

Bản án số: 64/2022/DS-ST

Ngày 30-9-2022

V/v tranh chấp đề nghị công nhận
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Quỳnh Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Vinh

Ông Chu Quốc Đ1

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương- Thư ký Tòa án nhân dân huyện LG.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện LG, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Bùi Việt Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện LG tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 60/2021/TLST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2021 theo Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 14/2022/QĐST-DS ngày 06/7/2022 về việc “Tranh chấp đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 171/2022/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 75/2022/QĐST-DS ngày 21/9/2022; Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 306/TB-TA ngày 27/9/2022 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1951 (vắng mặt)

Bà Đỗ Thị H1, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 202, đường G (thôn Sau), phường DK, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

-Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1995 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố TH1, thị trấn T6, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Dương Minh K thuộc Văn phòng luật sư Dương Minh Nh - Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang (có mặt)

Địa chỉ: Số 80, đường NG, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

-Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Quốc T), sinh năm 1966 (có mặt)
2. Bà Đặng Thị Q, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 11 (xóm Tự Trên), xã HL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Ngọc TH1, sinh năm 1976 (có mặt)

2. Chị Dương Thị T1, sinh năm 1976 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Phòng 301, Tòa E3B, chung cư EcoHome 1, phố V7, phường Đ, Quận B, thành phố Hà Nội.

3. Anh Hoàng Văn Đ1, sinh năm 1976 (vắng mặt)

4. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 11, xóm Tự, xã HL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang.

5. Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 10, Nam Tiến 1, xã Xương Lâm, huyện LG, tỉnh Bắc Giang.

6. Anh Nguyễn Long V2, sinh năm 2000 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 11 (xóm Tự), xã HL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang.

7. Chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 05, Ngõ 1, tổ 3, phường Chiềng Lề, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

8. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1932 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 11(xóm T), xã HL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang.

9. Ủy ban nhân dân xã HL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang

Do ông Phạm Văn H9- Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã HL đại diện theo ủy quyền (vắng mặt)

Địa chỉ: Xã HL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang.

10. Ủy ban nhân dân huyện LG, tỉnh Bắc Giang.

Do ông Nguyễn Văn B3- Chủ tịch UBND huyện đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Ngọc Đ- Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện LG (vắng mặt)

Địa chỉ: Thị trấn Vôi, huyện LG, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1 do bà Nguyễn Thị L3 đại diện theo ủy quyền thống nhất quan điểm trình bày:*

Ngày 01/8/2004 ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Q lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 120m² đất ở cho ông Nguyễn Ngọc TH1, bà

Dương Thị T1. Ngày 27/9/2004, ông Nguyễn Ngọc TH1, bà Dương Thị T1 đã được UBND huyện LG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đứng tên là chủ sử dụng của diện tích 120m² đất ở thuộc thửa số 381, tờ bản đồ số 37.

Ngày 11/9/2005 ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Q tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Bản cam kết chuyển nhượng đất vườn) cho ông Nguyễn Ngọc TH1, bà Dương Thị T1 diện tích 110m² đất vườn có vị trí liền kề, giáp ranh với phía sau diện tích 120m² đất ở. Sau khi nhận chuyển nhượng đất vợ chồng ông TH1, bà T1 đã xây dựng nhà ở, đã trồng cây lâu năm, đã xây tường ranh giới bao xung quanh T bộ tổng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông T, bà Q. Trong suốt thời gian ông TH1 bà T1 xây dựng nhà ở, xây các công trình phụ trợ, trồng cây và tường xây bao trên diện tích đất nhận chuyển nhượng này, gia đình ông T, bà Q và những người hàng xóm liền kề đều biết rõ và không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì. Kể từ khi xây dựng nhà và trong quá trình sử dụng đất, chưa bao giờ chính quyền địa phương hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đến lập biên bản vi phạm hành chính đình chỉ thi công, xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai hoặc xây dựng nhà.

Ngày 20/7/2013 ông TH1, bà T1 đã chuyển nhượng lại diện tích 110m² đất vườn (có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông T, bà Q từ năm 2005) cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1.

