TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6- THANH HOÁ

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

Bản án số:77/2025/DS-ST
Ngày: 25- 12- 2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - THANH HÓA

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Tống Thị Hà
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Văn Lược; ông Vũ Văn Thoa
- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Lan - Thư ký Tòa án nhân dân (TAND) khu vực 6 - Thanh Hóa
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6- Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 12 năm 2025 tại hội trường xét xử TAND khu vực 6- Thanh Hoá xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số: 52/2024/TLST - DS ngày 29 tháng 7 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/QĐXXST- DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 và các Quyết định khác giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Dương Mạnh T, sinh năm 1979
Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường B, tỉnh Thanh Hóa (có mặt)
Người đại diện theo uỷ quyền của anh Dương Mạnh T:
Anh Lê Quang Đ, sinh năm 1984
Địa chỉ: số nhà B, ngõ B, đường L, TDP D, phường B, tỉnh Thanh Hóa (vắng mặt)

Bị đơn: Ông Phạm Văn M, sinh năm 1944
Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1942

Cùng địa chỉ: TDP S, phường B, tỉnh Thanh Hóa (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C1.

Địa chỉ: A T, phường B, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo pháp luật: bà Trần Thị B - Trưởng phòng (vắng mặt)

2. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1974

Địa chỉ: TDP S, phường B, tỉnh Thanh Hóa (vắng mặt)

3. Chị Phạm Thị L, sinh năm 1981

Địa chỉ: TDP S, phường B, tỉnh Thanh Hóa (vắng mặt)

4. Chị Phạm Thị L1, sinh năm 1984

Địa chỉ: TDP A, phường B, tỉnh Thanh Hóa (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/7/2024, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai cũng như các tài liệu khác có trong hồ sơ và tại phiên toà nguyên đơn trình bày: Ngày 20/5/2019, anh Dương Mạnh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) từ vợ chồng ông Phạm Thị M1 và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận (GCN) quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 253203 vào sổ cấp GCN QSDĐ số CH 02069 do UBND thị xã B, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 27/7/2015. Cụ thể như sau: Thửa đất số 24, tờ Bản đồ số 175 Bản đồ địa chính phường Đ duyệt công nhận năm 2011; Địa chỉ: Xóm S, phường Đ, tỉnh Thanh Hóa; Diện tích 165,8 m^2 ; Hình thức sử dụng: Riêng: 165,8 m^2; C: Không m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Diện tích còn lại sau khi tặng cho QSDĐ.

Giá chuyển nhượng 350.000.000 đồng. Việc thực hiện hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện và không vi phạm điều cấm của luật. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và thực hiện việc công chứng tại Văn phòng C1 (VPCC) B. Theo đó, ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị H đã bàn giao GCN QSDĐ cho anh Dương Mạnh T theo thỏa thuận. Hai bên chỉ còn thực hiện việc sang tên chủ SDĐ là hoàn thành hợp đồng. Theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì "nghĩa vụ nộp thuế, lệ phí trước bạ sang tên QSDĐ" do anh Dương Mạnh T chịu trách nhiệm.

Quá trình thực hiện thủ tục đề nghị cấp GCN QSDĐ cho anh thì phát hiện có sự sai lệch về diện tích đất thực tế so với GCN QSDĐ. Cụ thể là gia đình chị Nguyễn Thị H1 và gia đình chị Phạm Thị L xây dựng nhà ở đã lấn chiếm lên phần

diện tích theo GCN BT 253203 nêu trên nên anh không thể làm thủ tục đăng ký QSDĐ. Việc này ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh.

Để giải quyết vấn đề lấn chiếm diện tích đất theo GCN QSDĐ, anh đã có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp về ranh giới đất đai gửi UBND phường Đ, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa. Ngày 31/5/2024, UBND phường Đ đã tổ chức hòa giải để giải quyết tranh chấp nêu trên nhưng các bên không thống nhất và vụ việc không thể giải quyết được. Nên anh làm đơn đề nghị TAND thị xã Bỉm Sơn (nay là TAND khu vực 6- Thanh Hoá) giải quyết các vấn đề sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được ký kết giữa anh với vợ chồng ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị H ngày 20/5/2019 là hợp pháp.

