TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CẨM GIÀNG** **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 05/2022/STDS
Ngày: 14-9- 2022.
V/v tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSDĐ và đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM GIÀNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: bà Đoàn Thị Thuý.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Đào Văn Hoàn và ông Nguyễn Trọng Vần.

-Thư ký phiên toà: ông Phạm Hoàng Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng tham gia phiên tòa: bà Đỗ Thị Xoa – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2022, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Cẩm Giàng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2022/TLST - DS ngày 15-02-2022 về việc *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2022/QĐXXST-DS ngày 04-8-2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2022/QĐST-DS ngày 25 – 8 -2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Nguyễn Thanh X (*tên gọi khác Nguyễn Đình C1*), sinh năm 1944 và bà Vũ Thị Q, sinh năm 1948; ĐKHK và cư trú: thôn V, xã P, huyện C, tỉnh H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông X, bà Q: anh Nguyễn Đức Đ, sinh năm 1975; ĐKHK và cư trú: thôn T, xã Tr, huyện C, tỉnh H;

Bị đơn: ông Vũ Văn C, sinh năm 1963 và bà Lương Thị N, sinh năm 1966; ĐKHK và cư trú: thôn V, xã P, huyện C, tỉnh H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: ông Vũ Văn C, sinh năm 1963; cư trú: thôn V, xã P, huyện C, tỉnh H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Vũ Văn H, sinh năm 1976; cư trú: thôn V, xã P, huyện C, tỉnh H.

2. Anh Nguyễn Đức Đ, sinh năm 1975; cư trú tại thôn T, xã Tr, huyện C, tỉnh H;

3. Ông Vũ Văn M, sinh năm 1950 và bà Trịnh Thị Nh, sinh năm 1950; Đều cư trú: thôn V, xã P, huyện C, tỉnh H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nh: ông Vũ Văn M, sinh năm 1950; cư trú: thôn V, xã P, huyện C, tỉnh H.

4. Uỷ ban nhân dân xã Cẩm Phúc;

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Xuân K – Chủ tịch UBND xã; cư trú: thôn P, xã C, huyện G, tỉnh H.

Tại phiên tòa có mặt anh Đ, ông C, ông M, anh H; vắng mặt Người đại diện cho UBND xã Cẩm Phúc (có đơn xin xét xử vắng mặt). Kết thúc phần thủ tục bắt đầu phiên tòa ông C, ông M và anh H tự ý bỏ về.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình thu thập chứng cứ, nguyên đơn (ông X bà Q) và người đại diện theo ủy quyền trình bày: ngày 06-3-1995, ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Vũ Văn C một nửa/299m^2 đất ở tại thửa đất số 126 tờ bản đồ số 7, địa chỉ thôn V, xã P, huyện Cẩm Giàng với giá 3.500.000đ. Vị trí đất: *nằm về phía Tây của thửa đất, giáp với đường ngõ nhà anh M, kích thước 1 chiều từ đường làng vào sát tường mốc của anh M là 13m; 1 chiều tính theo tường của anh M dài 11 m.* Tại thời điểm chuyển nhượng ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng được thể hiện bằng " *Văn tự nhượng lại đất ở*"có chữ ký của ông C; có xác nhận của cấp uỷ, chính quyền thôn V ngày 06-3-1995; UBND xã P chứng thực xác nhận vào ngày 28-7-1999. Ông C đã nhận hết tiền và bàn giao đất cho ông bà cùng ngày 06-3-1995, hai bên cắm mốc đúng như mô tả trong văn tự nhượng lại đất ở. Đến năm 2000, anh M1 con trai ông bà ra xây dựng công trình trên đất; ông M, anh H có thoả thuận miệng với gia đình ông bà đổi phần đất lối đi vào thửa đất gia đình ông M sang giáp phần đất anh H đang sử dụng. Chính vì thế mà ông bà đã quy hoạch công trình trong khuôn viên có cả diện tích lối đi vào nhà ông M; còn anh H thì sử dụng phần đất của ông bà bằng diện tích lối đi vào nhà ông M. Sau khi ông bà và ông M, anh H chốt thống nhất hoán đổi bằng miệng xong mốc giới (không có giấy tờ) thì anh M1 xây nhà; sau đó anh H cũng xây nhà kiên cố 2 tầng giáp với ngôi nhà anh M1 đã xây. Quá trình sử dụng đất ông bà kê khai toàn bộ hiện trạng khuôn viên đất mà gia đình đang sử dụng trong đó có cả diện tích lối đi vào nhà ông M. Năm 2011, xã đo đạc lại thì hiện trạng đất của ông bà là 159,9m^2. Công trình của anh