Ngày 20/7/2015 ông TH1, bà T1 tiếp tục chuyển nhượng thêm diện tích 120m² đất thuộc thửa 381 đã được UBND huyện LG cấp GCNQSD đất đứng tên ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1 là chủ sử dụng diện tích 120m² thuộc thửa đất số 381.

Diện tích 110m² đất vườn và diện tích 120m² đất ở mà ông T, bà Q đã chuyển nhượng cho ông TH1, bà T1 từ năm 2004, 2005 hiện nay nằm trong ranh giới thửa số 15, tờ bản đồ số 98, có tổng diện tích 238,1m² tại địa chỉ: thôn 11, xã HL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang. Gia đình ông H, bà H1 đang quản lý sử dụng kể từ khi nhận chuyển nhượng của hộ ông TH1 bà T1 đến nay không có tranh chấp và đã xây tường bao ranh giới từ năm 2005.

Năm 2020 Nhà nước có chính sách cấp lại GCNQSD đất theo hiện trạng sử dụng đất và số liệu trên bản đồ địa chính mới đo đạc lại, vợ chồng ông H, bà H1 đã làm đơn kê khai xin cấp GCNQSD đất theo hiện trạng sử dụng đất. Tuy nhiên ông T, bà Q không ký giáp ranh vào sơ đồ thửa đất để gia đình ông H, bà H1 hoàn thiện hồ sơ cấp GCNQSDĐ đang sử dụng hợp pháp. Ông T, bà Q đã vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung đã cam kết tại Bản cam kết chuyển nhượng đất vườn ngày 11/9/2005 đã xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đang sử dụng đất hợp pháp. Nay ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1 đề nghị Tòa án công nhận

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (Bản cam kết chuyển nhượng đất vườn) ngày 11/9/2005, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Q với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc TH1, bà Dương Thị T1 là có hiệu lực pháp luật. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 20/7/2013, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc TH1, bà Dương Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1, là có hiệu lực pháp luật. Xác nhận diện tích 238,1m² đất thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 98, tại thôn 11, xã HL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị L3 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ ch1 ghép bản đồ hiện trạng sử dụng với bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay có **15,6m²** đất vườn thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 98 nằm trong GCNQSDĐ của hộ ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Quốc T) trị giá phần đất vườn này là **31.200.000** đồng, có **102,5m²** đất rừng tại số thửa 43, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thôn 11, xã HL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang nằm trong diện tích đã được UBND huyện LG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn D vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00235 QSDĐ/1053 QĐ-CT (H) cấp ngày 16/10/2002, theo kết quả định giá tài sản đất lâm nghiệp trị giá là **30.750.000** đồng. Bà đề nghị giao cho ông H, bà H1 được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng T bộ phần diện tích đất vườn, đất rừng và T bộ các công trình tài sản cây cối lâm lộc có trên các phần diện tích đất này để ông H, bà H1 được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên là chủ sử dụng đất đối với các thửa đất trên. Trường hợp hộ ông T và hộ ông D không đồng ý chuyển nhượng đất bà đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

**Luật sư Dương Minh K bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:* Ông hoàn T nhất trí với lời trình bày của bà Nguyễn Thị L3 đã trình bày tại phiên tòa và không bổ sung gì thêm.

**Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Q thống nhất quan điểm trình bày:* Nguồn gốc diện tích đất đang có tranh chấp là do bố mẹ ông là Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Cúc cho vợ ch1 ông năm 2002. Diện tích đất này đã được UBND huyện LG cấp GCNQSD đất ngày 16/10/2002 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Quốc T).

Ngày 01/8/2004 ông bà lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 120m² đất ở cho ông Nguyễn Ngọc TH1, bà Dương Thị T1. Ngày 27/9/2004, ông Nguyễn Ngọc TH1, bà Dương Thị T1 đã được UBND huyện LG cấp GCNQSD đất đứng tên là chủ sử dụng của diện tích 120m² đất ở thuộc thửa số 381, tờ bản đồ số 37.