- Xác định QSDĐ tại thửa đất số 24; Địa chỉ: Xóm S, phường Đ, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa (nay là TDP S, phường B, tỉnh Thanh Hóa); Diện tích 165,8 m^2, theo GCN QSDĐ số: BT 253203; số vào sổ cấp GCN: CH 02069 do UBND thị xã B, tỉnh Thanh Hoá cấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Dương Mạnh T.

- Yêu cầu các gia đình đã xây dựng lấn chiếm đất phải trả lại phần đất đã lấn chiếm; cụ thể: Chị Nguyễn Thị H1 trả lại 20m^2 và gia đình chị Phạm Thị L 35m^2./.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/02/2025 anh T trình bày: Theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng: Vì diện tích đất theo GCN được cấp cho gia đình chị L, chị H1 đã xây dựng lấn sang diện tích đất của ông M, bà H nên anh đề nghị Toà án công nhận diện tích đất đo theo hiện trạng đã được Toà án xem xét thẩm định tại chỗ có tứ cận: phía Bắc giáp đường K có chiều rộng 4,1m, phía nam giáp đất ông K có chiều rộng 3,6m; phía Đông giáp đất bà Phạm Thị L kích thước (6,6m; 0,6m; 9,7m; 0,4m; 7,7m); phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị H1 kích thước 24m diện tích 3.6m) và công trình trên đất là nhà cấp 4 diện tích khoảng 30m^2 thuộc sở hữu hợp pháp của anh Dương Mạnh T.

Tại biên bản làm việc ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị H trình bày: Ông M, bà H không bán nhà, bán đất cho anh Dương Mạnh T. Ông bà chỉ ký giấy tờ cho con gái là Phạm Thị L1 để vay ngân hàng. Nội dung văn bản dài quá nên ông bà không đọc, không biết nội dung là gì. Đến nay ông bà được Toà án cho xem Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do anh T giao nộp cho Toà án, ông bà cho rằng chữ ký, chữ viết và vân tay trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không phải của ông bà. Tuy nhiên, ông bà không yêu cầu Toà án giám định chữ ký, chữ viết và vân tay trong Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Ông bà không có tài liệu chứng cứ gì cung cấp cho Toà án.

Tại đơn tường trình và bản tự khai bổ sung chị Nguyễn Thị H1 trình bày: Gia đình chị có một thửa đất do bố mẹ chồng cho sát cạnh với đất của ông bà còn lại.

Vào năm 1996 bố mẹ chồng chị đã cho làm nhà và vợ chồng chị đã làm nhà từ tháng 2 năm 1996 cho đến năm 2009 thì chồng chị bị bệnh hiểm nghèo và đã mất. Sau khi chồng mất thì bố chồng đã tách ra cho chị với diện tích 275,4m^2 và đã cắm mốc từ mốc nhà xây cũ đổ ra sát đường dân cư có chừa đường lưu không với chiều rộng là 12m50 và đã vào bìa đỏ với diện tích là 12m chiều rộng còn 50cm để chừa ranh giới giữa hai gia đình và đã được cấp bìa từ ngày 12/11/2013. Năm 2017 chị có sửa chữa nhà đập đi chát lại và xây thêm tầng chỗ nhà mà chị làm chứ cũng không xây mới và cũng không làm lấn ra đâu cả, chị có xây lên tường mới ra đất còn lại để bảo vệ cho gia đình.

Vậy, chị đề nghị Toà án xem xét và đo đúng đất như chị đã nhận vào bìa từ năm 2013 và phải cắm từ mốc nhà cũ ra, còn đâu bỏ vào đường lưu không để nhà chị khỏi bị mất đất và cái bìa đó nhà chị là bìa được tách ra đầu tiên của thửa đất này nên đề nghị các cấp làm đúng cho gia đình chị còn thừa thiếu gì còn lại phải đổ vào thửa đất cuối cùng vì lúc chia bố mẹ chị đã đo và cũng dồn lại phần cuối cho ông bà nên giờ cũng phải làm như vậy.

