TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ XUYÊN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Bản án số: 41/2024/DSST
Ngày 07/8/2024
V/v:"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ XUYÊN

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quang
Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Minh Đoan và bà Bùi Thị Vân Ngọc
Ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Xuyên tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Đức Thịnh - Kiểm sát viên.

Mở phiên tòa ngày 07 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội xét xử công khai vụ án thụ lý số: 59/2023/TLST - DS ngày 28/11/2023 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024,về việc kiện "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất", giữa:

Nguyên đơn: Anh Phạm Văn Th; Sinh năm 1970
HKTT tại: Thôn B, xã M , huyện X, TP Hà Nội.
Người được anh Th ủy quyền, ông Chúc Kim D, sinh năm 1988
HKTT: Ấp 5, xã Tân Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn: Anh Nguyễn Quang Th; Sinh năm 1962 và chị Đỗ Thị Ng, Sinh năm 1967
Đều có địa chỉ thường trú tại: Thôn B, xã M, huyện X, TP Hà Nội.
Chị Ng ủy quyền cho anh Th.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
1 - Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1942.
2 - Chị Đặng Thị Kh, sinh năm 1975.
3 - Chị Lương Thị Ng, sinh năm 1995.
4. Anh Phạm Tuấn A, sinh năm 1994
4 - Anh Phạm Thành T, sinh năm 2001.
5 - Chị Nguyễn Thị C sinh năm 2002.
6 - Cháu Phạm Tùng A - Sinh ngày 27/11/2018; cháu Phạm Nam H – Sinh ngày 18/8/2020 và cháu Phạm Lương Khánh A - Sinh ngày 03/3/2023. Anh Tôn, chị Cúc, anh Tuấn A, chị Nglà người đại diện theo pháp luật của các cháu A, cháu Hi, cháu A.

Bà Bé, chị Kh, chị Ng, anh T, chị C ủy quyền cho anh Th và anh Tuấn A.

HKTT: Thôn Phù Bật, xã Hồng Minh , huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

7 - Anh Nguyễn Quang Tr, sinh năm 1988

Anh Trường ủy quyền cho anh Th

8 - Chị Phạm Thị Th sinh năm 1966.

HKTT: Thôn B, xã M, huyện X, TP Hà Nội.

Chị Thêu ủy quyền cho chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1975

HKTT: Ngõ 14, phố Pháo L, phường Th, quận Đ, TP N. Có mặt

- Ủy ban nhân dân xã Hồng Minh, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Quang D - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đình Th - Công chức Tư pháp và ông Lê Việt C - Công chức Địa chính.

Địa chỉ: Xã Hồng Minh, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội.

Anh Th, anh D, chị Khánh, anh Tuấn A, anh T, chị H, ông Th, ông Cường, có mặt. Anh Th vắng mặt.

NHẬN THẤY.

Theo đơn khởi kiện và những lời khai tại Tòa, nguyên đơn ông Phạm Văn Th trình bày:

Năm 1996, giữa anh Th và anh Nguyễn Quang Th có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với 01 phần của thửa đất số 196, diện tích 144 m^2, thôn Phù Bật, xã Hồng Minh, thuộc quyền sử dụng của anh Th. Theo đó, phía anh Thành chuyển nhượng cho anh Th 94 m^2/144 m^2, với cạnh chiều ngang giáp đường thôn là 09 m và chiều dài là hết ranh giới của thửa đất, cùng tài sản trên đất có 01 ngôi nhà cấp 04 của anh Thành xây dựng trước đó. Tổng giá trị cả đất và nhà là 19.000.000 đồng. Ngày 20/11/1996, các bên đã lập văn bản "*Giấy bàn giao nhà đất*", đồng thời phía anh Th cũng giao toàn bộ 94 m^2 đất ở trên cho anh Thắng sử dụng từ năm 1996 đến nay. Tại phần diện tích được chuyển nhượng, anh Thắng cũng đã xây dựng các công trình kiến trúc khác như: Sửa chữa, đổ mái bằng tầng 2 ngôi nhà cũ, xây mới nhà ngang, nhà ăn, bếp, sân vv... trong suốt thời gian qua và chỉ đến năm 2020 thì mới phát sinh tranh chấp. Nay anh Thắng đề nghị Tòa án Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có hiệu lực và Công nhận anh Thắng được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 94 m^2 của thửa đất số 196 nói trên.