Ngày 11/9/2005, ông bà lập (Bản cam kết chuyển nhượng đất vườn) cho ông Nguyễn Ngọc TH1, bà Dương Thị T1 diện tích 110m² đất vườn, diện tích đất vườn này có vị trí liền kề, giáp ranh với phía sau diện tích 120m² đất ở mà trước đó đã bán cho ông TH1, bà T1. Việc hai bên viết bản cam kết này để làm tin đây không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bản cam kết này chỉ có ý nghĩa cho gia đình ông TH1, bà T1 mượn phần diện tích đất vườn này sử dụng để trồng rau chứ không phải việc bán đất cho ông TH1 bà T1. Trong bản cam kết không ghi giá đất, giữa hai bên không có việc giao nhận tiền. Khi viết giấy bố mẹ ông TH1, bà T1 nói là bao giờ có tiền thì thống nhất giá và làm thủ tục chuyển nhượng sang tên sổ đỏ cho gia đình ông TH1, bà T1. Từ năm 2005 đến nay giữa hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng và cũng không thanh toán tiền cho nhau. Việc gia đình ông TH1, bà T1 bán lại diện tích đất trên cho ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1 ông bà không được biết. Nay ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1 khởi kiện ông bà không đồng ý chuyển nhượng diện tích đất này vì ông bà chưa được nhận tiền và chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa ông, bà đồng ý tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất theo kết quả đo vẽ hiện trạng là **15,6m²** nằm trong GCNQSDĐ của hộ ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Quốc T) và T bộ các công trình tài sản và cây cối lâm lộc có trên phần diện tích đất này cho gia đình ông H, bà H1 được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng. Về các việc thanh toán tiền các bên tự nguyện thỏa thuận thanh toán xong không đề nghị Tòa án giải quyết.

Đối với phần diện tích **102,5m²** đất rừng tại số thửa 43, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thôn 11, xã HL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang nằm trong diện tích đã được UBND huyện LG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn D vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00235 QSDĐ/1053 QĐ-CT (H) cấp ngày 16/10/2002. Ông bà đồng ý cùng với ông D giao cho ông H, bà H1 được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng phần diện tích đất rừng và T bộ các công trình tài sản cây cối lâm lộc có trên phần diện tích đất rừng này.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc TH1, bà Dương Thị T1 trình bày:*

Ông Nguyễn Ngọc TH1 bà Dương Thị T1 xác nhận một phần lời khai của ông H, bà H1 đã trình bày về việc chuyển nhượng diện tích 120m² đất ở thuộc thửa số 381, tờ bản đồ số 37, địa chỉ thôn 11, xã HL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang là đúng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Bản cam kết chuyển nhượng đất vườn) ngày 11/9/2005 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Q với vợ chồng ông bà diện tích 110m² đất vườn có vị trí giáp ranh liền kề với phía sau phần diện tích 120m² đất đã chuyển nhượng năm 2004. Lý do nhận chuyển nhượng diện tích 110m² đất vườn các bên chỉ lập giấy viết tay mà không đến

UBND xã HL công chứng vì đất vườn có vị trí giáp ranh liền kề phía sau đất ở. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà Q, gia đình ông bà đã xây nhà ở, trồng cây lâu năm, đã xây tường ranh giới bao quanh T bộ diện tích đất gia đình ông T, bà Q và những người hàng xóm đều biết chứng kiến không ai có ý kiến tranh chấp gì. Khi xây dựng nhà ở cũng như quá trình sử dụng đất chưa bao giờ chính quyền địa phương hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đến lập biên bản vi phạm hành chính đình chỉ thi công, xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai xây dựng nhà.

Ngày 20/7/2013, gia đình ông bà đã chuyển nhượng lại diện tích 110m² đất vườn có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông T, bà Q từ năm 2005 cho vợ chồng ông H, bà H1.

Ngày 20/7/2015, gia đình ông bà tiếp tục chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H, bà H1 thêm phần diện tích 120m² đất ở thuộc thửa số 381 đã được UBND huyện LG đứng tên hộ ông Nguyễn Ngọc TH1 là chủ sử dụng. Năm 2015 ông H, bà H1 đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện LG chính lý Trang 4 của GCNQSDĐ sang đứng chủ sử dụng đất diện tích 120m² đất ở thuộc thửa 381. Ông H, bà H1 đã thanh toán trả đủ tiền và gia đình ông bà đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng của tổng diện tích 110m² đất vườn và 120m² đất ở. Ông bà đã bàn giao lại T bộ giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng diện tích 110m² đất vườn và 120m² đất ở, bàn giao T bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông H, bà H1 quản lý, sử dụng, kể từ thời điểm chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất đến nay, giữa vợ chồng ông và gia đình ông H, bà H1 không có tranh chấp khiếu nại gì.