Về nguồn gốc đất của gia đình chị là bố mẹ chồng ông M, bà H cho năm 2013 được cấp GCN QSDĐ đứng tên Nguyễn Thị H1. GCN QSDĐ của gia đình chị hiện đang thế chấp tại Ngân hàng N- B Bắc T. Diện tích đất của gia đình bà rộng 12m, dài sâu 22m (vì ông bà cho hai cháu nhưng cháu chưa đủ tuổi nên ông cho chị đứng tên). Năm 1996 vợ chồng chị làm nhà khi chưa được cấp GCN QSDĐ. Cho đến nay căn nhà vẫn còn nguyên trạng chỉ coi nới lên chứ không xây dựng thêm. Toà án đến thẩm định có một góc nhà tầng vếch sang đất nhà ông khoảng 20cm, nên anh T có nói diện tích đất của nhà chị lấn sang đất nhà bố mẹ chồng. Việc ông M, bà H chuyển nhượng đất cho anh T chị không biết, hai bên viết giấy như thế nào chị cũng không liên quan.

Diện tích đất của ông M, bà H hiện nay là 165,8m^2 đã trừ đi đất của gia đình chị sau khi đã tách đất cho nhà chị. Diện tích đất nhà chị L con gái ông bà cho 5m năm 2015, chiều rộng và sâu bên trong là 22 m. Còn lại diện tích đất của gia đình ông M chiều rộng đầu bên ngoài đường còn 6m và chiều sâu là hơn 3m chứ không phải như bìa đỏ hiện nay. Như vậy, bìa đỏ của bố mẹ chồng chị hiện nay không đúng so với thực tế. Nguyên nhân là do chị Phạm Thị L1 (là con gái ông tự ý làm bìa, tự ý gọi cho người đo đạc nên diện tích đất thực tế của ông bà không đúng trong GCN. Trước đây, năm 2015 ông M, bà H có cho chị L1 một diện tích đất hơn 300m^2 ở phía nam chị L1 bán và tự làm GCN cho ông M, bà H.

Tại bản tự khai ngày 13/02/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị L trình bày: Gia đình chị được cấp GCN QSDĐ tại thửa số 109 tờ bản

đồ số 175, diện tích 107m^2; địa chỉ tại khu phố S, phường Đ, thị xã B. Nguồn gốc đất do bố mẹ (ông M, bà H) tặng cho. Nay anh Dương Mạnh T khởi kiện cho rằng nhà chị đã lấn chiếm phần diện tích đất của ông M, bà H là 35m^2 là không đúng vì diện tích đất sổ bìa đỏ nhà chị đang sử dụng là 107m^2 đúng với hiện trạng không lấn chiếm sang đất nhà ai cả. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại công văn số 162/CV-VPCC ngày 21/11/2024 của V bà Trần Thị B trình bày: Ngày V nhận được đơn yêu cầu của ông Phạm Văn M, sinh năm 1944 HKTT; Xóm S, phường Đ, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị H trú tại Xóm S, phường Đ , thị xã B, tỉnh Thanh Hóa và ông Dương Mạnh T trú tại Phường L, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa. Sau khi nhận đủ giấy tờ tài liệu do người yêu cầu cung cấp bao gồm:

- GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 253203 vào sổ cấp GCN số CH 02069 do UBND thị xã B, tỉnh Thanh hoá cấp ngày 27/7/2015 (bản chính); Giấy chứng minh nhân dân của ông M, bà H (bản chính); Giấy chứng minh nhân dân của ông T (bản chính); Sổ hộ khẩu gia đình (bản chính)

Công chứng viên kiểm tra hồ sơ do người yêu cầu công chứng cung cấp thấy đủ giấy tờ hợp pháp nên đã tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo yêu cầu của người yêu cầu. Sau khi soạn thảo xong hợp đồng, công chứng viên đã đưa cho các bên tự đọc lại toàn bộ nội dung của hợp đồng, công chứng viên hỏi các bên có bổ sung gì không các bên đồng ý với tất cả các điều khoản trong hợp đồng và yêu cầu ký hợp đồng.