Phía bị đơn, anh Nguyễn Quang Th, đồng thời là người được chị Nguyễn Thị Ngân đồng bị đơn ủy quyền trình bày:

Anh Th xác nhận, anh là chủ sử dụng thửa đất số 196, diện tích 144 m^2 tờ bản đồ số 03, thôn Phù Bật, xã Hồng Minh, huyện Phú Xuyên, được Chủ tịch UBND huyện Phú Xuyên cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 20/6/1991, có số sê ri 657113 mang tên anh.

Xác nhận năm 1995, các bên có thực hiện việc chuyển chuyển nhượng 01 phần QSD thửa đất số 196 nói trên, nhưng không phải là 94 m^2 mà chỉ là 36 m^2

mà thôi (*chiều ngang 09 m x chiều sâu 04 m*), cùng 01 ngôi nhà cấp bốn lợp ngói, diện tích 28 m^2, với giá 19.000.000 đồng, trong đó anh Thắng trả cho anh12 triệu đồng tiền mặt và 01 thửa đất khác, có diện tích 180 m^2 ở khu Lò Vôi, cùng thôn trị giá 7.000.000 đồng. Anh Thắng đã sử dụng diện tích 36 m^2 trên từ năm 1996. Phần 58 m^2 liền kề phía trong phần đất chuyển nhượng thì anh cho anh Thành mượn làm máy xay xát. Đến năm 2014, các bên xảy ra tranh chấp do anh Thắng xây dựng các công trình lấn chiếm sang phần đất ngoài diện tích chuyển nhượng (36 m^2). Do đó, anh Thành chỉ đồng ý giao trả anh Thắng diện tích 36 m^2 đã chuyển nhượng, phần diện tích còn lại 58 m^2 vẫn thuộc quyền sử dụng của anh Thành. Đối với các tài sản trên đất mà anh Thắng đã xây dựng trên diện tích 58 m^2 cho mượn, anh yêu cầu anh Thắng phải tháo dỡ để trả lại mặt bằng cho anh.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan,người đại diện theo pháp luật, đứng về phía nguyên đơn:*Bà Nguyễn Thị B (Mẹ đẻ anh Th), Chị Đặng Thị Kh (vợ anh Th), chị Lương Thị Ng anh Phạm Tuấn A, anh Phạm Thành T, chị Nguyễn Thị C, anh Phạm Tùng A, thống nhất nội dung khởi kiện của nguyên đơn và ủy quyền cho anh Th, anh Tuấn A tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đứng về phía bị đơn, anh Nguyễn Quang Tr, chị Phạm Thị Th, thống nhất yêu cầu của anh Th , và ủy quyền cho anh và bà Nguyễn Thị H tham gia tố tụng.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND xã Hồng Minh, các ông Vũ Đình Th và ông Lê Việt C đề nghị: Về tranh chấp QSD đất giữa các bên đương sự, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Riêng về phần đất công mà cả phía nguyên đơn, bị đơn có lấn chiếm sử dụng với tổng diện tích 488 m^2, đây là quan hệ pháp luật khác và UBND xã không yêu cầu Tòa xét trong vụ án này.

<u>Tại phiên tòa:</u>

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và giữ nguyên quan điểm của mình.

Phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, giữa các bên vào ngày 20/11/1996 là có hiệu lực pháp luật và công nhận QSD đất ở của ông Phạm Văn Th là 94 m^2, của thửa đất số 196, tờ bản đồ số 03, thôn Phù Bật xã Hồng Minh mà ông Th là người đứng tên chủ sử dụng đất.

Phía bị đơn đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn, chỉ công nhận 01 phần của Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là 36 m^2 của thửa đất nêu trên, phần diện tích còn lại 58 m^2 là thuộc QSD đất của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Xuyên tham gia phiên toà phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký đã tuân thủ đúng, đủ các quy định về thủ tục tố tụng của Pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác đã chấp hành đầy đủ nghĩa vụ tố tụng của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo qui định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn Th. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh Phạm Văn Th với anh Nguyễn Quang Th và chị Đỗ Thị Ng là có hiệu lực pháp luật. Xác định Quyền sử dụng đất và ranh giới phân chia quyền sử dụng đất giữa phần diện tích 94 m^2 thuộc quyền sử dụng của anh Phạm Văn Thắng với phần còn lại 50 m^2, thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Quang Th, tại thửa đất 196 nêu trên. Kiến nghị UBND xã Hồng minh và các cơ quan liên quan xử lý đối với việc anh Phạm Văn Th, anh Nguyễn Quang Th có hành vi lấn chiếm đất công giáp thửa đất 196 nêu trên.