Tại phiên tòa ông bà không giao nộp được tài liệu chứng cứ nào về việc các bên giao nhận tiền đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Bản cam kết chuyển nhượng đất vườn) ngày 11/9/2005. Ông bà nhận thấy việc chuyển nhượng lại diện tích đất vườn này của gia đình ông bà cho ông H, bà H1 khi ông bà chưa được cấp GCNQSDĐ là có lỗi, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà H1 đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng (Bản cam kết chuyển nhượng đất vườn) ngày 11/9/2005 giữa hai bên nếu bị vô hiệu, ông bà nhất trí thanh toán trả ông H, bà H1 số tiền đã nhận chuyển nhượng gốc là 30.000.000 đồng theo giấy chuyển nhượng viết tay lập ngày 20/7/2013, và đồng ý trả số tiền chênh lệch do giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu bị vô hiệu. Trường hợp tại phiên tòa hộ gia đình ông T, bà Q và hộ ông D đồng ý chuyển nhượng đất vườn và đất rừng theo kết quả thẩm định đo vẽ hiện trạng diện tích **15,6m²** nằm trong GCNQSDĐ của hộ ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Quốc T) và diện tích **102,5m²** đất rừng tại số thửa 43, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thôn 11, xã HL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang nằm trong diện tích đã được UBND huyện LG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn D vào sổ cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số 00235 QSDĐ/1053 QĐ-CT (H) cấp ngày 16/10/2002 cho gia đình ông H, bà H1 được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng phần diện tích đất và T bộ các công trình tài sản và cây cối lâm lộc có trên phần diện tích đất này ông bà cũng đồng ý. Về việc thanh toán tiền các bên sẽ tự nguyện thỏa thuận thanh toán và không đề nghị Tòa án giải quyết.

**Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày:* Gia đình ông có thửa đất số 43, tờ bản đồ số 13 diện tích là 9.156m² đất rừng, địa chỉ thôn 11, xã HL, huyện LG tỉnh Bắc Giang đã được UBND huyện LG cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00235QSDĐ/1053/QĐ-CT (H) ngày 16/10/2002 mang tên Nguyễn Văn D. Nguồn gốc do UBND xã HL giao đất cho các hộ để trồng rừng. Ngày 19/7/2013 gia đình ông đã chuyển nhượng một phần diện tích là 7.560m² theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 07405-CN-002706 CN-VP ngày 19/7/2013 bên chuyển nhượng hộ ông Nguyễn Văn D, địa chỉ thôn 11, xã HL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang quyền sử dụng diện tích 7.560m² đất rừng tái sinh, tờ bản đồ số 13 thửa số 43 quyền sử dụng đất số 00235QSDĐ/1053/QĐ-CT (H) ngày 16/10/2002 bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Phạm Ngọc Sơn, sinh năm 1965- Giám đốc Công ty Long Giang, địa chỉ công ty thôn 12, xã HL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang. Phần diện tích đất còn lại là 1.596m² gia đình ông vẫn đang quản lý và sử dụng, quá trình sử dụng diện tích đất rừng trên không có tranh chấp với các hộ liền kề. Nay gia đình ông H, bà H1 khởi kiện đối với hộ ông T, bà Q ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện này, diện tích đất rừng là của gia đình ông, ông chưa cho ông T, ông không mua bán chuyển nhượng với gia đình bà T1, ông TH1 cũng như gia đình ông H, bà H1 hay anh Đ1 chị H1. Ông đề nghị trả lại ông diện tích đất rừng trên để ông quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn D đồng ý tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng diện tích **102,5m²** đất rừng tại số thửa 43, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thôn 11, xã HL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang nằm trong diện tích đã được UBND huyện LG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn D vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00235 QSDĐ/1053 QĐ-CT (H) cấp ngày 16/10/2002 và T bộ các công trình tài sản và cây cối lâm lộc có trên phần diện tích đất rừng này cho gia đình ông H, bà H1 được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng. Việc thanh toán hai bên gia đình tự nguyện thỏa thuận không đề nghị Tòa án giải quyết.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn chị Nguyễn Thị V, anh Nguyễn Long V2, chị Nguyễn Thị L1 thống nhất quan điểm trình bày:* Các anh, chị nhất trí với lời khai của ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Q đã trình bày về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và không trình bày bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa chị Nguyễn Thị V hoàn T nhất trí với lời khai của ông T, bà Q và đồng ý tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng đất cho gia đình ông H, bà H1.