M1 xây dựng, sau này anh M1 nhượng lại toàn bộ cho anh Đ con trai ông bà quản lý sử dụng từ đó cho đến nay. Một vài lần ông bà có nhắc ông C làm thủ tục tách đất thì mới biết ông C bà N đã chuyển nhượng diện tích còn lại cho anh H và giao Giấy chứng nhận QSD đất cho anh H quản lý nên ông C bà N không thể làm thủ tục tách đất cho ông bà. Vì vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu Toà án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 06-3-1995 giữa ông bà và ông C bà N có hiệu lực pháp luật.

Ngày 16-6-2022, ông bà có Đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông M và anh H trả lại 20m^2 đất ở trên có một phần công trình của anh H. Ngày 08-7-2022, ông bà rút toàn bộ Đơn khởi kiện bổ sung. Chốt lại ông bà chỉ yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích (13x11)m^2 đất ở tại thửa đất số 126 tờ bản đồ số 07 tại thôn V, xã P, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương giữa ông bà và vợ chồng ông Vũ Văn C được lập ngày 06-3-1995 có xác nhận của UBND xã P. Trên diện tích đất ở này có 1 phần đất anh H đã xây dựng công trình; nguyên đơn chỉ đồng ý nhận bằng tiền với giá 10.000.000đ/m^2.

Tại Bản tự khai và các biên bản lấy lời khai, bị đơn (ông C bà N) xác nhận: ông bà có thửa đất số 126, tờ bản đồ số 7, diện tích 299m^2 tại địa chỉ: thôn V, xã P, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương; đã được UBND huyện Cẩm Bình cấp giấy chứng nhận QSD đất mang tên Vũ Văn C vào năm 1994. Ngày 06-3-1995, ông bà thiện chí chuyển nhượng một phần hai diện tích (11x13) cho ông C1 (X) với giá 3.500.000đ, hai bên lập V*ăn tự nhượng lại đất ở* viết tay, có xác nhận của cấp uỷ, chính quyền thôn và có xác nhận chứng thực của UBND xã P. Ông bà đã nhận đủ 3.500.000đ bằng nhiều lần và bàn giao toàn bộ diện tích đất bán cho gia đình ông X từ năm 1995. Ông thừa nhận chữ ký và chữ viết Vũ Văn C trong Văn tự là chữ của ông. Nội dung trong Văn tự đúng là nội dung mà các bên thoả thuận nhưng nay vợ chồng ông chỉ đồng ý bán 120m^2 (cạnh chiều sâu đến đất nhà ông M đúng là 13m, chiều cạnh đất mặt đường đúng là 11m nhưng tính từ nhà ông Tuấn kéo vào trong thửa đất). Diện tích còn lại của thửa 126 ông bà đã bán cho anh H năm 1997 và anh H cầm luôn Giấy chứng nhận mang tên ông. Nay vợ chồng ông vẫn thiện chí công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ở theo *Văn tự nhượng lại đất ở* được xác lập ngày 06-3-1995 giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông X(C1) có chứng thực của UBND xã P là có hiệu lực pháp luật nhưng chỉ với diện tích 120m^2.

Tại bản tự khai, lời khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (anh H) trình bày: năm 1997 vợ chồng ông C chuyển nhượng cho anh 1 thửa đất và 3 gian nhà cấp 4. Việc chuyển nhượng đất của các bên đã được chính quyền thôn và UBND xã P xác nhận, sau đó UBND xã P đã ghi thông tin chuyển nhượng từ ông

