên ông bức có đuổi bà L và ông Tr ra khỏi nhà và ông cũng không đồng ý cho vợ chồng bà L đến dọn dẹp và xây dựng nhà nữa nên hiện nay diện tích đất của vợ chồng bà L mua của cụ Nh1 vẫn để không. Phần diện tích đất còn lại của cụ M và cụ Nh1, cụ Nh1 đã chỉ mốc giới để ông xây dựng nhà sau khi cụ Nh1 chuyển nhượng một phần đất của hai cụ cho vợ chồng bà L và ông N, hiện nay ông đang quản lý sử dụng phần diện tích đất còn lại.

Nay vợ chồng bà L, ông N khởi kiện ông về tranh chấp quyền sử dụng đất thì quan điểm của ông đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật xem xét, giải quyết vì trước đây đã hai lần hoà giải tại UBND xã Q nhưng các bên không thông nhất được.

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

- Bà Tống Thị Th và bà Tống Thị Th1 (con gái cụ Nh1, cụ M) Trình bày: Bố mẹ các bà là cụ Tống Đăng M (chết năm 2001), cụ Nguyễn Thị Nh1 (chết năm 2015), cụ M, cụ Nh1 sinh được 04 người con gồm ông Tống Đăng D (chết năm 2005), ông Tống Đăng Nh và các bà là Tống Thị Th, Tống Thị Th1. Cụ M, cụ Nh1 không có con nuôi, không có con riêng. Cụ M, cụ Nh1 chết không để lại di chúc, trong thời kỳ hôn nhân hai cụ có tạo lập được khối tài sản chung là thửa đất tại thôn N, xã Q, tỉnh Hưng Yên; về nguồn gốc và diện tích cụ thể như thế nào các bà không nắm được. Hiện nay ông Tống Đăng Nh và vợ là bà Nguyễn Thị L1 đang quản lý, sử dụng toàn bộ. Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông N với cụ Nh1 như thế nào, các bà không nắm được, các bà không được cụ Nh1 hay ai cho bà tiền liên quan đến việc cụ Nh1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà L, ông N. Nay ông N, bà L khởi kiện ông Nh đòi quyền sử dụng đất thì quan điểm của bà Th xác định, không có liên quan gì nên bà không có yêu cầu, đề nghị gì và bà từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án. Còn bà Th1 có quan điểm, nếu có việc cụ Nh1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà L, ông N thì bà đề nghị Tòa án tạo điều kiện để anh chị em bà bàn bạc thống nhất chuộc lại đất để làm nơi thờ cúng. Nếu anh chị em bà không thoả thuận được với nhau thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Bà Th1 đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt bà theo quy định của pháp luật.

- Anh Tổng Văn Kh và anh Tổng Văn S (con trai ông Tổng Đăng D) có chung quan điểm Trình bày: Các anh là con của ông Tổng Đăng D và là cháu của cụ Tổng Đăng M, cụ Nguyễn Thị Nh1(cụ M, cụ Nh1đều đã chết từ lâu). Cụ M, cụ Nh1sinh được 04 người con gồm ông Tổng Đăng D, sinh năm 1963, ông Tổng Đăng Nh, sinh năm 1972, bà Tổng Thị Th, sinh năm 1970, bà Tổng Thị Th1, sinh năm 1973. Cụ M và cụ Nh1có tài sản chung là diện tích đất tại thôn N, xã Q, tỉnh Hưng Yên, diện tích đất này đã được cấp GCNQSD đất, còn cấp năm nào, diện tích cụ thể bao Nh1êu các anh không rõ. Anh Kh, anh S xác định, các anh không biết việc cụ Nh1chuyển nhượng đất và không được nhận khoản tiền nào từ việc chuyển nhượng đất. Anh S có quan điểm việc ông N, bà L khởi kiện đòi quyền sử dụng đất thì các anh không có ý kiến gì. Các anh đều có quan điểm không đồng ý xác nhận các giấy tờ, thủ tục cho ông N, bà L khi làm thủ tục để cấp GCNQSD diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông N, bà L. Anh S, anh Kh có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt các anh theo quy định của pháp luật.

Toà án tiến hành xác minh, lấy lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 (là vợ ông Tổng Đăng Nh) nhưng không tiến hành lấy lời khai được. Do bà L1 thường xuyên vắng nhà, từ chối nhận văn bản tố tụng do Toà án tổng đạt.