Tại phiên tòa anh Nguyễn Long V2, chị Nguyễn Thị L1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn anh Hoàng Văn Đ1, chị Nguyễn Thị H1 thống nhất quan điểm trình bày:* Anh, chị hoàn T nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H1 và không trình bày bổ sung gì thêm, anh chị đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H1.

Tại phiên tòa anh Đ1, chị H1 có đơn giữ nguyên quan điểm trên và xin xét xử vắng mặt.

** Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã HL do ông Phạm Văn H- Phó chủ tịch UBND xã đại diện theo ủy quyền trình bày:* Năm 1992 khi đặc bản đồ địa chính cho các hộ dân tại thôn 11, thôn 12 xã HL, huyện LG theo chính sách pháp luật về đất đai để làm thủ tục cấp GCNQSD đất cho các hộ dân trên địa bàn thôn 11, thôn 12 xã HL. Tại thời điểm đo đạc bản đồ địa chính năm 1992 mới chỉ đặc bản đồ về đất ở, đất vườn và đất trồng cây hàng năm. Theo đó hộ ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Quốc T) trên bản đồ địa chính đặc năm 1992 có ghi thửa 175 diện tích 654m² của hộ ông Nguyễn Quốc T, địa chỉ thôn 11, xã HL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang, phần đất giáp ranh với diện tích đất này là đất đồi núi chưa sử dụng (DCS Đồi), tại thời điểm năm 1992 chưa đặc bản đồ địa chính đối với diện tích đất đồi này và thể hiện trong bản đồ địa chính năm 1992 ghi là thửa đất có ký hiệu DCS Đồi 200/12.507.

Khoảng năm 1995 khi đặc bản đồ địa chính để thực hiện giao đất đồi cho các hộ dân ở thôn 11, thôn 12 xã HL trong đó có hộ ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1932 được giao diện tích là 9.156m² tại thửa số 43, tờ bản đồ số 13 mục đích sử dụng R.T.S, thời điểm sử dụng đến tháng 12/2047 được UBND huyện LG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00235QSDĐ/1053/QĐ-CT (H) ngày 16/10/2002 mang tên ông Nguyễn Văn D. Phần diện tích đất ông D được cấp GCNQSD đất chính là thửa đất tiếp giáp với phần diện tích đất vườn và đất ở của hộ ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Quốc T) chính là phần đất có ký hiệu DCS Đồi 200/12.507.

Nay giữa ông H bà H1 với ông TH1 bà T1 với hộ ông T, bà Q có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn (Bản cam kết chuyển nhượng đất vườn) ghi ngày 11/9/2005 đại diện bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Q với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc TH1, bà Dương Thị T1, các bên không làm thủ tục chuyển nhượng cũng như chứng thực tại UBND xã HL nên UBND xã không nắm được. Đề nghị Tòa án căn cứ vào việc cấp GCNQSD đất của UBND huyện LG đối với hộ ông Nguyễn Văn T, hộ ông Nguyễn Văn D để giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật. Do bản công

việc đại diện UBND xã HL xin vắng mặt tất cả quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của chủ tịch UBND xã HL ông Phạm Văn Huân có đơn xin xét xử vắng mặt.