Ngoài ra còn đề nghị Tòa tuyên phần án phí dân sự sơ thẩm theo qui định của pháp luật.

XÉT THẤY

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên toà. Trên cơ sở lời trình bày của các bên đương sự và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về tố tụng:*

[1.1]. *Về thẩm quyền*: Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên theo quy định của Điều 26, Điều 35 BLTTDS 2015, thì thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Về sự tham gia tố tụng của các đương sự: Quá trình giải quyết vụ kiện, các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của mình theo quy định của pháp luật, nên Tòa án tiến hành giải quyết xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.2].*Về quan hệ pháp luật:*

Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và Quyền sử dụng đất, thửa đất có tranh chấp đã được cấp GCN QSD đất theo quy định của pháp luật, các bên không có yêu cầu gì về tính hợp pháp của GCN QSD đất này, theo điều 28 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án.

[1.3].*Về thời hiệu*: Trong vụ án này, ngoài việc phía nguyên đơn yêu cầu được công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất mà các bên thực hiện vào ngày 20/11/1996 thì phía các bên đương sự còn tranh chấp QSD đối với 58 m^2/94 m^2, do đó theo quy định của khoản 3 điều 155 BLDS và điều 184 BLTTDS, thì trong trường hợp này không áp dụng thời hiệu, việc Tòa án thụ lý giải quyết là có căn cứ.

[2].*Về nội dung việc kiện*:

Xét yêu cầu khởi kiện của của anh Phạm Văn Th đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với diện tích 94 m^2. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. *Về nguồn gốc và diện tích đất 94 m^2 các bên tranh chấp thì*:

Diện tích đất ở 94 m^2 các bên tranh chấp là một phần của diện tích 144 m^2 đất ở của Thửa đất số 196 -1, tờ bản đồ số 3, thôn Phù Bật, xã Hồng Minh, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội, thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Quang Thành, được nhà nước giao từ ngày 20/01/1991, theo Giấy chứng nhận QSĐ đất có số A 657113, ngày 20/6/1991 của Chủ tịch UBND huyện Phú Xuyên, tỉnh Hà Sơn Bình (cũ). Nên ở thời điểm năm 1996, các bên có quyền thực hiện quan hệ chuyển nhượng một phần tài sản hợp pháp của họ. Ở thời điểm hiện tại, theo UBND xã Hồng Minh là cơ quan quản lý đất đai tại địa phương, thì thửa đất tranh chấp nêu trên là đất thổ cư, không nằm trong diện quy hoạch các công trình công ích, an ninh quốc phòng của nhà nước hay của địa phương, do đó, việc các bên có tranh chấp, được Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2.2].*Về quan hệ chuyển nhượng QSD đất có diện tích 94 m^2, thì*:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự, đều xác nhận, có việc vợ chồng anh Th, chị Ng (Chị Ng và anh Th, đã ly hôn năm 2014) chuyển nhượng cho anh Th một phần thửa đất số 196, tờ bản đồ số 03, thôn Phù Bật, xã Hồng Minh, thời điểm chuyển nhượng là năm 1996 và hợp đồng đã thực hiện xong trên thực tế, được thể hiện bằng 02 việc:

Thứ nhất: Đó là việc phía anh Th bàn giao nhà, đất cho anh Th và anh Th đã trả đủ tiền theo giá trị hợp đồng là 19.000.000 đồng vào ngày 20/11/1996, mặc dù theo anh Th số tiền 19.000.000 đồng này, trên thực tế được anh Thắng trả cho anh Thành bằng tiền mặt là 12.000.000 đồng và cộng thêm 01 mảnh đất khác của anh Thắng là diện tích đất 180 m^2 ở khu vực Ao Vôi, xã Hồng Minh, lúc đó tính trị giá bằng 7.000.000 đồng. Song, các bên thống nhất ở một điểm là không còn nợ nần gì về tiền nong nữa.

Thứ hai: Các bên đã bàn giao cho nhau tài sản chuyển nhượng bao gồm tiền, nhà, đất và "*Giấy bàn giao nhà đất*" chính là hành vi thể hiện việc này, theo đó, sau khi bàn giao nhà đất, thì anh Thắng đã sử dụng toàn bộ phần đất có ngôi nhà "*ngói + bê tông*" được chuyển nhượng từ anh Thành có chiều ngang 09 m bám theo mặt đường xóm, phía anh Thành cũng chỉ còn sử dụng phần đất còn lại có chiều ngang đo theo hiện trạng và GCN QSD đất là 4,15 m.