C sang cho anh tại trang 4 của Giấy chứng nhận. Gia đình anh sử dụng và đóng thuế đầy đủ từ đó đến nay, xây nhà năm 2007. Tại thời điểm mua đất năm 1997 ông C có nói cho anh biết là trước đó đã bán cho ông C1 120m^2 đất ở về phía ngõ đi vào nhà bố mẹ anh (ông M) nhưng không tính cả ngõ, ngõ đi vẫn là ngõ đi vào đất nhà bố mẹ anh. Theo pháp luật, Giấy chứng nhận vẫn mang tên Vũ Văn C thì toàn bộ diện tích 299m^2 tại thửa đất số 126 tờ bản đồ số 07 tại thôn V, xã P vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông C; không phải của anh hay vợ chồng ông C1 vì các giấy tờ mua bán của vợ chồng ông C với vợ chồng ông C1 hay với anh chỉ là giấy viết tay. Toàn bộ công trình xây dựng trên đất mua của ông C là tài sản riêng của anh;

Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (anh Đ) trình bày: Sau khi Tòa án xác minh tại UBND xã P và được xem bản đồ năm 1993 thì gia đình anh mới biết lối đi vào thửa đất của gia đình ông M là đất công do UBND xã P quản lý, nay UBND xã yêu cầu thì gia đình anh đồng ý tháo dỡ công trình trả lại diện tích đất công lối đi vào thửa đất của gia đình ông M.

Tại Đơn trình bày và lời khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (ông M bà Nh) trình bày: ông có mặt tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ, tự chỉ mốc giới đất của nhà ông giáp ranh với thửa đất của ông C, hai thửa không có tranh chấp. Việc vợ chồng ông C đã bán đất cho ông C1 và anh H là đúng. Gia đình ông C1 và anh H đã sử dụng đất từ khi mua đến nay. Thửa đất của ông bà là thửa đất số 99, tờ bản đồ số 07; theo bản đồ năm 1993 có lối đi từ ngoài đường làng vào thửa đất, lối đi nằm giữa thửa đất số 126 của ông C và thửa đất số 100 của gia đình ông Tuấn. Từ khi gia đình ông C1 mua đất và xây dựng công trình thì không còn lối đi vào thửa đất của ông bà. Mặc dù bị mất lối đi nhưng ông bà không có ý kiến thắc mắc gì, cũng không có đơn từ gì gửi đến xã vì lúc đó anh H con trai ông bà mua đất của ông C nên ông bà đi qua thửa đất đó. Cách đây 4-5 tháng khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, ông bà đã có đơn gửi đến UBND xã P đề nghị giải quyết về lối đi. Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đảm bảo quyền lợi cho các đương sự và đảm bảo quyền lối đi cho ông bà.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (Đại diện UBND xã P) trình bày: lối đi từ đường thôn V vào thửa đất của gia đình ông M có trên bản đồ năm 1993 là đất công do UBND xã quản lý. UBND xã P đề nghị anh Đ và gia đình ông C1 tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên phần đất lối đi, trả lại nguyên trạng lối đi vào gia đình ông M.

Kết quả xem xét thẩm định, định giá và sơ đồ thể hiện: Diện tích đất hiện trạng gia đình ông X đang sử dụng là 159,9m^2; trên có các công trình xây dựng của anh Đ (gồm 38,1m^2 đất lối đi vào nhà ông M; 121,8m^2 thuộc thửa đất số 126).

Diện tích đất hiện trạng anh H đang sử dụng là 176,4m^2 thuộc thửa đất số 126, trên có công trình xây dựng của anh Chiêu (trong đó có 26,5m^2 liền kề hiện trạng đất gia đình ông X đang tranh chấp); kích thước tứ cận và vị trí đất có sơ đồ; giá đất ở là 6.500.000đ/m^2.

Tại Biên bản xác minh, UBND xã P cung cấp:

