

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 48/2024/DS-ST

Ngày 21/8/2024

V/v: Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất; yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Bằng

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Dương Thị Kim Hồng

Bà Nguyễn Thị Bích Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Linh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:
Bà Phan Thị Thu Huyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20, 21 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 69/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2023; thụ lý bổ sung số 69A/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất; yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2024/QĐST-DS ngày 30/7/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị A, sinh năm 1958; địa chỉ: Khu I, phường B, thành phố C, tỉnh Hải Dương. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phạm Xuân T – Công ty L3; địa chỉ: Tầng H, tòa nhà D, số A N, quận C, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt ngày 20/8/2024; có mặt ngày 21/8/2024)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1964; địa chỉ: Bản Đ, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu. Bà V uỷ quyền cho ông C là người đại diện. (Ông C có mặt; bà V vắng mặt)

2.2. Anh Phạm Thanh X, sinh năm 1985 và chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1984; địa chỉ: Khu I, phường B, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Chị L uỷ quyền cho anh X là người đại diện. (Anh X có mặt; chị L vắng mặt)

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

3.1. Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố C.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND thành phố C.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Đ – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường UBND thành phố C. (Vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt)

3.2. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ C, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng. (Có mặt)

3.3. Anh Nguyễn Duy H1, sinh năm 1988; Địa chỉ: Khu P, phường B, thành phố C, tỉnh Hải Dương. (Có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của chị H, anh H1: Bà Trần Thị A.

3.4. Văn phòng C1 (trước là Văn phòng C2); địa chỉ: Số A Nguyễn Trãi I, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Trưởng Văn phòng – Ông Nguyễn Văn L1. (Vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt)

3.5. Ngân hàng TMCP C3 (V1).

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Hội đồng quản trị V1.

Người đại diện theo uỷ quyền: Giám đốc V1 chi nhánh K1.

Người được uỷ quyền lại: Ông Phạm Văn T1 – Phó Giám đốc V1 chi nhánh K1 và ông Nguyễn Trung K – Trưởng phòng G. (Vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, đơn đề nghị thay đổi yêu cầu khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Huy H2 là bà Trần Thị A trình bày:

Năm 1982 bà Trần Thị A và ông Nguyễn Huy H3 là công nhân của Nông trường chè Chí L2, ông bà được Nông trường cấp 01 mảnh đất để xây dựng nhà ở có tổng diện tích là 982m² giáp đường quốc lộ liên tỉnh (đường C).

Năm 1993 ông H3, bà A thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng em gái ông H3 là bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Đức C một phần đất trong tổng diện tích đất nêu trên với chiều ngang là 07m, chiều sâu hơn 40m, diện tích 276m² (trong đó 250m² đất ở và 26m² đất vườn). Phần đất này đã được UBND tỉnh H cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) mang tên ông C tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 5, diện tích 276m²; được Chủ tịch UBND huyện C (nay là thành phố C) công nhận “Giấy chứng nhận được sử dụng hợp pháp” ngày 04/11/2001. Vợ chồng bà A được cấp GCN đối với phần đất còn lại có diện tích 652m².

Thời điểm chuyển nhượng đất, ông C, bà V chăn nuôi bò nhưng không có chỗ dắt bò đi lại mà ông C, bà V đã xây nhà ổn định trên đất nên đã đề nghị ông H3, bà A cho mượn khoảng 52m² đất làm lối đi cho bò từ phía sau nhà ông C ra trước đường thì ông H3, bà A đồng ý. Phần đất này ở vị trí giữa đất nhà bà A và đất nhà ông C, cạnh phía Đông giáp đường tỉnh lộ 397 có kích thước 0,91m; cạnh phía Tây giáp suối có kích thước 1,14m; cạnh phía Nam giáp đường tỉnh lộ có kích thước 43,56m; cạnh phía Bắc giáp nhà ông C có kích thước 43,56m. Việc cho mượn đất giữa hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản. Khi bò đi lại có phá vườn của ông H3, bà A nên ông H3, bà A đã xây tạm bức tường ngăn lối đi bằng gạch xi và bức tường vẫn còn đến nay.