**Tại văn bản trình bày ý kiến đại diện theo ủy quyền của chủ tịch UBND huyện LG ông Ngô Ngọc Đ- Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường trình bày:*

Đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 37, diện tích 654m²: Theo hồ sơ địa chính xã HL có theo dõi, hộ ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Quốc T) quản lý và sử dụng thửa đất số 175, tờ 37, diện tích 654m² tại thôn 11, xã HL. Ngày 16/10/2002, UBND huyện LG đã ban hành Quyết định số 1053/QĐ-CT cấp GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Quốc T đối với thửa đất nêu trên (trong đó có 360m² đất ở và 294m² đất vườn). Việc cấp GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Quốc T là đúng quy định pháp luật.

Ngày 01/8/2004, hộ ông Nguyễn Văn T lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa số 381, tờ bản đồ số 37, diện tích 120m² đất ở cho ông Nguyễn Ngọc TH1. Ngày 27/9/2004, UBND huyện LG đã cấp GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Ngọc TH1 đối với thửa đất nêu trên. Việc cấp GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Ngọc TH1 là đúng quy định pháp luật.

Ngày 20/7/2015, hộ ông Nguyễn Ngọc TH1, bà Dương Thị T1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 381, tờ bản đồ số 37, diện tích 120m² đất ở cho ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1. Ngày 11/8/2015, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đã điều chỉnh Trang 4 GCNQSD đất mang tên ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1 theo hồ sơ chuyển nhượng số 07405-CN-036. Việc cấp GCNQSD đất cho ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1 là đúng quy định pháp luật.

Sau khi được cấp GCNQSD đất các hộ nêu sử dụng đất ổn định. UBND huyện LG không nhận được đơn thư cũng không giải quyết bất kỳ nội dung đơn thư nào liên quan đến việc tranh chấp đất giữa hộ gia đình ông Nguyễn Văn T, ông TH1, ông H, ông Nguyễn Văn D với các hộ liền kề trong thời gian qua.

Đối với thửa đất số 43, tờ 13, diện tích 9.156m² đất rừng sản xuất: Theo hồ sơ địa chính xã HL đo đạc năm 1992 có theo dõi thửa đất số 200, tờ 37, diện tích 12.507m² tại thôn 11, xã HL liền kề với thửa đất số 175, tờ 37, diện tích 654m² đã được UBND huyện LG cấp GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Quốc T. Thửa đất này có ký hiệu số DCS Đồi (Đất đồi chưa sử dụng).

Năm 1995, UBND xã HL giao đất, giao rừng cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng. Trong đó hộ ông Nguyễn Văn D được UBND xã HL giao diện tích đất rừng là 9.156m² tại thôn 11, xã HL (*vị trí thửa đất liền kề với thửa đất số 175, tờ 37, diện tích 654m² của hộ ông Nguyễn Quốc T*). Ngày 16/10/2002, Ủy ban nhân dân huyện LG đã ban hành Quyết định số 1053/QĐ-CT cấp GCNQSD đất cho hộ

ông Nguyễn Văn D thừa đất số 43, tờ 13, diện tích 9.156m² đất rừng sản xuất. Việc cấp GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Văn D là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên qua kiểm tra bản đồ địa chính đo đạc năm 1992 thì số thửa 43 và tờ bản đồ số 13 là không đúng theo quy định thành lập bản đồ địa chính (*qua kiểm tra cho thấy: Thửa đất số 43, tờ 13, diện tích 353m² mục đích là đất bằng trồng cây hàng năm*).

Ngày 19/7/2013 ông Nguyễn Văn D đã chuyển nhượng một phần diện tích là 7.560m² cho ông Phạm Ngọc Sơn, Giám đốc Công ty Long Giang, địa chỉ Công ty tại: thôn 12, xã HL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang. Phần diện tích đất còn lại là 1.596m² gia đình ông D vẫn đang quản lý và sử dụng.

Năm 2012, UBND xã HL đo đạc lại bản đồ địa chính thì diện tích đất còn lại 1.596m² của gia đình ông D được thể hiện thành thửa đất số 27, tờ 98, diện tích 1.270,4m² đất rừng sản xuất (*giảm 325,6m² so với diện tích ghi trên GCNQSD đất*).