Thế nhưng tranh chấp phát sinh từ việc tại biên bản bàn giao nhà đất mà các bên thiết lập, (do ông T người cùng thôn viết hộ) có nội dung không đầy đủ, rõ ràng, cụ thể, tại văn bản này ghi: "*Chiều ngang bám theo đường bê tông 09m, kẻ vuông theo ngõ (viết sai chính tả là gõ) đã lấy được mốc đằng giáp sông, đóng mốc về phía đông*". Về chiều ngang 09 m, các bên không có tranh chấp gì và trên thực địa, diện tích 09 m này rộng đúng bằng chiều ngang ngôi nhà anh Thành chuyển nhượng cho anh Th mà hiện tại gia đình anh Thắng vẫn đang sử dụng.

Tranh cãi với chiều dài của thửa đất, khi phía anh Thắng cho rằng, chiều dài của thửa đất tại các cạnh phía bắc và phía nam thì phải tính là hết ranh giới của thửa đất (chạy từ đông sang tây), đối chiếu trên bản đồ và thực địa, thì 02 cạnh này lần lượt có kích thước là 10,72 m và 10,15 m và tổng diện tích đúng

bằng 94 m^2. Trong khi phía anh Th chỉ đồng ý giao trả anh Th diện tích 36 m^2, theo đó chiều dài được xác định từ cả hai cạnh (Bắc và Nam) đều là 04 m (hình chữ nhật 09 m x 04m), phần còn lại phía trong 58 m^2 vẫn là thuộc quyền sử dụng của anh Thành.

HĐXX nhận thấy: Đúng là trong giấy bàn giao nhà đất không ghi rõ chiều dài các bên chuyển nhượng cho nhau bao nhiêu m, mà chỉ ghi "*kẻ vuông theo ngõ đã lấy được mốc về đằng giáp sông, đóng mốc về phía đằng anh Nguyễn Quang Công*" (anh Công là em ruột anh Th và gia đình anh C ở nhờ trên phần còn lại của thửa 196 của anh Th), xét trong đoạn văn nêu trên, thì phải được hiểu là ở thời điểm đó, các bên đã lấy đường ranh giới có chiều ngang 09 m (giáp đường bê tông xóm) làm chuẩn, từ đó, kẻ đường thẳng vuông góc từ đây (từ đông sang tây) được kéo xuống hết ranh giới của thửa đất 196, là phần giáp ranh với đất "hành lang sông" tức kênh Vân Đình nằm ở phía tây của thửa đất, nên trong văn bản này mới ghi "*kẻ vuông theo ngõ (viết sai chính tả từ ngõ là gõ) đã lấy được mốc đằng giáp sông, đóng mốc về phía đông anh Nguyễn Quang Công*". Theo anh Thắng trình bày là khi đó, các bên có đóng cọc mốc bằng tre ở các góc, song quá trình sử dụng đất bồi lấp nên không còn nhìn thấy trên thực địa, tuy nhiên, cần phải hiểu cụm từ "*lấy mốc đằng giáp sông*" dù không ghi kích thước, thì được hiểu theo nghĩa "*giáp sông*" là giáp ranh giữa đất ở của thửa 196 với đất hành lang sông (kênh Vân Đình), còn nếu như anh Thành chỉ chuyển nhượng 04 m chiều dài thôi, thì văn bản bàn giao nhà đất phải thể hiện nội dung là phần đất của anh Thắng (mới được chuyển nhượng) phải giáp với phần đất còn lại của anh Thành mới đúng.

Điều này cũng được thể hiện trong việc thực hiện nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất, cả chính quyền địa phương và các bên xác nhận là kể từ khi thực hiện xong việc chuyển nhượng, phía anh Th là người nộp thuế sử dụng đối với diện tích 94 m^2 của thửa 196 mà không có bên nào băn khoăn, thắc mắc gì về việc thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất, dù cho việc nộp thuế sử dụng đất không đương nhiên có nghĩa là QSD đất của người nộp thuế sẽ thuộc về họ theo diện tích đất và số tiền thuế phải nộp, song nó cũng phản ánh phần nào về sự thừa nhận của các bên đối với hợp đồng đã thực hiện.