Năm 2004 ông H3, bà A chuyển nhượng cho ông B hàng xóm diện tích đất 217m² trong tổng diện tích 652m². Ông H3, bà A đã làm thủ tục tách và cấp đổi GCN đối với phần đất còn lại sau khi chuyển nhượng cho ông B.

Năm 2018 ông C, bà V chuyển nhượng cho vợ chồng anh Phạm Thanh X, chị Nguyễn Thị L thửa đất số 55 nêu trên, nay là thửa đất số 54, tờ bản đồ số 33, diện tích 328m² (gồm 250m² đất ở, 78m² đất vườn trong đó có 45m² trong hành lang an toàn giao thông). Ngày 18/7/2018, UBND thị xã C (nay là thành phố C) đã cấp GCN số CH 02578 cho anh X, chị L đối với thửa đất này.

Quá trình sử dụng đất, ông H3, bà A nhiều lần yêu cầu ông C, bà V trả lại diện tích 52m² đất đã mượn làm lối đi cho bò nhưng ông C, bà V không đồng ý. Năm 2019 ông H3 chết, bà A và các con vẫn sinh sống trên đất cho đến nay. Bà A xác định GCN ban đầu cấp cho ông C, bà V chỉ có 276m² nhưng khi chuyển nhượng cho anh X, chị L thì tăng lên thành 328m², điều này không đúng với diện tích hai gia đình chuyển nhượng từ năm 1990. Quá trình cấp GCN cho anh X, chị L, UBND thành phố C đã vi phạm nghiêm trọng trình tự, thủ tục, không xác minh hiện trạng sử dụng đất, không đo đạc và xác định mốc giới, không xác định đất có tranh chấp hay không. Do đó bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Buộc ông C, bà V và anh X, chị L trả cho gia đình bà A diện tích 50,9m² (theo kết quả thẩm định hiện trạng) trong tổng 328m² đất đã cấp GCN cho anh X, chị L.

- Huỷ một phần GCN do UBND thị xã C (nay là thành phố C) đã cấp cho anh X, chị L ngày 18/7/2018 đối với phần diện tích 50,9m² thuộc thửa đất số 54.

- Huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà V với anh X, chị L phần diện tích 50,9m² đất của gia đình bà A.

Bà A đã được giải thích quy định của pháp luật về hậu quả pháp lý của việc huỷ bỏ hợp đồng nhưng bà A không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc huỷ bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà V và anh X, chị L.

Tại đơn trình bày quan điểm, các biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đồng thời đại diện cho bà Nguyễn Thị V là ông Nguyễn Đức C trình bày:

Bà V là em của ông H3. Năm 1990 ông C, bà V nhận chuyển nhượng đất của ông H3, bà A. Việc chuyển nhượng được lập giấy viết tay có chữ ký của ông H3, bà A, ông C, bà V; có sự chứng kiến của ông Đ1 - phó khu dân cư 9 và có xác nhận của UBND thị trấn B (nay là phường B). Theo thỏa thuận của hai bên thì phần đất chuyển nhượng có diện tích khoảng 300m², chiều ngang từ cách móng phía Đông nhà ông H3, bà A 20cm đến giáp đất nhà ông P là 9m. Sau đó ông C được cấp GCN nhưng do đi làm xa nên không để ý và khi nhận cũng không kiểm tra nên không rõ nội dung cụ thể của GCN.

Khi địa phương đo vẽ hiện trạng đất bằng máy, ông C tham gia và được biết chiều rộng giáp đường 398B của thửa đất là 7,91m, chiều rộng phía sau là 8,14m; diện tích đất tăng lên so với GCN. Khi ông C hỏi cán bộ địa chính thì được biết diện tích tăng lên là do sai số đo đạc vì việc đo đạc cấp giấy năm 1994 được thực hiện thủ công.