Sau khi kiểm tra đọc lại hợp đồng thống nhất với tất cả các điều khoản trong hợp đồng thì công chứng viên đã cho các bên tham gia hợp đồng ký và điểm chỉ từng trang của hợp đồng chuyển nhượng. VPCC khẳng định hợp đồng công chứng QSDĐ giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Mạnh T vào sổ công chứng số 909 quyển số 02 TP/CC-SCC /HĐGD ngày 20/5/2019 là do VPCC Bỉm Sơn công chứng chữ ký, điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký, dấu điểm chỉ của các bên tham gia giao dịch.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, anh Dương Mạnh T xét thấy: Phần diện tích tại GCN QSDĐ của ông M, bà H cấp lấn sang đất nhà chị H1 và chị L nên anh rút một phần yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà

án đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu gia đình chị H1 trả lại 20m^2 đất đã lấn chiếm, gia đình chị L trả lại 35m^2 đất đã lấn chiếm.

Anh đề nghị Toà án giải quyết nội dung sau:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được ký kết giữa anh với ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị H ngày 20/5/2019 là hợp pháp.

- Toà án xem xét, thẩm định tại chỗ theo sơ đồ hiện trạng thửa đất đo ngày 15/01/2025: phía Bắc giáp đường K có chiều rộng 4,1m, phía nam giáp đất ông Trần Xuân K có chiều rộng 3.6m; phía Đông giáp đất chị Phạm Thị L kích thước (6,6m; 0,6m; 9,7m; 0,4m; 7,7m); phía Tây giáp đất chị Nguyễn Thị H1 kích thước (24m), tổng diện tích 96,3m^2.

Tuy nhiên, anh xét thấy để giữ nguyên tình cảm làng xóm, đảm bảo đủ phần diện tích đất của gia đình chị Phạm Thị L anh đề nghị Toà án cấp lùi phần gấp khúc (0,4m thành 0,2m; 9,7m thành 9,6m) và đề nghị công nhận phần diện tích phía Bắc giáp đường K có chiều rộng 4,1m, phía nam giáp đất ông Trần Xuân K có chiều rộng 3,6m; phía Đông giáp đất chị Phạm Thị L kích thước (6,6m; 0,6m; 9,6m; 0,2m; 7,7m); phía Tây giáp đất chị Nguyễn Thị H1 kích thước (24m), tổng diện tích 95,3m^2 và tài sản gắn liền với đất gồm 01 nhà cấp 4 mái bê tông cốt thép, tường gạch; 01 nhà cấp 4 (nhà bếp), mái lợp B rô xi măng, tường gạch thuộc sở hữu, sử dụng của anh.

Quá trình giải quyết vụ án Toà án đã nhiều lần ra thông báo phiên họp kiểm tra việc tiếp cận giao nộp tài liệu chứng cứ và hoà giải tuy nhiên, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không có ly do.

Quá trình HĐXX tạm đình chỉ giải quyết vụ án, TAND khu vực 6- Thanh Hoá xét thấy: Cần phải đưa chị Phạm Thị L1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Toà án đã triệu tập chị L1 nhiều lần nhưng chị L1 không đến Toà án làm việc, không thể hiện quan điểm của mình đối với yêu cầu khởi kiện của anh Dương Mạnh T. Vì vậy, Toà án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

*** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:**

- Thẩm phán, HĐXX, thư ký phiên toà và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS và các quy định pháp luật có liên quan, không có vi phạm.