Thứ ba, về việc sử dụng đất trên thực tế: Quá trình giải quyết vụ án, sau khi Tòa án thực hiện thủ tục xem xét, thẩm định, đo đạc trên thực địa, thì kết quả đo đạc trên thực địa cũng trùng khớp với yêu cầu của phía nguyên đơn, khi lấy đường ranh giới phía đông giáp với đường xóm có chiều ngang 09 m làm chuẩn và kéo thẳng 02 đường ranh giới ở các phía bắc và nam đến hết chiều dài của thửa đất, tương ứng với kích thước của nó sẽ là 10,72 m và 10,15 m, phần đất này sẽ có diện tích là 9,0 m - 8,98 m - 10,72 m - 10,15 m = 94 m^2.

Hơn nữa, việc các bên xây dựng các công trình kiến trúc trên đất dọc theo phần đường ranh giới phân định giữa 02 phần đất đã chuyển nhượng cho nhau, cũng thể hiện rõ điều này, khi mà, tại phần đất 94 m^2, thì ở phía giáp ranh bắc nhà anh Thắng cũng đồng thời là phía nam nhà anh Th, thì công trình xây dựng trên đất của nhà anh Th là nhà ở (cũ được chuyển nhượng theo đất), nhà ngang (phòng ngủ, bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, khu xay sát...), được xây thẳng và gần như trùng khớp với đường gianh giới giữa hai bên. Nhất là khi phía anh Thành thuyết minh

rằng chỉ bán cho nhà anh Th ngôi nhà có chiều sâu là 04 m, nhưng trên thực tế, chiều dọc của ngôi nhà 03 gian mà trước đây, anh Th xây từ năm 1991, được nhượng bán theo đất cho anh Th và được anh Th cơi nới là đổ mái bằng xây lên tầng 2, trên nền móng, tường của tầng 1 (cũ), không phải có kích thước là 04 m mà trên thực tế, nó có kích thước là 5,44 m.

Tiếp theo đó, tại phần ranh giới còn lại, năm 2020, anh Th xây thêm nhà ngang làm phòng ngủ, bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, theo anh Thành khi anh Thắng xây tường nhà ngang chồng lên tường bao cũ mà anh Thắng đã xây từ những năm 2011 – 2014, trong khoảng thời gian mà giữa 02 bên chưa có tranh chấp gì, kể cả trong trường hợp như anh Th nói, các bên có tranh chấp từ năm 2014 và phải nhờ chính quyền can thiệp, thế nhưng, sau đó thì anh Thành vẫn để cho anh Thắng xây dựng các công trình trên đất, như một sự thừa nhận QSD của anh Th với diện tích 94 m^2 này mà đáng lẽ ra, anh phải quyết liệt ngăn chặn việc xây dựng của anh Thắng theo các thủ tục được pháp luật quy định.

Tương tự, bên phần đất 50 m^2, còn lại, phía anh Thành cũng xây dựng các công trình kiến trúc dọc theo đường gianh giới trên với việc làm sân, dựng lán tôn, xây dựng khu phụ trên phần đất còn lại mà không có tranh cãi gì với phía bên kia.

Nhìn trên sơ đồ hiện trạng, các công trình kiến trúc của hai bên, xây dọc trên phần đường ranh giới trên thực địa, kéo dài gần như là một đường thẳng ra tới tận hành lang kênh Vân Đình, có chiều dài lên tới 28,76 m. Đây như một sự thừa nhận mang tính mặc định rõ ràng nữa trên thực tế của các đương sự đối với diện tích 94 m^2 mà anh Thành đã chuyển nhượng cho anh Thắng.

Thứ tư: Tại hồ sơ thể hiện, ngày 13/6/2014, tại "*hồ sơ kỹ thuật thửa đất*", do Công ty cổ phần đo đạc bản đồ và thiết kế xây dựng CHK Việt Nam thực hiện, tại cột các chủ sử dụng tiếp giáp, chính anh Nguyễn Quang Th là người đã ký xác nhận, vừa với tư cách là hộ liền kề ở phía bắc của thửa 196 (Các phía nam, đông, tây đều giáp đất công), vừa với tư cách là tham gia hợp đồng chuyển nhượng, tại sơ đồ đo đạc này, thể hiện rõ phần đất anh Th chuyển nhượng cho anh Th là 94 m^2, với các mốc được đánh số 1,2,3,4 và với các cạnh, phía bắc dài 10,72 m, phía nam, dài 10,15 m, phía đông rộng 09 m, phía tây, rộng 8,98 m.