Vợ chồng ông C đã xây dựng nhà ở và công trình, sử dụng ổn định trên thửa đất này cho đến năm 2018. Phía giáp ranh với đất của vợ chồng ông C, trước đây ông H3 trồng hàng cây găng, sau đó ông H3, bà A phá hàng găng này xây dựng tường bao. Khi xây dựng tường bao, hai bên thống nhất mốc giới để xây dựng. Phía giáp đất nhà ông P, hai gia đình cũng đã xác định mốc giới và không có tranh chấp gì. Không có việc ông H3, bà A cho ông C, bà V mượn đất làm lối đi cho bò như bà A trình bày.

Năm 2018 ông C, bà V chuyển nhượng toàn bộ thửa đất gồm cả công trình trên đất cho vợ chồng anh X, chị L. Anh X, chị L đã được cấp GCN đối với thửa đất, diện tích được cấp là 328m². Khi chuyển nhượng, địa chính cũng đã đo đạc hiện trạng thửa đất và lập trích lục hiện trạng thửa đất, các gia đình liền kề trong đó gia đình bà A do ông H3 đại diện đều tham gia ký giáp ranh.

Ông Chính xác định vợ chồng ông sử dụng đất ổn định từ khi nhận chuyển nhượng của ông H3, bà A cho đến khi chuyển nhượng cho anh X, chị L. Hiện tại anh X, chị L cũng sử dụng đúng mốc giới thửa đất. Thửa đất khi cấp GCN và khi chuyển nhượng cho anh X, chị L đều không đủ 9m ngang thì không có căn cứ cho rằng ông C, bà V mượn đất hoặc lấn chiếm đất của ông H3, bà A. Bà A phải chứng minh bà A thiếu đất mới có căn cứ yêu cầu đòi đất. Do đó ông C không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà A. Ông Chính xác đã nhận được các văn bản Tòa án giải thích quy định pháp luật về hậu quả pháp lý của việc huỷ bỏ hợp đồng nhưng do chưa xác định được ai đúng ai sai nên ông C không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà V và anh X, chị L.

Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – anh Phạm Thanh X và chị Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 2018 anh X, chị L nhận chuyển nhượng của ông C, bà V nhà đất tại khu I, phường B, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Thửa đất có tổng diện tích 328m² gồm 250m² đất ở và 78m² đất vườn, trên đất có căn nhà mái bằng của ông C, bà V. Khi chuyển nhượng, ông C cung cấp văn bản mua bán đất với ông H3, bà A là 9m ngang; bức tường ranh giới giữa hai nhà do ông H3, bà A xây dựng nên đất có nguồn gốc rõ ràng, không có tranh chấp. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1). Khi làm hồ sơ đề nghị cấp GCN, cán bộ địa chính có đo đạc lại, lập trích lục và các hộ liên kề đều tham gia ký giáp ranh. Anh X, chị L đã được UBND thị xã C (nay là thành phố C) cấp GCN đối với thửa đất nêu trên vào ngày 18/7/2018 với diện tích 328m². Sau khi nhận chuyển nhượng, anh X, chị L đã phá căn nhà cũ và xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất.

Anh X, chị L xác định sử dụng đúng mốc giới thửa đất mà ông C, bà V chuyển nhượng, không lấn chiếm đất của ai. Việc bà A cho rằng ông C, bà V mượn của bà A diện tích khoảng 52m² đất và đòi lại phần đất này thì anh X, chị L không biết vì khi nhận chuyển nhượng, thửa đất không có tranh chấp. Anh X, chị L xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên và việc cấp GCN là hoàn toàn hợp pháp nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà A. Anh X, chị L xác định đã nhận được các văn bản Tòa án giải thích quy định pháp luật về hậu quả pháp lý của việc huỷ bỏ hợp đồng nhưng không đồng ý huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà V và anh X, chị L nên anh X, chị L không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc huỷ bỏ hợp đồng.