** Người làm chứng:*

- Ông Nguyễn Ngọc C (con trai cụ Nguyễn Xuân Ph, cụ Nguyễn Thị B) trình bày: Nguồn gốc diện tích đất theo bản đồ và sổ mục kê năm 1986 đứng tên ông, gồm 03 thửa, thửa số 24, diện tích 76m², thửa số 28, diện tích 84m², đều là loại đất ao, thửa số 25, diện tích 436m², loại đất ở có địa chỉ thôn N, xã Q, tỉnh Hưng Yên có nguồn gốc của mẹ ông là cụ Nguyễn Thị B được nhà nước cấp theo chế độ giãn dân trước năm 1980. Việc ông được đứng tên 03 thửa đất nêu trên do cụ B kê khai với nhà nước. Vợ chồng ông chưa bao giờ sử dụng thửa đất nên cụ B đã chuyển nhượng cho ai thì ông không biết. Đến nay, ông cũng không có tranh chấp gì và không có yêu cầu, đề nghị gì đối với 03 thửa đất mà cụ B đã chuyển nhượng cho người khác. Ông C đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt ông theo quy định của pháp luật.

- Cụ Nguyễn Xuân Ph trình bày: Khoảng những năm 1980, nhà nước thực hiện chính sách giãn cư đã cấp cho gia đình cụ 01 mảnh đất tại thôn N, xã Q, diện tích bao nhiêu thì cụ không còn nhớ. Vợ chồng cụ có ý định tách hộ cho con trai lớn Nguyễn Ngọc C ra ở trên mảnh đất nêu trên, nên đó là lý do con trai cụ là Nguyễn Ngọc C được đứng tên trong bản đồ, sổ mục kê năm 1986. Sau khi được nhà nước cấp đất, gia đình cụ và vợ chồng ông C chưa sử dụng gì đến mảnh đất đó. Do gia đình cụ không có nhu cầu sử dụng thửa đất mà hàng năm phải nộp thuế sử dụng đất nên đã chuyển nhượng cho vợ chồng cụ Tổng Đăng M, cụ Nguyễn Thị Nh1là người sinh sống cùng làng toàn bộ mảnh đất với giá khoảng 05 tạ thóc. Từ khi chuyển nhượng cho đến nay, gia đình cụ và gia đình cụ M, cụ Nh1không có tranh chấp gì với mảnh đất đã chuyển nhượng. Đến nay, gia đình cụ cũng không có tranh chấp và cũng không có yêu cầu đề nghị gì đối với mảnh đất đã chuyển nhượng cho cụ M, cụ Nh1. Cụ Ph đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt cụ theo quy định của pháp luật.

Toà án tiến hành lấy lời khai của cụ Nguyễn Thị B nhưng do cụ B trên 90 tuổi, sức khỏe và tinh thần không còn minh mẫn nên không thể tiến hành lấy lời khai của cụ B được.

- Ông Vũ Xuân M trình bày: Ông là hàng xóm của cụ Nguyễn Thị Nh1, cụ Tổng Đăng M. Sau khi cụ Nh1 bán đất được khoảng 01 năm thì ốm nặng, ông có sang hỏi thăm thì được cụ Nh1 nói chuyện có bán 01 phần đất cho cháu gái quê ở xã N, huyện P (nay là xã T), được số tiền bao Nh1êu và diện tích bán là bao nhiêu thì ông không rõ. Cụ Nh1 tâm sự số tiền bán đất sẽ để 01 phần để dưỡng già, còn 01 phần cho các cháu để làm của hồi môn. Ngoài ra, ông M không nắm được thông tin gì khác. Ông M đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vắng mặt ông theo quy định của pháp luật.