Về nguồn gốc thửa đất 126: theo bản đồ 299 tại thửa số 306 tờ bản đồ 05 diện tích 915m^2 chủ sử dụng Vũ Văn H (bố đẻ ông M, ông C). Đến bản đồ năm 1993, thửa đất trên được tách làm 2 thửa (Thửa đất số 126 diện tích 299m^2 chủ sử dụng Vũ Văn C; Thửa đất số 99 diện tích 516m^2 chủ sử dụng Vũ Văn M; có ngõ đi vào thửa đất ông M nằm giữa thửa đất ông C và ông Tuấn; chiều dài ngõ là 13,4m; chiều rộng 2,8m. Ngõ đi không nằm trong giấy chứng nhận của ai, do UBND xã quản lý. Năm 1995, gia đình ông C có bán một nửa thửa 126 cho gia đình ông X, hai bên đã bàn giao đất; gia đình ông X đã xây dựng công trình ở từ đó đến nay. Giấy chuyển nhượng đất giữa hai bên UBND xã đã chứng thực. Đến nay hai bên mua bán vẫn công nhận hợp đồng thì đề nghị Toà án công nhận hợp đồng mua bán có hiệu lực. Gia đình ông X xây dựng trên cả diện tích đất công lối đi nên yêu cầu gia đình ông X và anh Đ tháo dỡ công trình trả lại đúng đủ lối đi. Việc UBND xã xác nhận về sự thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận tại trang 4 của Giấy chứng nhận mang tên Vũ Văn C là chưa đúng về thẩm quyền nên không có giá trị pháp lý.

Tại phiên họp về kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ có mặt Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (anh H, ông M, anh Đ); vắng mặt Đại điện UBND xã P. Không ai có ý kiến gì về các chứng cứ giao nộp và Tòa án thu thập. Bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không ai có yêu cầu độc lập; không ai yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu chứng cứ nào khác.

Tại phần hòa giải Nguyên đơn, bị đơn thống nhất xác nhận có việc vợ chồng ông C chuyển nhượng đất ở cho vợ chồng ông X; hai bên thiết lập Văn tự nhượng lại đất ở ngày 06-3-1995, có xác nhận của UBND xã P. Nhưng hai bên chưa thống nhất được diện tích chuyển nhượng. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (anh H) không đồng ý trả đất.

Tại phiên toà: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên quan điểm rút yêu cầu khởi kiện bổ sung; giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các ý kiến đã trình bày trong quá trình thu thập chứng cứ. Đồng ý giá đất ở theo Hội đồng định giá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng phát biểu quan điểm: Từ khi thụ lý vụ án, quá trình thu thập chứng cứ, việc giao nộp chứng cứ, việc tuân

theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án đều tuân theo đúng quy định của pháp luật. Đối với các đương sự từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70,71 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72,73 Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị HĐXX: áp dụng Điều 117, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh X (Nguyễn Đình C1) và bà Vũ Thị Q. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06-3-1995 giữa ông Nguyễn Thanh X (C1), bà Vũ Thị Q với ông Vũ Văn C, bà Lương Thị N, đối với diện tích 148,3m^2 – 26,5m^2 (đất có công trình của anh H) = 121,8m^2 thuộc một phần thửa số 126, tờ bản đồ số 07, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vũ Văn C được UBND huyện Cẩm Bình cấp ngày 20-10-1994 có hiệu lực pháp luật.

- Ông Vũ Văn C và bà Lương Thị N có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X, bà Q theo quy định của pháp luật.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đối với nội dung: Yêu cầu gia đình ông M, anh H trả lại diện tích 20m^2 đất.

- Buộc anh H phải trả cho ông X, bà Q số tiền 172.250.000đ (trị giá 26,5m^2 đất).

- Buộc gia đình ông X và anh Đ phải tháo dỡ các công trình trên đất công do UBND xã Quản lý để trả lại ngõ đi vào thửa đất của gia đình ông M.

- Về án phí: bị đơn được miễn tiền án phí sơ thẩm; anh H phải chịu tiền án phí sơ thẩm theo quy định.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của các đương sự,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

I. Về tố tụng:

[1]*Thẩm quyền giải quyết:* ông Nguyễn Thanh X (*tên gọi khác Nguyễn Đình C1*) và bà Vũ Thị Q có đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông Vũ Văn C, bà Lương Thị N cư trú thôn V, xã

P, huyện Cẩm Giàng; theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng.