Tại văn bản trình bày quan điểm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – UBND thành phố C do ông Nguyễn Văn Đ đại diện trình bày:

Đề nghị Toà án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được, xem xét đầy đủ, toàn diện, đánh giá GCN đã cấp cho anh X, chị L và giải quyết yêu cầu của nguyên đơn theo quy định pháp luật. UBND thành phố C đề nghị vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc và phiên toà xét xử vụ án.

Tại văn bản trình bày quan điểm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1 trình bày:

Ngày 13/7/2018, Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) nhận yêu cầu của ông C, bà V và anh X, chị L về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sổ công chứng 3173, quyển số 04/2018. Hai bên cung cấp đầy đủ bản chính Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận kết hôn, GCN số D0105551 do UBND huyện C (nay là thành phố C) cấp đối với thửa đất 55, tờ bản đồ số 5 ở thị trấn N, C kèm trích lục đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính, bản vẽ hiện trạng, biên bản xác minh hiện trạng, văn bản giải trình liên quan. Các tài liệu đều là bản chính hợp pháp, hợp lệ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, đáp ứng đủ điều kiện công chứng theo quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng năm 2014. Hợp đồng chuyển nhượng chuyển sử dụng đất phù hợp quy định pháp luật, phù hợp với ý chí, nguyện vọng của các bên. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1 không có yêu cầu độc lập, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng.

Tại các văn bản trình bày quan điểm và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là V1 trình bày:

Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 33, diện tích 328m² theo GCN số CV 862847 do UBND thành phố C cấp ngày 18/7/2018 là tài sản do vợ chồng anh X, chị L đang thế chấp tại V1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 64/2018/HĐBĐ/NHCT346/KCNHD10 ngày 26/7/2018. Tại thời điểm nhận thế chấp, V1 đã thẩm định tài sản theo đúng quy định, không có tranh chấp với bên thứ 3 và đủ điều kiện thế chấp nên V1 cùng anh X, chị L đã ký kết, công chứng, thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật. Trong trường hợp Toà án huỷ GCN đã cấp cho anh X, chị L đang thế chấp tại V1, đề nghị Toà án xác định V1 là người thứ ba ngay tình và áp dụng quy định của Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 để giải quyết đảm bảo quyền lợi hợp pháp của V1.

Theo Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Phần đất đang tranh chấp có diện tích 50,9m²; giá trị quyền sử dụng đất tại vị trí tranh chấp là 6.800.000 đồng/m² đất ở, 80.000 đồng/m² đất trồng cây lâu năm.

Theo Kết quả xác minh tại UBND phường B, thành phố C:

Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 5 ở thị trấn N, Chí L2 do ông Nguyễn Đức C sử dụng ổn định trước năm 1993. Năm 1994 được UBND tỉnh H cấp GCN đối với diện tích 276m² và đến năm 2001 được UBND huyện C xử lý chữ ký, đóng dấu tại trang 3 công nhận là hợp pháp. Năm 2018 thửa đất trên được chuyển nhượng cho anh X, chị L, được cấp GCN ngày 18/7/2018 tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 3, diện tích 328m² ở B, C. UBND phường cung cấp bản đồ đo đạc năm 1993, bản đồ đo đạc năm 2007 phê duyệt năm 2011 kèm biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, bảng thống kê diện tích đất, loại đất, chủ sử dụng theo hiện trạng năm 2011 cho Toà án làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn trình bày có việc vợ chồng nguyên đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bị đơn. Ban đầu hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 9m theo chiều ngang, tuy nhiên do bị đơn không có đủ tiền nên thỏa thuận lại bằng miệng về việc chỉ chuyển nhượng 7m theo chiều ngang. Nguyên đơn không nhớ chính xác số tiền bị đơn đã thanh toán nhưng có bớt 50.000 đồng và đã bàn giao đất cho bị đơn. Sau khi xây nhà hết đất, bị đơn không có lối đất bò nên đề nghị vợ chồng nguyên đơn cho mượn một phần đất dọc theo chiều dài thửa đất bị đơn đã nhận chuyển nhượng làm lối đất bò. Việc mượn này không được lập thành văn bản và nguyên đơn cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nhưng sự thật có việc mượn này. Để bò không phá phách sang phần đất nhà mình, vợ chồng nguyên đơn đã trồng hàng rào gỗ phân định giữa phần đất của gia đình nguyên đơn sử dụng với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bị đơn và phần đất gia đình nguyên đơn cho bị đơn mượn, sau đó chính vợ chồng nguyên đơn xây bức tường vào đúng vị trí hàng rào gỗ này. Nguyên đơn cho rằng ban đầu bị đơn chỉ được cấp GCN với diện tích 276m² là đúng diện tích nhận chuyển nhượng của nguyên đơn. Diện tích tăng lên bị đơn sử dụng, sau đó bán cho anh X, chị L là phần đất của gia đình nguyên đơn tương ứng với lối đất bò đã cho mượn. Năm 2018 ông H3 có ký vào biên bản xác minh hiện trạng đối với thửa đất của bị đơn, tuy nhiên thời điểm này ông H3 mắc bệnh hiểm nghèo, không đủ tỉnh táo minh mẫn. Sau đó gia đình nguyên đơn đã đề nghị địa phương giải quyết nhưng không hoà giải được nên mới làm đơn khởi kiện. Đến nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận.

- Bị đơn là ông C trình bày việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng nguyên đơn và vợ chồng ông là có thật, ông đã thanh toán đủ tiền và nhận đất, ranh giới, mốc giới của hai thửa đất do chính vợ chồng nguyên đơn xác lập bằng cách trồng hàng rào gỗ, sau đó tự xây tường. Diện tích đất của gia đình ông tăng lên đã được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương xác định do sai số đo đạc, không có việc gia đình ông mượn đất của vợ chồng nguyên đơn để làm lối đất bò. Ông bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng anh X, chị L thì hai bên đã thực hiện xong, không có tranh chấp gì. Đối với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng này của nguyên đơn, ông không đồng ý và cũng không đề nghị giải quyết hậu quả nếu hợp đồng này bị hủy bỏ như khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn là anh X trình bày vợ chồng anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C, bà V đúng pháp luật, anh xây dựng nhà có giấy phép xây dựng. Anh X đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh và ông C, bà V trong trường hợp có căn cứ hủy bỏ như đề nghị của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị H, anh H2 thống nhất với trình bày của nguyên đơn đơn, đề nghị Tòa án tạo điều kiện để các bên có thể thỏa thuận về tranh chấp.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tranh luận: Bản chất giao dịch dân sự giữa ông H3, bà A với ông C, bà V là tặng cho quyền sử dụng đất, ông H3 và bà A tạo điều kiện cho vợ chồng em gái có đất ở; ông C, bà V chỉ bồi thường công san lấp khoảng 1.000.000 đồng. Ban đầu ông H3, bà A định cho phần đất có 9m chiều ngang nhưng ông C, bà V chỉ có 1.000.000 đồng nên chỉ cho 7m chiều ngang. Khi còn sống ông H3 nói như vậy và thực tế ông C, bà V cũng chỉ được cấp GCN 7m chiều ngang. Ông C đã được cấp GCN nhiều năm nhưng không có ý kiến gì. Khi mở đường, chính quyền đã thu hồi khoảng 3m chiều sâu nên thực tế diện tích đất nhà ông C là $276m^2 + 3m \times 7m = 297m^2$, phù hợp với đơn đề nghị khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là khoảng $300m^2$ đất. Việc ông H3 ký giáp ranh cho phần đất của ông C chỉ là ký công nhận 2 nhà giáp ranh nhau chứ không công nhận phần đất 2m chiều ngang ở giữa là đất của ông C, bà V. Nguồn gốc đất do ông H3, bà A khai phá rồi mới tặng cho ông C, bà V nên diện tích đất thừa ra phải là của ông H3, bà A.