- Ông Lưu Đình Ng (tên thường gọi là Tr) trình bày: Khoảng năm 2012, ông có đi cùng con trai là anh N và con dâu là chị L đến gia đình nhà bà Nguyễn Thị Nh1 ở thôn N, xã Q để chứng kiến việc anh N, chị L và bà Nh1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký hợp đồng, có mặt ông, vợ chồng anh N, vợ chồng anh Nh và bà Nh1. Ông thấy giữa vợ chồng anh N với bà Nh1 có thỏa thuận với nhau về việc bà Nh1 đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng anh N diện tích đất có chiều ngang 10 m và chiều dài 18 m, còn giá trị chuyển nhượng là bao Nh1êu tiền thì lâu rồi ông không nhớ; cùng ngày ký hợp đồng thì vợ chồng anh N trực tiếp giao đủ tiền cho bà Nh1, bà Nh1 là người trực tiếp nhận tiền từ vợ chồng anh N, có anh Nh là con trai và chị L là con dâu bà Nh1 đếm tiền hộ bà Nh1 và bà Nh1 còn chỉ mốc giới thửa đất, giao đất cho vợ chồng anh N. Việc mua bán chuyển nhượng giữa hai bên vui vẻ, bà Nh1 đã nhận đủ tiền và vợ chồng anh N đã nhận đủ diện tích đất, hai bên không xảy ra tranh chấp gì. Sau khi bà Nh1 chết một thời gian, ông và chị L có đến nhà anh Nh thắp hương cho bà Nh1, ông M mục đích để xin phép người đã khuất cho ông và chị L dọn dẹp đất mua của bà Nh1 và xây tường bao xung quanh bảo vệ đất thì anh Nh ra ngăn cản không cho chị L và ông dọn dẹp, xây tường bao quanh đất của vợ chồng chị L. Ông Ng đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt ông theo quy định của pháp luật.

UBND xã Q cung cấp thông tin:

- Về quan hệ hôn nhân: Sổ đăng ký kết hôn trước năm 1990 UBND xã không còn lưu trữ nên không nắm được cụ Nh1 và cụ M có đăng ký kết hôn hay không mà chỉ nắm được thực tế giữa cụ Nh1 và cụ M có quan hệ là vợ chồng. Hiện tại cụ M và cụ Nh1 đều đã chết.

- Về con chung: Cụ M và cụ Nh1 có 04 người con gồm ông Tổng Đăng D, ông Tổng Đăng Nh, bà Tổng Thị Th và bà Tổng Thị Th1. Hai cụ có con nuôi, con riêng hay không thì địa phương không nắm được.

- Về tài sản chung: Kiểm tra sổ sách đất đai UBND xã Q quản lý thì giữ cụ M và cụ Nh1 có tài sản chung là quyền sử dụng diện tích 310m² đất thổ cư tại thôn N, xã Q, tỉnh Hưng Yên. Nguồn gốc và quá trình biến động:

+ Theo bản đồ, sổ mục kê năm 1986 (bản đồ 299), chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn C (Nguyễn Ngọc C), có tổng diện tích là 596m², gồm 03 thửa: thửa số 24, diện tích 76m², loại đất Ao; thửa số 25, diện tích 436m², loại đất T; thửa số 28, diện tích 84m², loại đất Ao, cùng tờ bản đồ số 10, có địa chỉ: Thôn N, xã Q,

tỉnh Hưng Yên. Nguồn gốc được nhà nước giao và sử dụng trước năm 1980 cho bố đẻ ông C là cụ Nguyễn Xuân Ph. Đất chưa được cấp giấy CNQSD đất.

+ Theo bản đồ, sổ mục kê năm 1996, gồm 02 thửa: Thửa số 40, tờ bản đồ số 09, diện tích 310m², loại đất T, đứng tên chủ sử dụng là cụ Tổng Đăng M từ năm 1996, nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của vợ chồng cụ Nguyễn Thị B, đất chưa được cấp GCNQSD đất; còn thửa số 39, tờ bản đồ số 09, diện tích 282m², loại đất ao, tên sử dụng là UBND xã.

+ Theo bản đồ, sổ mục kê năm 2015 (bản đồ VLAP), gồm hai thửa: Thửa số 06, tờ bản đồ số 35, diện tích 371,1m², loại đất ở nông thôn, đứng tên chủ sử dụng là cụ Nguyễn Thị Nh1. Đất chưa được cấp GCNQSD đất; Thửa số 41, tờ bản đồ số 34, diện tích 175,3m², loại đất ở nông thôn, đứng tên chủ sử dụng là ông Lưu Đình N (vợ là bà Bùi Thị L). Nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị Nh1 vào năm 2012. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Lý do có sự thay đổi về số thửa, diện tích đất ở, đất ao, tên chủ sử dụng đất giữa bản đồ đo đạc năm 1986 và bản đồ đo đạc năm 1996:

Theo bản đồ năm 1986, có 03 thửa, thửa đất ở có diện tích 436m², hai thửa đất ao nằm xen kẽ trong thửa đất ở có tổng diện tích 160m², tên sử dụng Nguyễn Ngọc C; đến năm 1996 đo đạc lại bản đồ đã điều chỉnh còn 02 thửa, thửa đất ở đã điều chỉnh có diện tích 310m², điều chỉnh tên sử dụng là cụ Tổng Đăng M (cụ M nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị B); 02 thửa đất ao theo bản đồ năm 1986 nằm xen kẽ trong thửa đất ở, đến năm 1996 đã điều chỉnh còn 01 thửa có diện tích 282m², tên sử dụng là UBND xã.