[2]*Quan hệ pháp luật*: Ngày 06-3-1995, ông C và bà N chuyển nhượng cho ông X và bà Q diện tích đất ở (11x13) với giá 3.500.000đ; hai bên có lập *Văn tự nhượng lại đất ở* và ông C ký tên. Vợ chồng ông C đã nhận đủ tiền và bàn giao đất. Sau khi bán đất vợ chồng ông C vào Nam sinh sống chưa làm thủ tục tách đất cho vợ chồng ông X; khi vợ chồng ông C trở về sinh sống tại địa phương, vợ chồng ông X đã nhiều lần yêu cầu nhưng vợ chồng ông C vẫn chưa tách. Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015, Xác định tranh chấp giữa vợ chồng ông X và vợ chồng ông C là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] *Người tham gia tố tụng*: Sau khi kết thúc phần thủ tục bắt đầu phiên toà ông C, anh H, ông M tự ý bỏ về; Hội đồng xét xử xác định trong trường hợp này coi như ông C, anh H, ông M vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng; căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án vẫn được tiến hành xét xử.

II. Về nội dung:

[1].Tại phiên tòa Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên quan điểm rút yêu cầu khởi kiện bổ sung buộc vợ chồng ông Vũ Văn M và anh Vũ Văn H trả lại 20m^2 đất ở trên có công trình của anh H. Việc nguyên đơn rút yêu cầu đối với khởi kiện bổ sung là tự nguyện, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều nhất trí, không có ý kiến gì, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[2]. Xét yêu cầu: *Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 06-3-1995 giữa ông Nguyễn Thanh X (tên gọi khác Nguyễn Đình C1), bà Vũ Thị Q và ông Vũ Văn C có hiệu lực pháp luật*; HĐXX thấy rằng:

[2.1]. Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp, theo bản đồ 299 do UBND xã P quản lý thể hiện cụ Vũ Văn H là chủ sử dụng thửa đất số 306 diện tích 915m^2, cạnh phía Tây giáp đường đi. Đến năm 1993, thửa đất trên được tách thành 2 thửa (Thửa số 126, tờ bản đồ 07, diện tích 299m^2 (trong đó 212m^2 đất ở và 87m^2 đất cây lâu năm), chủ sử dụng Vũ Văn C; Thửa số 99, diện tích 516m^2, chủ sử dụng Vũ Văn M); cả 2 thửa đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với ai. Bên cạnh thửa 126 có ngõ đi vào thửa đất nhà ông M không nằm trong giấy chứng nhận của ai. Đến năm 1995, vợ chồng ông C làm Văn tự nhượng

lại đất ở diện tích (11x13)m^2 đất ở cho vợ chồng ông X, gia đình ông X đã nhận đất và sử dụng từ đó đến nay không tranh chấp với ai.

[2.2]. Việc chuyển nhượng 1 phần đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, vị trí giáp đường ngõ vào nhà ông M (kích thước 1 chiều từ đường làng vào sát tường mốc nhà ông M là 13m, 1 chiều tính theo tường nhà ông M dài 11m) giữa vợ chồng ông X và vợ chồng ông C với giá 3.500.000đ được thể hiện bằng *Văn tự nhượng lại đất ở* lập ngày 06-3-1995 có chữ ký của ông C và chứng thực của UBND xã P. Mặc dù tại Văn tự nhượng lại đất ở không có chữ ký của bà N nhưng quá trình thu thập chứng cứ bà N xác nhận có biết và cũng thiện chí cùng ông C bán đất của vợ chồng cho vợ chồng ông X, bà không có thắc mắc gì; theo án lệ số 04/2016 coi như bà N đã đồng ý bán đất. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C và vợ chồng ông X đã tuân thủ quy định về hình thức theo Điều 119 của Bộ luật dân sự 2015; về trình tự thủ tục chứng thực hợp đồng thực hiện đúng quy định Luật đất đai và Bộ luật dân sự, các bên ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, ký hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, không bị ai ép buộc nên có giá trị pháp lý. Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Vợ chồng ông X đã thanh toán hết tiền và vợ chồng ông C đã bàn giao đất cho gia đình ông X sử dụng, xây nhà sinh sống trên đất, các bên cơ bản đã thực hiện hết nghĩa vụ của hợp đồng nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông X, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-3-1995 giữa vợ chồng ông X và vợ chồng ông C đối với diện tích (11x13)m^2 đất ở phù hợp quy định theo Điều 117; Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự 2015, và phù hợp với tinh thần tại điểm 2.3 tiểu mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân dân tối cao. Ông C bà N phải có nghĩa vụ cùng ông X bà Q liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông X theo quy định của pháp luật.