- Quan điểm của đại diện VKSND tỉnh Hải Dương: Về việc tuân theo pháp luật, từ khi thụ lý đến phiên tòa, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng cơ bản chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 26, Điều 34, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, Điều 36 Luật Đất đai 1993, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai 2013, Điều 158, Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự, Nghị quyết 326, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A; bà A phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; miễn án phí cho bà A vì là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thẩm quyền: Nguyên đơn yêu cầu Toà án huỷ bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ một phần GCN, buộc bị đơn trả một phần diện tích đất cho mượn; phần đất tranh chấp có địa chỉ tại tỉnh Hải Dương nên Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9, khoản 14 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS, khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai.

[1.2] Sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên toà một số đương sự đã được triệu tập hợp lệ vắng mặt nhưng đã có người đại diện tham gia phiên toà hoặc đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 BLTTDS, tiếp tục xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Bà A và ông Chính thống n trình bày thừa đất ông C, bà V chuyển nhượng cho anh X, chị L có nguồn gốc do ông C, bà V nhận chuyển nhượng từ ông H3, bà A. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông C đã được cấp GCN.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại đất:

[2.2.1] Theo 02 Đơn đề nghị ngày 11/11/1990 thì ông H3, bà A chuyển nhượng cho ông C, bà V một phần đất có diện tích khoảng 300m², chiều ngang 9m, chiều dài từ đường cái kéo hết đất đến bờ suối. Bà A thừa nhận 02 Đơn đề nghị này đúng là do vợ chồng bà và vợ chồng ông C lập nhưng chỉ thể hiện thoả thuận ban đầu giữa hai bên, sau đó do ông C không đủ tiền nên chỉ lấy phần đất có 7m ngang, thể hiện đúng diện tích, kích thước trên GCN. Tuy nhiên bà A không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về thoả thuận chuyển nhượng 7m ngang như đã trình bày.

[2.2.2] Năm 2007, khi tiến hành đo đạc phục vụ việc lập hồ sơ địa chính của địa phương, Đoàn khảo sát gồm cán bộ đo đạc, chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn, Cán bộ địa chính, Trưởng khu dân cư xác định ranh giới thửa đất ở thực địa của chủ đất Nguyễn Đức C thì chính ông H3 và các chủ đất liền kề đã ký tên xác nhận vào biên bản xác định ranh giới, mốc giới. Đối với thửa đất của vợ chồng bà Trần Thị A và ông Nguyễn Huy H3 cũng đã được tiến hành khảo sát, xác định ranh giới thửa đất trên thực địa với thành phần đoàn khảo sát đo đạc như trên và được ông C ký với tư cách chủ đất tiếp giáp. Năm 2018 ông C, bà V chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 55 tờ bản đồ số 5 (nay là số 54, tờ bản đồ số 33) cho anh X, chị L. Quá trình chuyển nhượng đã tiến hành xác minh hiện trạng thửa đất với thành phần gồm cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính phường B, chủ sử dụng đất là ông C; chủ sử dụng đất giáp ranh là ông H3 và ông T2 chứng kiến. Việc xác minh hiện trạng được lập thành biên