Diện tích đất ở theo bản đồ năm 1986 là 436m², diện tích đất ao là 160m², còn theo bản đồ đo đạc năm 1996, diện tích đất ở giảm đi chỉ còn 310m², diện tích đất ao tăng lên là 282m². Có sự thay đổi tăng, giảm là do thực hiện Nghị quyết 10-NQ/TW ngày 05 tháng 4 năm 1988 của Bộ chính trị về đổi mới quản lý kinh tế nông nghiệp, hộ gia đình đã nhất trí đổi trừ diện tích đất còn thừa theo tiêu chuẩn trong khu dân cư ra đất canh tác ở ngoài đồng. Đến năm 1992 thực hiện Nghị quyết số 03 NQ/TU, ngày 28/4/1992 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Hải Hưng về tiếp tục đổi mới tổ chức và quản lý Hợp tác xã nông nghiệp, đã giữ nguyên diện tích đổi trừ của hộ gia đình theo Nghị quyết 10-NQ/TW ngày 05 tháng 4 năm 1988. Năm 1996 đo đạc bản đồ địa chính, hiện trạng sử dụng đất và diện tích đã được thể hiện theo diện tích đổi trừ từ năm 1988.

Trên sổ mục kê năm 1996, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 09, diện tích 282m², loại đất ao, kê khai tên chủ sử dụng là cụ Tổng Đăng M, tuy nhiên trên bản đồ địa chính thửa đất được đánh dấu là đất công ích do UBND xã quản lý và UBND xã giao thầu khoán cho hộ gia đình bằng hợp đồng, hộ gia đình chấp hành việc nộp tiền khoán thầu hàng năm đầy đủ.

Kết quả đo đạc hiện trạng, diện tích đất của ông N, bà L chỉ còn 167,8m², ít hơn so với bản đồ VLAP năm 2015 là 7,5m², phần diện tích đất ít đi so với bản đồ VLAP là do khi nhà nước làm đường các hộ dân hiến một phần đất. Đề nghị Tòa án căn cứ vào diện tích đo đạc hiện trạng làm căn cứ giải quyết vụ án. Phần diện

tích đất còn lại của ông N, bà L nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở nông thôn, có đủ điều kiện để được cấp giấy CNQSD đất.

Đối với diện tích đất tại thửa số 06, tờ bản đồ số 35, tên sử dụng là cụ Nguyễn Thị Nh1 và thửa số 41, tờ bản đồ số 34, tên sử dụng là ông Lưu Đình N, bản đồ Vlap năm 2015, là diện tích đo đạc theo hiện trạng sử dụng tại thời điểm đo đạc, là cơ sở để xem xét về mặt hiện trạng sử dụng đất, không phải là cơ sở xem xét về nguồn gốc đất.

Như vậy, diện tích đất của hộ gia đình cụ Tổng Đăng M được quyền quản lý, sử dụng hợp pháp theo bản đồ đo đạc năm 1996 là thửa đất số 40, tờ bản đồ số 09, diện tích 310m², có địa chỉ: thôn N, xã Q, tỉnh Hưng Yên. Toàn bộ diện tích 310m² là đất ở, không có diện tích đất ao. Đề nghị Toà án căn cứ vào diện tích đất hộ gia đình cụ Tổng Đăng M sử dụng theo bản đồ đo đạc năm 1996 làm căn cứ để giải quyết vụ án.

Diễn biến quá trình sử dụng đất: Hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc C sử dụng ổn định trước năm 1980 đến trước năm 1996, không có tranh chấp; Hộ gia đình cụ Tổng Đăng M sử dụng ổn định từ năm 1996 đến trước năm 2012 không có tranh chấp; Đến năm 2012, sau khi ông Lưu Đình N và bà Bùi Thị L nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị Nh1 thì xảy ra tranh chấp đất đai với con trai cụ Nh1 là ông Tổng Đăng Nh. UBND xã đã tiến hành hoà giải Nh1 lần nhưng không thành.