[2.3]. Sau khi thẩm định hiện trạng, xác định hiện nay gia đình ông X đang sử dụng 159,9m^2(tính cả ngõ đi vào nhà ông M). Theo bản đồ năm 1993 tỷ lệ 1/1000 thể hiện kích thước chiều ngang ngõ đi vào nhà ông M là 2,8m, chiều dài ngõ chạy hết đất của gia đình ông C bán cho gia đình ông X. Căn cứ vào sơ đồ lồng ghép hiện trạng sử dụng đất đã được UBND xã P và người đại diện cho vợ chồng ông X ký xác nhận cạnh phía Tây Bắc ngõ đi dài 13,68m, cạnh phía Đông Nam ngõ đi dài 13,59m; diện tích ngõ đi là 38,1m^2. UBND xã P đề nghị ngõ đi là đất công cần được trả lại theo hiện trạng, gia đình ông X đồng ý. Sau khi đối trừ diện tích ngõ đi, diện tích đất ở còn lại gia đình ông X đang sử dụng là 121,8m^2.

Gia đình ông X phải tháo dỡ di dời toàn bộ công trình cây cối để trả lại diện tích ngõ đi vào thửa đất của gia đình ông M.

[2.4]. Theo Người đại diện cho Nguyên đơn trình bày, vì nghĩ diện tích ngõ đi là đất của gia đình ông M nên năm 2000 vợ chồng ông X có hoán đổi 1 phần đất (mua của vợ chồng ông C) giáp diện tích đất còn lại của ông C bán cho anh H để sử dụng diện tích lối đi vào nhà ông M từ đó đến nay, chính vì vậy mà hiện nay anh H đã làm nhà trên 1 phần đất vợ chồng ông X mua của vợ chồng ông C; ông M và anh H khẳng định không có việc này, ông C bán 11m mặt đường cho ông X là tính cả ngõ đi vào nhà ông M. Đánh giá lời khai của các bên thấy rằng: tại Văn tự nhượng lại đất ở ghi rõ ông C *nhượng lại cho ông X 1 nửa đất ở về phía T, giáp đường ngõ nhà ông M*; như vậy diện tích đất vợ chồng ông C chuyển nhượng cho vợ chồng ông X có chiều mặt đường 11m là không tính ngõ đi vào nhà ông M. Thực tế gia đình ông X đã xây dựng công trình trên cả ngõ đi vào nhà ông M từ năm 2000 nhưng gia đình ông M không có ý kiến thắc mắc gì; năm 2007 anh H xây dựng công trình sát liền kề với công trình của gia đình ông X thì gia đình ông X cũng không có phản ứng gì. Tại thời điểm tháng 11 năm 2000, anh M con trai ông X có gửi Đơn đề nghị chính quyền thôn xác nhận về việc gia đình ông X, gia đình ông M, anh H hoán đổi đất và ngõ đi. Các sự kiện này hoàn toàn phù hợp với lời khai của nhiều người làm chứng trong thôn đều khẳng định có việc gia đình ông X và gia đình ông M, anh H hoán đổi đất cho nhau; như vậy việc gia đình ông X và gia đình ông M, anh H hoán đổi đất ở và ngõ đi cho nhau là có thật.

[2.5]. Sau khi lồng ghép vào hiện trạng và đối trừ ngõ đi thì hiện trạng gia đình ông X chỉ còn sử dụng chiều dài cạnh đất phía Đông Bắc giáp ông M là 9,12m; cạnh đất phía Tây Nam giáp đường đi của thôn là 8,92m. Theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 06-3-1995 thì chiều dài cạnh đất phía Đông Bắc tính theo tường của gia đình ông M song song với cạnh đất phía Tây Nam đường đi của thôn là 11m. Tịnh tiến hai cạnh đất về phía Đông Nam để đủ 11m theo hợp đồng, xác định diện tích 26,5m^2 đất ở của gia đình ông X được giới hạn bởi các điểm A2B4B3A9A2 hiện có công trình xây dựng do anh H quản lý sử dụng. Anh H và vợ chồng ông C trình bày chỉ bán cho vợ chồng ông X 120m^2 đất ở, diện tích còn lại bán hết cho anh H nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ và hợp pháp; trong khi Hợp đồng chuyển nhượng đất ở lập ngày 06-3-1995 giữa vợ chồng ông C và vợ chồng ông X có hiệu lực. Cộng 121,8m^2 đất gia đình ông X đang sử dụng thì diện tích đất thực tế của gia đình ông X là 148,3m^2 nhiều hơn so với diện tích (11x13) =143m^2 viết trong *Văn tự nhượng lại đất ở*, HĐXX thấy: chiều dài cạnh giáp tường nhà ông M song song với cạnh đất mặt đường vẫn đủ 11m/22m; còn cạnh chiều từ đường làng vào sát