- Đề nghị HĐXX:

+ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Mạnh T về việc: Yêu cầu gia đình bà Nguyễn Thị H1 trả lại 20m^2 đất và gia đình bà Phạm Thị L trả lại 35m^2 đất đã lấn chiếm.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Mạnh T:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được ký kết giữa ông Dương Mạnh T và vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị H2 ngày 20/5/2019 là hợp pháp

Xác định quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 175 Bản đồ địa chính phường Đ duyệt công nhận năm 2011; Địa chỉ: Xóm S, phường Đ, tỉnh Thanh Hóa (nay là Tổ dân phố S, phường B, tỉnh Thanh Hóa) có diện tích đo vẽ được trên thực tế là 95,3 m^2 và công trình trên đất có tổng diện tích 30,9 m^2 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Dương Mạnh T.

- Về chi phí tố tụng: Đề nghị ghi nhận sự tự nguyện chịu các chi phí này của ông Dương Mạnh T.

- Về án phí: Đề nghị miễn án phí DSST cho ông M, bà H2 vì là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đương sự và phát biểu của Viện kiểm sát, HĐXX nhận định:

[1] **Về tố tụng**:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Anh Dương Mạnh T khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất giữa anh Dương Mạnh T và ông Phạm Văn M, Nguyễn Thị H nên xác định là quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS;

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có địa chỉ tại phường Đ, thị xã B (nay là TDP S, phường B, tỉnh Thanh Hóa), vì vậy, theo quy định tại Điều 35, khoản 1 Điều 39 BLTTDS, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Bỉm Sơn tỉnh Thanh Hóa (nay là TAND khu vực 6- Thanh Hoá).

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn anh Lê Quang Đ vắng mặt, bị đơn ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị H, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H1, Phạm Thị L, Phạm Thị L1 vắng mặt nhiều lần không có lý do, đại diện VPCC Bỉm Sơn vắng mặt có lý do nên HĐXX xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 BLTTDS.

[1.4] Về thu thập tài liệu chứng cứ:

- Quá trình giải quyết vụ án, ngày 15/01/2025 Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ kết quả như sau:

+ Về đất: Phía Bắc giáp đường K; Phía Tây giáp đất chị Nguyễn Thị H1; Phía Đông giáp đất chị Phạm Thị L; Phía Nam giáp đất ông Trần Xuân K

+ Về nhà: 01 nhà cấp 4 mái bê tông cốt thép, tường gạch; 01 nhà cấp 4 (nhà bếp), mái lợp B rô xi măng, tường gạch (có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

- Ngày 10/12/2025 Toà án đã tiến hành biện pháp thu thập tài liệu chứng cứ (định giá tài sản là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất):

Vì Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thực hiện ngày 20/5/2019, nên Hội đồng định giá định giá tài sản theo đơn giá năm 2019 và năm 2025 để Toà án so sánh giá trị của QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại 2 thời điểm nêu trên.

+ Về đất: Hội đồng định giá áp giá theo Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 của UBND tỉnh T

Vị trí đất tranh chấp thuộc mục 6.32 của Bảng 9 Giá đất ở phố K: từ đường L về phía Đông (thửa 19, tờ BĐ số 165) đến đường P (thửa 25, tờ BĐ số 175) có giá 6.000.000đ/m^2: 95,3 m^2 ×6.000.000 đ /m^2 =571.800.000 đ

+ Về tài sản trên đất: Hội đồng định giá áp giá theo Quyết định số: 46/2024/ QĐ-UBND ngày 05/9/2024 của UBND tỉnh T

Nhà mái bằng áp dụng theo mục 5 đơn giá bồi thường kèm theo Quyết định số 46 giá 3.029.000 đ/m^2: 24,1 + 6,8 m^2 = 30,9 m^2: 30,9 m^2 × 3.029.000 đ/m^2= 93.596.100đ

Tổng cộng giá trị đất và tài sản trên đất: 571.800.000đ + 93.596.100đ = 665.396.100đ.