Thứ 5: Về lý do anh Th cho rằng, anh chỉ chuyển nhượng 36 m^2, còn 58 m^2, anh Thành cho anh Thg mượn để làm xay xát, phía anh Th phủ nhận việc này, trong khi phía anh Th không xuất trình được bất cứ chứng cứ chứng minh nào thể hiện việc anh Th cho anh Th mượn 58 m^2 ngoài lý do, lúc đó các bên hoàn toàn tin tưởng nhau nên chỉ thỏa thuận miệng. Hơn nữa, trong suốt một thời gian dài, anh Th lại để cho anh Th xây dựng một loạt các công trình kiến trúc kiên cố trên đất, như nhà ngang, bếp, nhà tắm nhà vệ sinh, lán sân vv....mà với tư cách là chủ sử dụng thực sự mà anh Th không tranh chấp hoặc có tranh chấp, nhưng sau đó lại cho qua như đã nói ở trên, cho nên Tòa án không chấp nhận lý lẽ này của anh Thành.

[2.3]. *Về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng*:

Về thời điểm giao dịch của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên là ngày 20/11/1996, là ngày các bên thiết lập "*Giấy bàn giao nhà đất*", còn phía bị

đơn cho rằng việc chuyển nhượng xảy ra trước thời điểm này, nhưng không nhớ chính xác thời điểm các bên thỏa thuận, nên dù văn bản bàn giao nhà đất, về mặt nội dung đúng là chỉ ghi nhận việc bàn giao tài sản, tiền nong, đã thỏa thuận và như các bên thừa nhận, tại thời điểm đó, các bên đã thanh toán tiền và bàn giao tài sản xong, nên Tòa vẫn xác định đây là thời điểm hợp đồng có hiệu lực và yêu cầu các bên thực hiện.

[2.4]. *Về hình thức của hợp đồng*:

Thực tế, ở thời điểm chuyển nhượng QSD năm 1996, các bên không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định, mà chỉ lập biên bản có tên "*Giấy bàn giao nhà đất*" coi nó như hợp đồng chuyển nhượng và lấy văn bản này làm căn cứ để thực hiện các thủ tục pháp lý về sau, như tại trang 2 của biên bản anh Thành có ghi "*Ngày giao nhà kể từ hôm giao tiền là ngày 20/11 đến ngày 10/1/1996 là hai bên phải thực hiện thủ tục*". Theo phía anh Thành lý giải, khi đó các bên thỏa thuận (bằng miệng), anh Th phải có trách nhiệm tiến hành các thủ tục sang tên chước bạ, nhưng phía anh Thắng không làm. Đến năm 2014, các bên mới tiến hành đo đạc, tách thửa, anh Thành đã giao Giấy chứng nhận QSD đất (bản gốc) để anh Th hoàn thiện hồ sơ pháp lý. Tuy nhiên, anh Thắng không những không thực hiện thủ tục tách bìa, làm sang tên trước bạ vv...mà còn làm giả GCN QSD đất đưa cho anh, sau đó thì dẫn đến tranh chấp.

HĐXX nhận thấy, mặc dù, việc giao dịch của các bên không tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật về hình thức được quy định tại điều 689 BLDS 2005 cũn như khoản 1 điều 502 của BLDS năm 2015, nhưng trên thực tế, các bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng (Giao trả đầy đủ tiền, tài sản), phía bị đơn đã giao quyền sử đất cho nguyên đơn, nên giao dịch của các bên được pháp luật công nhận là phù hợp với Quy định tại mục 54, điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, sửa đổi bổ sung một số quy định chi tiết thi hành luật đất đai, cụ thể đối với các trường hợp sử dụng đất do nhận chuyển nhượng trước ngày 01/01/2008 mà chỉ có giấy viết tay, thì được xét công nhận QSD đất. Quy định này cũng phù hợp với tinh thần của án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, vì vậy, Tòa không tuyên giao dịch bị vô hiệu về hình thức.

Từ những lý do trên, HĐXX nhận thấy cần chấp nhận yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng QSD đất đồng thời công nhận QSD 74 m^2 đất ở của thửa đất số 196-1, tờ bản đồ số 03, thôn Phù Bật, xã Hồng Minh, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội cho nguyên đơn.