bản, ông H3 có ký giáp ranh (BL 136). Mặc dù bà A trình bày năm 2018 ông H3 mắc bệnh hiểm nghèo, không đủ tỉnh táo, minh mẫn nhưng bà A thừa nhận chữ ký “Nguyễn Huy H3” trong các biên bản nêu trên đúng là chữ ký của ông H3 chồng bà. Mặt khác hiện trạng thửa đất của gia đình bị đơn được xác minh năm 2018 phù hợp với biên bản xác minh hiện trạng năm 2007 nên lời trình bày của nguyên đơn về việc ông H3 ký vào biên bản xác minh hiện trạng năm 2018 do đang mắc bệnh hiểm nghèo, không tỉnh táo là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2.3] Đánh giá quá trình sử dụng đất của ông C, bà V và ông H3, bà A thì thấy: Sau khi ông H3, bà A chuyển nhượng đất cho ông C, bà V, vợ chồng bà A đã xây dựng bức tường giữa phần đất của hai nhà. Bà A cho rằng ông C, bà V chỉ được cấp GCN 276m² nhưng chuyển nhượng cho anh X, chị L 328m² là vượt quá phần diện tích được cấp, diện tích đất tăng lên là đất của ông H3, bà A cho ông C, bà V mượn làm lối đi cho bò và bức tường ông H3, bà A xây chỉ để bò không đi sang phá vườn nhà ông bà. Tuy nhiên bà A không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc cho mượn đất. Từ năm 1990 đến năm 2018, hai gia đình quản lý, sử dụng ổn định phần đất ở hai bên bức tường do vợ chồng ông H3, bà A xây dựng, không ai có ý kiến gì. Như vậy có căn cứ xác định bức tường này chính là ranh giới giữa thửa đất của bà A và thửa đất của ông C, bà V (hiện nay là của anh X, chị L), phù hợp với bản đồ đo đạc hiện trạng do các hộ tự xác định mốc giới như phân tích tại mục [2.2.2]. Đối với diện tích 52m² đất tăng lên so với GCN cấp mang tên ông C, UBND phường B đã giải trình tại văn bản số 44/CV-UBND ngày 11/7/2018 nguyên nhân do sai số đo đạc và tính toán. Mặt khác theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì hiện trạng phần đất bà A đang quản lý, sử dụng có kích thước chiều ngang và diện tích đều tăng lên so với GCN đã cấp mang tên ông H3 năm 2004. Do đó không có căn cứ xác định ông H3, bà A cho ông C, bà V mượn đất; không có căn cứ xác định ông C, bà V lấn chiếm đất của ông H3, bà A nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại đất của bà A.

[2.3] Xét yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, GCN đã cấp cho anh X, chị L: Bà A yêu cầu huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà V với anh X, chị L và huỷ một phần GCN đã cấp cho anh X, chị L đối với diện tích 50,9m² (theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ) do đã chuyển nhượng cả phần đất của ông H3, bà A cho ông C, bà V mượn chưa trả. Tuy nhiên như đã phân tích tại mục [2.2.3] là không có căn cứ xác định có việc cho mượn đất hoặc lấn chiếm đất như bà A trình bày; anh X, chị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp được các bên thừa nhận. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng, huỷ GCN đã cấp cho anh X, chị L.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định

giá tài sản, bà A đã nộp đủ; bà A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng được miễn án phí do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 95, 168, 188, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự; khoản 9, khoản 14 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 158, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A về việc đề nghị Tòa án:

1.1. Buộc ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị V và anh Phạm Thanh X, chị Nguyễn Thị L trả cho gia đình bà Trần Thị A diện tích 50,9m² (hiện trạng theo kết quả thẩm định) trong tổng 328m² đất thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 33 tại B, Chí L2, Hải Dương, đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Phạm Thanh X, chị Nguyễn Thị L.

1.2. Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) đã cấp cho anh Phạm Thanh X, chị Nguyễn Thị L ngày 18/7/2018 đối với phần diện tích 50,9m² thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 33 tại B, C, Hải Dương.

1.3. Huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị V và anh Phạm Thanh X, chị Nguyễn Thị L đối với phần diện tích 50,9m² thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 33 tại B, C, Hải Dương.

2. Bà Trần Thị A phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bà A đã nộp đủ.

3. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị A.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Bích Liên Dương Thị Kim Hồng

Nguyễn Hải Bằng

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Cục THADS tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, Toà.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hải Bằng