So sánh với kết quả định giá tài sản về đất và tài sản gắn liền với đất, đơn giá năm 2019 thì:

+ Về đất: Căn cứ vào Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 về việc quy định bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá

Vi trí đất tranh chấp thuộc mục 6.31 đoạn đường X: Từ đường Lê L2 về phía Đông (thửa 19, tờ BĐ số 165) đến đường P (thửa 25, tờ BĐ số 175) có giá 1.800.000đ/m^2: 1.800.000đ/m^2 ×95,3 m^2 =171.540.000 đ

+ Về tài sản trên đất: Hội đồng định giá áp giá theo Quyết định số: 25/2019QĐ-UBND ngày 06/8/2019 của UBBND tỉnh T.

Nhà mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ, đơn giá 2.629.000 đ/m^2: 24,1 m^2+ 6,8 m^2 =30,9 m^2: 30,9 m^2 × 2.629.000đ/m^2 = 81.236.100 đ

Tổng cộng giá trị cả đất và tài sản trên đất: 171.540.000 + 81.236.100đ = 252.776.100 đ

Tài sản trên đất là nhà xây dựng từ năm 1988 đến năm 1990, đến nay đã 35 năm thì theo quy định tại Phụ lục 1 Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, thì khấu hao về tài sản nêu trên (nhà mái bằng diện tích 30,9 m^2) đã hết, giá trị = 0 đ.

Giá trị QSDĐ và tài sản gắn liền với đất năm 2019 anh T nhận chuyển nhượng của ông M, bà H là 350.000.000đ so với giá trị mà Hội đồng định giá (năm 2019) là 252.776.100đ nên xác định giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp với thực tế.

[2] **Xét về yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/5/2019 hợp pháp:**

Ngày 20/5/2019 ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (bên chuyển nhượng) với anh Dương Mạnh T (nhận chuyển nhượng). QSDĐ đối với thửa đất theo GCN QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT253203 vào sổ cấp GCN QSDĐ số CH020669 do UBND thị xã B, tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 27/7/2015, cụ thể như sau: Tại thửa số 24, tờ bản đồ số 175 Bản đồ địa chính phường Đ duyệt công nhận năm 2011; Địa chỉ thửa đất: Xóm S, phường Đ, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa; Diện tích 165,8m^2; Hình thức sử dụng: Riêng 165,8m^2; Mục đích SDĐ: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc SDĐ: Diện tích còn lại sau khi tặng cho QSDĐ; Giá chuyển nhượng QSDĐ là 350.000.000đ. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện tại VPCC Bỉm Sơn số V, quyển số 02/2019/TP/CC-SCC/ HĐGD ngày 20/5/2019.

Theo đại diện V xác nhận: hợp đồng công chứng QSDĐ giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn M bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là anh Dương Mạnh T là do VPCC Bỉm Sơn công chứng chữ ký, điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký, dấu điểm chỉ của các bên tham gia giao dịch. Các chủ thể tham gia ký kết đủ năng lực trách nhiệm dân sự, nội dung không trái quy định của pháp luật nên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 909, quyển số 02/2019/TP/CC-SCC/HDGD ngày 20/5/2019 tại V hợp pháp.

Ông M, bà H cho rằng ông bà chỉ ký giấy tờ cho con gái là Phạm Thị L1 để vay ngân hàng. Nội dung văn bản dài quá nên ông bà không đọc nên không biết nội dung là gì.

HĐXX thấy, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/5/2019 được ký giữa hai bên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật. Ông M, bà H cho rằng chữ

ký trong hợp đồng không phải chữ ký của ông bà, ông bà không đọc nên không biết nội dung. Tuy nhiên ông bà không đề nghị giám định chữ ký, chữ viết, dấu vân tay nên không có cơ sở khẳng định chữ ký, chữ viết trong hợp đồng không phải là chữ ký, chữ viết của ông bà và ông bà cũng không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh. Anh Dương Mạnh T, đại diện V khẳng định là chữ ký, chữ viết và dấu vân tay đều là của ông bà. Vì vậy, HĐXX có đủ cơ sở khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 909, quyển số 02/2019/TP/CC- SCC/HDGD ngày 20/5/2019 tại V hợp pháp.