Về việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa cụ Nh1 và bà Bùi Thị L: Năm 2012, cụ Nh1 vợ cụ M có chuyển nhượng cho bà L một phần diện tích đất là tài sản chung giữa cụ Nh1 và cụ M, chiều ngang mặt đường là 10m, chiều dài là 18m, giá trị chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy cam kết với nội dung là chuyển nhượng đất và bàn giao tiền, có đầy đủ chữ ký của bên mua và bên bán. Năm 2015, cụ Nh1 chết, sau đó bà L có làm thủ tục để cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của cụ Nh1 thì ông Nh con cụ Nh1 ngăn cản, không giao đất dẫn đến hai bên xảy ra tranh chấp về đất đai. Địa phương đã hai lần hoà giải nhưng không thành. Tại hai lần hoà giải, các thành phần tham gia hoà giải đều khẳng định việc cụ Nh1 chuyển nhượng 01 phần diện tích đất cho bà L diễn ra là có thật, cụ Nh1 đã bàn giao chỉ mốc giới thửa đất cho bà L và bà L cũng đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng QSD đất cho cụ Nh1. Hiện nay, ông Nh là người quản lý toàn bộ di sản của cụ M và cụ Nh1 chết để lại trong đó có phần diện tích đất cụ Nh1 đã chuyển nhượng cho bà L.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2025:

- Về đất: Thửa đất đo đạc hiện trạng có diện tích 167,8m², có vị trí, kích thước tứ cận: Phía Bắc giáp đường xóm, dài (0,32+1.04+10,02+6,16)m; phía N giáp thửa đất của cụ M, cụ Nh1 (ông Nh đang quản lý), dài 16,79m; phía Đông giáp thửa đất hộ gia đình ông Vũ Xuân M, dài 9,90m; phía Tây giáp đường thôn, dài 9,64m. Diện tích hiện trạng thửa đất bị thiếu so với diện tích theo bản đồ đo đạc năm 2015 là 7,5m².

- Về công trình trên đất: 01 ngôi nhà cấp 4 xây dựng khoảng năm 1987 - 1988, có diện tích 4,7m², cao 3,5m; tường xây bằng gạch đỏ về phía Bắc của thửa đất có kích thước, dài 12,55m, cao 1,3m.

Kết quả định giá tài sản ngày 14/4/2025:

+ Về đất ở, đơn giá 3.300.000đ/m². Trị giá đất ở là 3.300.000đ/m² x 167,8m² = 553.740.000 đồng.

+ Về công trình, tài sản trên đất: 01 ngôi nhà cấp 4 xây dựng khoảng năm 1987 - 1988, có diện tích 4,7m², cao 3,5m, có một phần bị mất lóc. Đến nay hết khấu hao, không còn giá trị sử dụng nên không định giá; tường xây bằng gạch đỏ về phía Bắc của thửa đất có kích thước, dài 12,55m, cao 1,3m, đến nay hết khấu hao nên không định giá.

Toà án đã mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên không tiến hành phiên hoà giải được.

Tại phiên tòa: Có mặt nguyên đơn bà L, ông N; vắng mặt bị đơn ông Nh và toàn bộ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Nguyên đơn bà Bùi Thị L và ông Lưu Đình N trình bày quan điểm: Đến nay ông, bà vẫn giữ quan điểm yêu cầu Toà án công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và cụ Nh1 có hiệu lực; buộc ông Tổng Đăng Nh chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất của ông bà; ông bà tự nguyện nhận chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu Toà án xem xét, giải quyết; ông bà tự nguyện nhận chịu toàn bộ án phí yêu cầu công nhận hiệu lực của HĐCNQSD đất.