Để khắc phục việc phân chia ranh giới không rõ ràng như trước đây và để giải quyết triệt để tranh chấp của các bên, HĐXX quyết định phân chia ranh giới QSD đất giữa các bên, Tòa quyết định:

Lấy điểm góc ngoài cùng của bức tường hồi về phía Đông Bắc nhà anh Thắng (đồng thời là góc phía Đông Nam nhà anh Th, trên bản đồ và trên Giấy chứng nhận QSD đất làm chuẩn, đặt tên là điểm A, từ đây, kẻ 01 đường thẳng từ bắc xuống nam (giáp với đường bê tông thôn Phù Bật) có chiều dài **09** m, gọi là điểm B, làm thành đường ranh giới phía đông QSD đất của anh Thắng.

Tiếp theo, từ điểm A làm, kẻ 01 đường thẳng dọc theo GCN và trên bản đồ kéo dài **10,72** m, từ đông sang tây lấy tên là điểm C, hình thành đường ranh giới

phân chia thửa đất 196-1, thành hai phần, phần phía bắc là thuộc QSD của anh Thành và phần phía nam thuộc QSD của anh Thắng.

Tại điểm C, kẻ tiếp một đường thẳng vuông góc, theo GCN và trên bản đồ kéo dài **8,98** m, từ Bắc xuống Nam, gọi là điểm D, làm thành đường ranh giới phía tây, giữa phần đất thuộc QSD của anh Thành với phần đất công (Hành lang kênh Vân Đình)

Cuối cùng, nối điểm D với điểm **B**, từ Tây sang Đông trên GCN QSD đất và trên bản đồ có kích thước 10,15 m, hình thành đường ranh giới phía Nam, giữa thửa 196 với đất công.

Như vậy phần đất này có các cạnh và diện tích như sau:

Phía Đông giáp đường thôn (Điểm A, B), rộng 09 m

Phía Bắc giáp phần còn lại thửa đất số 196, của anh Thành (Điểm B, C), dài **10,72** m

Phía Tây giáp đất công (Điểm C,D), rộng, 8,98 m.

Phía Nam giáp đất công (Điểm D, A), dài 10,15 m

Tổng diện tích là 94 m^2, có giá trị **1.692.000.000** đồng và được giao cho anh Phạm Văn Thắng sử dụng.

Đối với các tài sản trên đất như nhà ngang, lán, sân nằm trên diện tích này do anh Thắng vẫn thuộc QSD của anh Thắng, nên Tòa không xét.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, phía anh Thành còn cho rằng một phần nguyên nhân tranh chấp là bắt nguồn từ việc, phía anh Thắng không thực hiện thủ tục chuyển QSD đất diện tích 180 m^2, thuộc QSD của anh Thắng tại khu vực Ao Vôi, xã Hồng Minh, được anh Th chuyển trả vào là 01 phần của hợp đồng chuyển nhượng 94 m^2 đang tranh chấp ở trên, anh Thắng có ý định chiếm đoạt lại thửa đất Ao Vôi. Hơn nữa, tại diện tích 180 m^2 này, chính quyền địa phương cũng đang thực hiện giải quyết khiếu nại, vướng mắc, có liên quan đến thủ tục thu hồi giải phóng mặt bằng 01 phần để thi công đường giao thông Cienco 5 và anh Thành sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết trong một vụ kiện khác (nếu có).

Đối với phần diện tích 218,5 m^2 đất công phía anh Thành lấn chiếm và 269,5 m^2 đất công phía anh Thắng lấn chiếm, phía UBND xã Hồng Minh không đề nghị Tòa xem xét giải quyết vì đây là quan hệ pháp luật khác nên Tòa không xét. Tuy nhiên, cần kiến nghị các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét xử lý hành vi này theo quy định của pháp luật.

[4] *Về án phí*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, trong khi phía anh Thành chỉ chấp nhận một phần là 36 m^2, nên phía anh Thành phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với 58 m^2 đất ở có giá trị 1.044.000 đồng, với số tiền án phí là 43.200.000 đồng. Tuy nhiên, xét anh Th đã trên 60 tuổi và có đơn đề nghị được miễn án phí, nên theo quy định của pháp luật, anh Thành được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Chị Ngần có hoàn cảnh khó khăn và được UBND xã Hồng Minh xác nhận, nên giảm ½ án phí cho chị Ngần, do vậy, chị Ngần còn phải chịu 10.830.000 đồng. Hoàn lại trả lại anh Phạm Văn Thắng, số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng, anh Thắng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

Bởi những nhận định trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 BLDS 2005. Điều 50, 136, Luật Đất đai 2003; Khoản 3 Điều 155 BLDS 2015, điều 227, 228; khoản 1 Điều 199, điều 131, Điều 184 Bộ luật TTDS 2015 và Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn Th.

2. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Văn Thắng với anh Nguyễn Quang Th và chị Đỗ Thị Ng, được các bên thỏa thuận ký kết tại "*Giấy bàn giao nhà đất*" ngày 22 tháng 11 năm 1996

Công nhận quyền sử dụng của anh Phạm Văn Th, đối với diện tích 94 m^2 đất ở, thửa đất 196-1, tờ bản đồ số 03, thôn Phù Bật, xã Hồng Minh, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội, được Chủ tịch UBND huyện Phú Xuyên, cấp giấy chứng nhận QSD đất số A 657113, ngày 20 tháng 6 năm 1996, đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Quang Thành.

3. Xác định Quyền sử dụng đất và ranh giới phân chia quyền sử dụng đất giữa phần diện tích 94 m^2 thuộc quyền sử dụng của anh Phạm Văn Th với phần còn lại 50 m^2, thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Quang Thành, tại thửa đất 196-1 nêu trên, cụ thể như sau:

Lấy điểm góc ngoài cùng của bức tường hồi về phía Đông Bắc nhà anh Thắng (đồng thời là góc phía Đông Nam nhà anh Th, trên bản đồ và trên Giấy chứng nhận QSD đất làm chuẩn, đặt tên là điểm A, từ đây, kẻ 01 đường thẳng từ Bắc xuống Nam (giáp với đường thôn) có chiều dài **09** m, gọi là điểm B, làm thành đường ranh giới phía đông QSD đất của anh Thắng.

Tiếp theo, từ điểm A, kẻ 01 đường thẳng dọc theo GCN và trên bản đồ kéo dài **10,72** m, từ Đông sang Tây lấy tên là điểm C, hình thành đường ranh giới phân chia thửa đất 196-1 thành hai phần, phần phía bắc là thuộc QSD của anh Thành và phần phía nam thuộc QSD của anh Thắng.

Tại điểm C, kẻ tiếp một đường thẳng, theo GCN và trên bản đồ, kéo dài 8**,98** m, từ Bắc xuống Nam, gọi là điểm D, làm thành đường ranh giới phía tây giữa phần đất thuộc QSD của anh Thắng với phần đất công (Hành lang kênh Vân Đình).

Cuối cùng, nối điểm D với điểm B, từ Tây sang Đông, trên GCN QSD đất và trên bản đồ có kích thước **10,15** m, hình thành đường ranh giới phía Nam giữa thửa 196-1 với đất công.

Phần đất này có các cạnh và diện tích như sau:

Phía Đông giáp đường thôn (Điểm A, B), rộng 09 m

Phía Bắc giáp phần còn lại thửa đất số 196-1 của anh Th (Điểm A, C), dài **10,72** m

Phía Tây giáp đất công (Điểm C,D), rộng, **8,98** m.

Phía Nam giáp đất công (Điểm D, B), dài **10,15** m

Tổng diện tích là **94** m^2, có giá trị **1.692.000.000** đồng và được giao cho anh Phạm Văn Th sử dụng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các bên đương sự có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước cấp có thẩm quyền đăng ký để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

(Có sơ đồ kèm theo)

4. Kiến nghị UBND cấp có thẩm quyền và các cơ quan hữu quan xử lý đối với diện tích **269,5** m^2 đất công bị lấn chiếm, nằm giáp ranh giữa phần đất của anh Phạm Văn Thắng với đất hành lang kênh Vân Đình và diện tích **218,5** m^2 đất công bị lấn chiếm nằm giáp ranh giữa phần đất của anh Nguyễn Quang Th với đất hành lang kênh Vân Đình theo quy định của pháp luật

5.*Về án phí*: Miễn án phí cho anh Nguyễn Quang Th. Giảm 50% án phí cho chị Đỗ Thị Ngần, chị Ngần còn chịu **10.830.000** đồng. Hoàn trả anh Phạm Văn Thắng số tiền **300.000** đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* mà anh Th đã nộp tại phiếu thu số 0015301, ngày 28 tháng 11 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Xuyên.

Án xử công khai sơ thẩm, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo về phần quyết định của bản án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú.

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Văn Quang

Nơi nhận:
- TAND TP Hà Nội;
- VKSND huyện Phú Xuyên;
- VKSND TP Hà Nội;
- Chi cục THADS huyện Phú Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Quang