[3] **Xét về diện tích đất chuyển nhượng và hiện trạng sử dụng đất**:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà anh Dương Mạnh T rút một phần yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu gia đình chị H1 trả lại 20m^2 đất, gia đình chị L trả lại 35m^2 đất đã lấn chiếm. Anh T cho rằng diện tích trong GCN QSDĐ là 165,8m^2, tuy nhiên khi đo hiện trạng không còn diện tích như ban đầu nên anh đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ hợp pháp và cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo hiện trạng: phía Bắc giáp đường K có chiều rộng 4,1m, phía nam giáp đất ông Trần Xuân K có chiều rộng 3,6m; phía Đông giáp đất bà Phạm Thị L kích thước (6,6m; 0,6m; 9,6m; 0,2m; 7,7m) phía Tây giáp đất chị Nguyễn Thị H1 kích thước (24m).

HĐXX thấy yêu cầu của ông Dương Mạnh T là phù hợp vì nếu theo hợp đồng chuyển nhượng sẽ ảnh hưởng đến diện tích nhà chị L và nhà chị H1 còn nếu hiện trạng với kích thước như anh T đề nghị sẽ không bị cấp chồng lên hộ bên cạnh. Nên, chấp nhận yêu cầu của anh Dương Mạnh T theo kích thước phía Bắc giáp đường K có chiều rộng 4,1m, phía nam giáp đất ông Trần Xuân K có chiều rộng 3,6m; phía Đông giáp đất bà Phạm Thị L kích thước (6,6m; 0,6m; 9,6m; 0,2m; 7,7m); phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị H1 kích thước (24m) tổng diện tích 95,3 m^2. Vì vậy, công nhận phần diện tích đất anh T nhận chuyển nhượng của gia đình ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị H là 95,3 m^2 có các kích thước nêu trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Dương Mạnh T.

[4] Xét về tài sản gắn liền với đất: 01 nhà cấp 4 mái bê tông cốt thép, tường gạch; 01 nhà cấp 4 (nhà bếp), mái lợp B rô xi măng, tường gạch diện tích: 24,1 m^2+6,8 m^2= 30,9m^2.

HĐXX thấy, tại GCN QSDĐ ngày 27/7/2015 cấp cho ông Phạm Văn M, Nguyễn Thị H về phần nhà ở ghi: không. Nên tại Hợp đồng công chứng không công nhận nhà trên đất. Tuy nhiên, ngôi nhà trên đã cũ, anh T cho rằng vì ngôi nhà cấp 4 chưa được công nhận vào GCN QSDĐ nên khi thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng ngôi nhà không thể hiện trong hợp đồng. Thực tế ông M bà H đã chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất (nhà) chứ không ai chuyển nhượng đất lại không chuyển nhượng nhà trên đất, hơn nữa ngôi nhà ông M, bà H đang sử dụng xây dựng từ khoảng năm 1988 đến 1990 nên không còn giá trị sử dụng. Tại biên bản xác minh ngày 12/12/2025 ông tổ trưởng tổ dân phố xác nhận ngôi nhà ông M, bà H đang ở được xây dựng từ năm 1988 đến 1990, theo như Hội đồng định giá xác định tài sản sử dụng đã 35 năm thì theo quy định tại Phụ lục 1 Thông tư số 45/2013/ TT-BTC ngày 25/4/2013 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, thì khấu hao về tài sản nhà mái bằng diện tích 30,9 m^2 đã hết, giá trị = 0 đ. Nên xác định ông M, bà H chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất (nhà) cho anh Dương Mạnh T là phù hợp.