Đại diện VKSND khu vực 1 - Hưng Yên phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa 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, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Nh, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1, bà Tống Thị Th vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do chính đáng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thị Th1, anh Tống Văn Kh, anh Tống Văn S vắng mặt và đều đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vắng mặt nên đề nghị HĐXX căn cứ quy định của pháp luật để xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Về đường lối giải quyết: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 117, 119, 129, 164, 169, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVBQ14 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, lệ phí tòa án; Đề nghị HĐXX giải quyết theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công nhận hiệu lực của HĐCNQSD đất giữa bà L và cụ Nh1; buộc ông Tổng Đăng Nh chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất của bà L, ông N. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bà L, ông N tự nguyện nhận chịu toàn bộ, không yêu cầu xem xét, giải quyết nên

không đề nghị HĐXX xem xét, giải quyết. Về án phí, đề nghị HĐXX ghi nhận sự tự nguyện của bà L, ông N nhận chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền, xác định quan hệ pháp luật và thủ tục tố tụng giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà Bùi Thị L, ông Lưu Đình N có đơn khởi kiện ông Tống Đăng Nh yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và cụ Nh1; buộc ông Tống Đăng Nh chấm dứt hành vi cản trở quyền của người sử dụng đất nên xác định quan hệ pháp luật là “*Yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà L, ông N với bị đơn ông Nh. Bị đơn ông Nh có nơi cư trú tại thôn N, xã Q, tỉnh Hưng Yên; đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất cũng tại thôn N, xã Q, tỉnh Hưng Yên nên Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hưng Yên thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Nh, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1, bà Tống Thị Th vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thị Th1, anh Tống Văn S, Tống Văn Kh vắng mặt và đều đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt; căn cứ vào Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Các đương sự đều không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Xét về nguồn gốc diện tích đất cụ Nh1 chuyển nhượng cho bà L:

Cụ Tống Đăng M và cụ Nguyễn Thị Nh1 có quan hệ là vợ chồng, có 04 người con chung là ông Tống Đăng D (ông D mất năm 2005, có hai con trai là Tống Văn Kh và Tống Văn S), bà Tống Thị Th1, bà Tống Thị Th và ông Tống Đăng Nh. Cụ M, cụ Nh1 không có con nuôi, không có con riêng. Trong thời kỳ hôn nhân, hai cụ tạo lập được khối tài sản chung, theo bản đồ năm 1986 là 596m² đất, trong đó đất ở là 436m², tại thửa số 25, đất ao là 160m² tại thửa số 24 và thửa số 28, cùng tờ bản đồ số 10; theo bản đồ năm 1996 là diện tích 310m² đất ở, tại thửa số 40, bản đồ số 09, có địa chỉ: thôn N, xã Q, tỉnh Hưng Yên, thửa đất đứng tên kê khai cụ Tống Đăng M, đất chưa được cấp GCNQSD đất. Nguồn gốc do cụ M và cụ Nh1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng cụ Nguyễn Thị B và cụ Nguyễn Xuân Ph trước năm 1996, quá Trnh hai cụ sử dụng đất không có tranh chấp với ai. Lý do, diện tích đất của cụ M, cụ Nh1 theo bản đồ năm 1996 giảm so với bản đồ năm 1986 là do thực hiện Nghị quyết 10-NQ/TW ngày 05 tháng 4 năm 1988 của Bộ chính trị về đổi mới quản lý kinh tế nông nghiệp, hộ gia đình đã nhất trí đổi trừ diện tích đất còn thừa

theo tiêu chuẩn trong khu dân cư ra đất canh tác ở ngoài đồng. Đến năm 1992 thực hiện Nghị quyết số 03 NQ/TU, ngày 28/4/1992 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Hải Hưng về tiếp tục đổi mới tổ chức và quản lý Hợp tác xã nông nghiệp, đã giữ nguyên diện tích đối trừ của hộ gia đình theo Nghị quyết 10-NQ/TW ngày 05 tháng 4 năm 1988. Năm 1996 đo đạc bản đồ địa chính, hiện trạng sử dụng đất và diện tích đã được thể hiện theo diện tích đối trừ từ năm 1988. Như vậy, diện tích đất cụ M, cụ Nh1 được quyền quản lý, sử dụng theo UBND xã Q cung cấp và xác định là 310m² đất ở. Năm 2001, cụ M chết không để lại di chúc, di sản của cụ M chưa chia, cụ Nh1 tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích thửa đất. Năm 2012, cụ Nh1 chuyển nhượng một phần diện tích đất có chiều rộng 10m, chiều dài 18m cho bà Bùi Thị L (diện tích đất bà L nhận chuyển nhượng của cụ Nh1 đã kê khai đứng tên chồng bà L là ông Lưu Đình N theo bản đồ VLAP đo đạc năm 2015 là 175,3m², còn diện tích theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ là 167,8m², phần diện tích đất đo đạc hiện trạng bị thiếu 7,5m² so với bản đồ VLAP, bà L, ông N không có ý kiến gì, nhất trí đề nghị Tòa án căn cứ vào diện tích đất đo đạc hiện trạng còn lại làm căn cứ giải quyết vụ án).

+ Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 28/01/2012, cụ Nh1 và bà L ký HĐCNQSD (hợp đồng viết tay) diện tích thửa đất, có chiều rộng là 10m, chiều dài là 18m mà cụ Nh1 đang quản lý, sử dụng tại thôn N, xã Q, tỉnh Hưng Yên (theo bản đồ VLAP đo đạc hiện trạng sử dụng đất năm 2015 thì thửa đất cụ Nh1 chuyển nhượng cho bà L có diện tích 175,3m²; kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ có diện tích 167,8m²), với giá trị chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Mặc dù HĐCNQSD đất giữa cụ Nh1 và bà L là hợp đồng viết tay, chưa đúng quy định của pháp luật, chưa được công chứng, chứng thực nhưng các bên giao kết hợp đồng là tự nguyện; có đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; bên chuyển nhượng đã bàn giao đất, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền, giữa các bên giao kết hợp đồng không xảy ra tranh chấp về nghĩa vụ của hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã được kê khai đăng ký tên trong bản đồ, sổ mục kê năm 2015. Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015, “...*giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật...*”, “...*văn bản vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó*”.

Về diện tích đất cụ Nh1 chuyển nhượng cho bà L: theo kết quả đo đạc hiện trạng là 167,8m² đất ở trong tổng số 310m² đất ở là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa cụ Nh1 và cụ M. Năm 2001, cụ M chết không để lại di chúc, cụ Nh1 tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ khối tài sản chung là diện tích 310m² đất ở của cụ M và cụ Nh1. Mặc dù, tài sản chung giữa cụ M và cụ Nh1 chưa chia, phần di sản của cụ M chết để lại cũng chưa chia nhưng có thể phân chia được theo phần và nếu phân chia tài sản chung thì cụ Nh1 sẽ được chia 1/2 khối tài sản chung là 155m² và nếu phân chia di sản thừa kế của cụ M thì cụ Nh1 cũng sẽ được chia là 1/5 trong khối di sản (155m² đất) của cụ M chết để lại {(gồm cụ Nh1 và 04 người con của cụ

Nh1, cụ M là ông D (ông D chết năm 2005, có 02 con là Tổng Văn Kh và Tổng Văn S), bà Th, bà Th1 và ông Nh)} nên mặc dù diện tích đất cụ Nh1 chuyển nhượng cho bà L 167,8m² có đôi lên 12,8m² so với phần diện tích đất cụ Nh1 được hưởng trong khối tài sản chung nhưng vẫn nằm trong phạm vi quyền định đoạt của cụ Nh1 mà không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế khác. Hơn nữa, từ khi cụ Nh1 và bà L ký HĐCNQSD đất cho đến nay, không xảy ra tranh chấp về hợp đồng, các đồng thừa kế của cụ M không ai có ý kiến hay tranh chấp gì về phần diện tích đất cụ Nh1 chuyển nhượng cho bà L. Do đó, HĐCNQSD đất nêu trên có hiệu lực, bà L, ông N được quyền quản lý, sử dụng diện tích 167,8m² đất (theo bản đồ đo đạc năm 1996 là thửa số 40, tờ bản đồ số 09, theo bản đồ VLAP đo đạc năm 2015 là thửa số 41, tờ bản đồ số 34) và có các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà L và ông N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn tất các thủ tục, kê khai, đăng ký để được đứng tên sử dụng đối với diện tích thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật. *(có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo)*