tường mốc nhà ông M văn tự chuyển nhượng ghi là 13m nhưng Người đại diện cho nguyên đơn khẳng định khi hai bên bàn giao đất không kéo thước dây đo mà ông C chỉ mốc sát tường nhà ông M(tức hết đất nhà ông C); thực tế sau khi nhận đất nguyên đơn đã xây dựng công trình trên đất mua của vợ chồng ông C sát tường nhà ông M và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không có tranh chấp với gia đình ông M, chiều dài cạnh đất từ đường làng vào sát tường nhà ông M (cạnh phía Tây) giáp ngõ đi vào nhà ông M đo thực tế là 13,59m; cạnh phía Đông giáp phần đất ông C bán cho anh H là 13,39m; chính vì vậy diện tích đất chuyển nhượng thực tế là 148,3m^2 (tăng 5,3m^2); theo quan điểm của địa phương đây là sự sai số trong quá trình đo đạc tại thời điểm cấp giấy không làm ảnh hưởng đến diện tích đất của hộ ông M hay phần diện tích đất còn lại của vợ chồng ông C nên diện tích đất thực tế là số liệu được công nhận giải quyết trong vụ án này.

[2.6]. Do Hợp đồng chuyển nhượng đất ở lập ngày 06-3-1995 giữa vợ chồng ông C và vợ chồng ông X có hiệu lực, anh H phải trả lại cho vợ chồng ông X 26,5m^2 đất ở. Hiện nay công trình của anh H xây dựng kiên cố gia đình đang ở ổn định, tại thời điểm xây dựng được đôi bên thiện chí. Để đảm bảo giá trị công trình và quyền lợi của các bên đương sự nên giao cho anh H được quyền sử dụng 26,5m^2 đất ở và buộc anh H phải trả giá trị 26,5m^2 đất ở cho vợ chồng ông X. Tại phiên toà Người đại diện của nguyên đơn đồng ý nhận giá đất ở theo giá của Hội đồng định giá. Biên bản định giá ngày 08-6-2022, giá đất ở tại thời điểm giải quyết vụ án là 6.500.000đ/m^2; anh H phải có trách nhiệm trả cho ông X bà Q (6.500.000đ x 26,5m^2) = 172.250.000đ.

[2.7]. Quá trình thu thập chứng cứ, anh H cho rằng UBND xã P đã công nhận quyền sử dụng đất của ông C chuyển cho anh tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Vũ Văn C. Căn cứ Điều 105 Luật đất đai 2013 quy định: Uỷ ban nhân dân cấp huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân… và có ghi chú nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận. Như vậy, việc Chủ tịch UBND xã P ghi " *chuyển nhượng phần tài sản và diện tích 299m^2*" tại trang 4 của Giấy chứng nhận là không đúng về thẩm quyền. Giấy chứng nhận QSD đất mang tên Vũ Văn C còn giá trị pháp lý.

[3].*Về án phí, chi phí tố tụng*:

Chi phí tố tụng khác: xét việc nguyên đơn xin chịu cả chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đo máy, chi phí định giá và không yêu cầu giải quyết là tự nguyện; Hội đồng xét xử chấp nhận.

Án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông X bà Q được chấp nhận nên ông C bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do ông C bà N là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Anh H phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Bởi lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân dân tối cao. Xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh X (tên gọi khác Nguyễn Đình C1) và bà Vũ Thị Q;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 06-3-1995 giữa ông Nguyễn Thanh X (tên gọi khác Nguyễn Đình C1), bà Vũ Thị Q và ông Vũ Văn C, bà Lương Thị N đối với diện tích (13x11)m^2 (đo đạc thực tế 148,3m^2) thuộc thửa đất số 126 tờ bản đồ số 7, trong tổng diện tích 299m^2; địa chỉ thôn V , xã P, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương; Giấy chứng nhận sử dụng đất do UBND huyện Cẩm Giàng cấp ngày 20-10-1994 mang tên Vũ Văn C, có hiệu lực pháp luật.