Tuy nhiên, về công trình trên đất (nhà) của ông M, bà H đang nằm trên phần đất của gia đình chị H1 (diện tích 6,8m^2). Theo anh T cho rằng vì anh không yêu cầu chị H1 trả cho anh diện tích 20m^2 đất đã lấn chiếm nên một phần nhà của ông M, bà H đang nằm trong phần đất mà chị H1 lấn chiếm. Vì anh đề nghị công nhận QSDĐ theo hiện trạng nên phần diện tích nhà ở 6.8m^2 ông M xây dựng không nằm trong phần diện tích 95,3m^2 nên anh sẽ tự nguyện tháo dỡ ngôi nhà nêu trên trả lại mặt bằng cho gia đình chị H1 khi chị H1 yêu cầu. Vì vậy, HĐXX thấy, cần tạm giao cho anh T quản lý sử dụng phần công trình xây dựng trên QSDĐ của gia đình chị H1 đến khi chị H1 yêu cầu tháo dỡ để trả lại mặt bằng cho gia đình chị là phù hợp.

[5] Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Anh Dương Mạnh T đề nghị Toà án đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu gia đình chị H1 trả lại 20m^2 đất đã lấn chiếm, gia đình chị L trả lại 35m^2 đất đã lấn chiếm. Việc rút yêu cầu của anh T là tự nguyện nên HĐXX chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của anh Dương Mạnh T đã rút theo quy định tại khoản 2 Điều 244 BLDS.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tại phiên toà anh T tự nguyện nộp tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên HĐXX miễn xét.

[7] Về án phí DSST: Ông M, bà H phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông M, bà H là người cao tuổi nên miễn án phí DSST cho ông M, bà H theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/ 2016 của ủy ban thường vụ Q.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

*** Căn cứ:**

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, 273, 278 và 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 116, 117, 118, 119, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự;

- Điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/ 2016 của ủy ban thường vụ Q;

*** Tuyên xử:** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Dương Mạnh T.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa anh Dương Mạnh T và ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị H tại VPCC Bỉm Sơn số 909, quyển số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/5/2019 là hợp pháp.

Xác định quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với diện tích đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 175 Bản đồ địa chính phường Đ duyệt công nhận năm 2011; Địa chỉ: Xóm S, phường Đ, tỉnh Thanh Hóa (nay là Tổ dân phố S, phường B, tỉnh Thanh Hóa) diện tích 95,3 m^2 có các kích thước (phía Bắc giáp đường K có chiều rộng 4.1m, phía nam giáp đất ông Trần Xuân K có chiều rộng 3.6m; phía Đông giáp đất chị Phạm Thị L kích thước (6,6m; 0,6m; 9,6m; 0,2m; 7,7m) phía Tây giáp đất chị Nguyễn Thị H1 kích thước 24m; Diện tích công trình trên đất: 30,9m^2 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Dương Mạnh T.

- Ông Dương Mạnh T liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại: Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 175 Bản đồ địa chính phường Đ duyệt công nhận năm 2011; Địa chỉ: Xóm S, phường Đ, tỉnh Thanh Hóa (nay là Tổ dân phố S, phường B, tỉnh Thanh Hóa) diện tích 95,3 m^2 (có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

Tạm giao phần công trình trên đất (nhà ở 6,8m^2) nằm trong QSDĐ của gia đình chị H1 cho anh Dương Mạnh T quản lý sử dụng đến khi chị H1 yêu cầu anh T tháo dỡ trả lại mặt bằng cho gia đình chị H1.

* Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Mạnh T về việc:

- Yêu cầu gia đình bà Nguyễn Thị H1 trả lại 20m^2 đất đã lấn chiếm, gia đình bà Phạm Thị L trả lại 35m^2 đất đã lấn chiếm.

* Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho Ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị H vì là người cao tuổi.

Trả lại cho anh Dương Mạnh T số tiền 300.000đ đã nộp Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hoá theo biên lai thu số 0004605 ngày 26/7/2024 (nay là Phòng Thi hành án khu vực 6- Thanh Hoá) .

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan;

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (25/12/2025), bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Toà án niêm yết theo quy định của pháp luật. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án phần liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết theo quy định của pháp luật.

Quyết định này 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 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, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *VKSND khu vực 6;*

TÒA
- *Đương sự;*
- *THA Dân sự khu vực 6;*
- *TAND tỉnh Thanh Hóa;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

TỐNG THỊ HÀ