Việc ông Nh có quan điểm cho rằng, chữ ký của ông trong HĐCNQSD đất ông chỉ ký làm chứng việc mẹ ông chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà L, ông N chứ không phải ông ký chuyển nhượng đất. HĐXX xét thấy, trong HĐCNQSD đất có chữ ký của các bên gồm, bên chuyển nhượng là cụ Nh1 và vợ chồng ông Nh ký, bên nhận chuyển nhượng là bà L ký, không có nội dung nào thể hiện ông Nh ký với tư cách là người làm chứng. Mặt khác, Tòa án tiến hành lấy lời khai, ông Nh Trnh bày (mặc dù ông Nh không cung cấp cho Tòa án HĐCNQSD đất ký vào năm 2010) và thừa nhận, năm 2010 mẹ ông có chuyển nhượng một phần diện tích đất của bố mẹ ông cho vợ chồng bà L, ông N, khi đó ông ký giấy chuyển nhượng với diện tích là 7m mặt, dài 18m (mẹ ông không ký), đến năm 2012 giữa mẹ ông và vợ chồng bà L, ông N đã ký lại HĐCNQSD đất với diện tích 10m mặt, dài 18m. Như vậy, ngay từ năm 2010, ông Nh đã có ý chí cùng với cụ Nh1 ký chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà L, ông N. Do vậy, ông Nh Trnh bày, ông chỉ ký làm chứng việc cụ Nh1 chuyển nhượng đất cho bà L, ông N vào năm 2012 là không khách quan trung thực, không phản ánh đúng bản chất của sự việc.

+ Xét về yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất:

Như đã phân tích ở trên, diện tích 167,8m² đất bà L nhận chuyển nhượng của cụ Nh1 là hợp pháp, đã được đăng ký kê khai đứng tên ông Lưu Đình N (chồng bà L) từ năm 2015, bà L, ông N có các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Việc ông Nh cản trở bà L, ông N thực hiện các quyền của người sử dụng đất (như cản trở bà L, ông N dọn dẹp đất để xây tường bao quanh đất và xây dựng nhà trên đất) là hành vi bị nghiêm cấm được quy định tại khoản 10 Điều 12 của Luật đất đai năm 2013; việc bà L, ông N khởi kiện ông Nh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nh chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất là có căn cứ theo quy định tại khoản 5, khoản 7 Điều 166 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 164, Điều 169 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên yêu cầu của bà L, ông N có căn cứ cần được chấp nhận. Do vậy, buộc ông Nh chấm dứt hành vi cản trở bà L, ông N thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà L và ông N tự nguyện nhận chịu toàn bộ chi phí, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết nên HĐXX không đặt ra xem xét, giải quyết.

[4]. Về án phí: Bà L, ông N tự nguyện nhận chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu công nhận hiệu lực của HĐCNQSD đất, xét đây là sự tự nguyện của bà L, ông N nên HĐXX cần ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 117, 119, 129, 164, 169, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 10 Điều 12, khoản 5, 7 Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVBQ14 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, lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị L và ông Lưu Đình N.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 28/01/2012 đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 09, bản đồ đo đạc năm 1996 (theo bản đồ VLAP đo đạc năm 2015 là thửa số 41, tờ bản đồ số 34), diện tích 167,8m², có địa chỉ: thôn N, xã Q, tỉnh Hưng Yên giữa bà Bùi Thị L và cụ Nguyễn Thị Nh1 có hiệu lực. Bà Bùi Thị L và ông Lưu Đình N được quyền quản lý, sử dụng diện tích 167,8m² đất, có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp đường xóm, dài (0,32+1,04+10,02+6,16)m; phía N giáp thửa đất còn lại của cụ M, cụ Nh1 (ông Nh đang quản lý), dài 16,79m; phía Đông giáp thửa đất hộ gia đình ông Vũ Xuân M, dài 9,90m; phía Tây giáp đường thôn, dài 9,64m. *(có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo).*

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà L và ông N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn tất các thủ tục, kê khai, đăng ký để được đứng tên sử dụng đối với diện tích thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Buộc ông Tống Đăng Nh chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc bà L, ông N thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản bà L đã chi phí, bà L và ông N tự nguyện nhận chịu toàn bộ chi phí, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết nên HĐXX không đặt ra xem xét, giải quyết.

4. Về án phí: Ghi nhận sự tự nguyện của bà L, ông N nhận chịu toàn bộ 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu công nhận hiệu lực HĐCNQSD đất nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: BLTU/24/0004578, ngày 01/4/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên (trước là Chi cục THADS huyện Phù Cừ), bà L, ông N đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà L, ông N 14.000.000 đồng *(mười bốn triệu đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số

BLTU/23/0000650 ngày 05/02/2024 của Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên (trước là Chi cục THADS huyện Phù Cừ).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đối với các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Hưng Yên;
- VKSND khu vực 1 - Hưng Yên;
- THADS tỉnh Hưng Yên;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Mạnh Quyền