[2]. Giao cho ông Nguyễn Thanh X (tên gọi khác Nguyễn Đình C1) và bà Vũ Thị Q quyền sử dụng diện tích 121,8m^2 đất ở (trên có các công trình xây dựng của anh Đ) thuộc thửa đất số 126 tờ bản đồ số 7, trong tổng diện tích 299m^2; địa chỉ thôn V, xã P, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương; được giới hạn bởi các điểm B1B2A9A2B1, kích thước: cạnh phía Tây Nam giáp đường thôn dài 8,92m; cạnh phía Đông Bắc giáp thửa đất số 99 (ông M) dài 9,122m; cạnh phía Tây Bắc giáp ngõ đi vào nhà ông M dài 13,59m; cạnh phía Đông Nam giáp phần đất có công trình của anh H dài 13,38m (có sơ đồ kèm theo);

Ông Vũ Văn C, bà Lương Thị N và ông Nguyễn Thanh X (tên gọi khác Nguyễn Đình C1) và bà Vũ Thị Q có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục tách sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X, bà Q theo quy định pháp luật trong thời hạn 06 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và phải chấp hành mọi quy định của Nhà nước về chế độ quản lý đất đai tại địa phương..

Chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục sang tên được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

[3]. Giao cho anh Vũ Văn H được quyền sử dụng 26,5m^2 đất ở (trên có công trình xây dựng của anh H) thuộc thửa đất số 126 tờ bản đồ số 7, trong tổng diện

tích 299m^2 tại địa chỉ thôn V, xã P, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương, được giới hạn bởi các điểm A2A9B3B4A2; kích thước: cạnh phía Tây Nam giáp đường thôn dài 2,08m; cạnh phía Đông Bắc giáp thửa đất số 99 (ông M) dài 1,88m; cạnh phía Tây Bắc giáp diện tích đất ông C bán cho vợ chồng ông X dài 13,38m; cạnh phía Đông Nam giáp phần đất còn lại ông C bán cho anh H dài 13,39m (có sơ đồ kèm theo);

Anh H có trách nhiệm thanh toán cho ông X, bà Q 172.250.000đ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người thi hành án không thi hành các khoản tiền trên thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

[4]. Ông X, bà Q và anh Đ có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng và di dời cây cối để trả lại diện tích 38,1m^2 ngõ đi vào thửa đất số 99 (gia đình ông M); được giới hạn bởi các điểm A3A4B2B1A3; kích thước: cạnh phía Tây Nam giáp đường thôn dài 2,8m; cạnh phía Đông Bắc giáp thửa đất số 99 (ông M) dài 2,8m; cạnh phía Tây Bắc giáp thửa đất số 100 (ông Tuấn) dài 13,68m; cạnh phía Đông Nam giáp phần đất ông C bán cho vợ chồng ông X dài 13,59m;

[5]. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung của Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh X (tên gọi khác Nguyễn Đình C1) và bà Vũ Thị Q về việc yêu cầu tuyên: *vợ chồng ông Vũ Văn M và anh Vũ Văn H trả lại cho nguyên đơn 20m^2 đất ở trên có công trình của anh H.*

[6]. Về án phí và các chi phí tố tụng:

[6.1]. Về án phí: miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông C bà N.

Anh Chiêu phải chịu 8.612.500đ án phí dân sự.

[6.2].Chi phí tố tụng khác: chấp nhận sự tự nguyện của Nguyên đơn chịu cả tiền chi phí thẩm định đo máy và định giá mà người đại diện của Nguyên đơn đã chi.

[7]. Quyền kháng cáo: căn cứ Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (anh Đ) có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2,luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền tự thỏa 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 6,7,9 luật thi hành án dân sự, thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà
(Đã ký)

Nơi nhận:
- VKSND huyện Cẩm Giàng
- Chi cục THADS huyện Cẩm Giàng
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.