Quá trình thụ lý vụ án, Ngày 23/8/2022, Tòa án nhân dân huyện đã phối hợp cùng các cơ quan chuyên môn của UBND huyện tổ chức đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất của các thửa đất có liên quan. Kết quả cho thấy: Đối với hộ ông H được thể hiện tại thửa đất số 1, diện tích 238,1m²; đối với hộ ông T được thể hiện tại thửa đất số 2, diện tích 677,2m²; đối với hộ ông D được thể hiện tại thửa đất số 3, diện tích 1.316m². Hiện trạng các thửa đất đã xây dựng tường bao ngăn cách, ranh giới, mốc giới rõ ràng.

Tại kết quả CH1 ghép giữa đo đạc hiện trạng với kết quả cấp GCNQSD đất cho thấy: Đối với thửa đất hộ ông H đang sử dụng ngoài diện tích 120m² được cấp GCNQSDĐ có 15,6m² đất nằm trong GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông T và 102,5m² đất rừng sản xuất nằm trong GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông D.

Đối với thửa đất hộ ông T đang sử dụng ngoài diện tích được cấp GCNQSDĐ có 126,4m² đất rừng sản xuất nằm trong GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông D.

Đối với thửa đất hộ ông D đang sử dụng: Tổng diện tích đang sử dụng và diện tích do hộ ông H, ông T sử dụng là: 1.316+102,5+126,4=1.544,9m² (giảm 51,1m² so với GCNQSD đất đã cấp). Nguyên nhân là do sai số đo đạc.

Tại kết quả CH1 ghép giữa đo đạc hiện trạng với kết quả đo đạc năm 2012 cho thấy: Đối với thửa đất hộ ông D đang sử dụng: Tổng diện tích đang sử dụng là 1.316m². Đo đạc năm 2012 có diện tích 1.270,4m² (tăng 45,6m² so với bản đồ đo đạc năm 2012). Nguyên nhân là do sai số đo đạc. Phần diện tích tăng thêm là đất rừng sản xuất do ông D đang quản lý và sử dụng.

Đối với Bản cam kết chuyển nhượng đất vườn được lập ngày 11/9/2005 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Q với ông Nguyễn Ngọc TH1, bà Dương Thị T1 diện tích 110m² đất vườn và Giấy chuyển nhượng QSDĐ lập ngày ngày 20/7/2013 giữa ông Nguyễn Ngọc TH1, bà Dương Thị T1 với ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ

Thị H1, UBND huyện LG không được biết vì đây là việc giao dịch dân sự giữa các bên, các giấy tờ thể hiện bằng bản viết tay không qua công chứng, chứng thực theo quy định.

Căn cứ vào nguồn gốc, diễn biến việc sử dụng đất của thửa đất nêu trên, căn cứ vào các quy định pháp luật, đề nghị Tòa án nhân dân huyện xem xét giải quyết vụ việc theo đúng quy định pháp luật đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Vì điều kiện công việc bận UBND huyện LG xin được vắng mặt tại các buổi hòa giải và xét xử vụ án.

Tại phiên tòa đại diện UBND huyện LG vắng mặt.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện LG tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, phát biểu ý kiến:* Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa Thẩm phán và Thư ký Tòa án tuân theo đúng trình tự tố tụng. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử sơ thẩm thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về phía các đương sự nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành nghiêm chỉnh, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Tại phiên tòa anh Nguyễn Long V2, chị Nguyễn Thị L1, đại diện UBND xã HL, đại diện UBND huyện LG có đơn xin vắng mặt nên đề nghị HĐXX xét xử vắng mặt những người có tên trên theo thủ tục chung.

Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227, Điều 228; Điều 271; Điều 272; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 109, Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 137, Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 255, Điều 256, Điều 517 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 10, Điều 50 của Luật đất đai năm 2003; Điều 95, Điều 100, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 14, Điều 15, Điều 24, Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1.Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và Đỗ Thị H1.

1.1 Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1 được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng diện tích **15,6m²** đất vườn (có sơ đồ kèm theo) tại thửa đất số 175, tờ bản đồ số 37 nằm trong diện tích đã được UBND huyện LG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Quốc T vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00127 QSDĐ/1053 QĐ-CT (H) cấp ngày 16/10/2002 và được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng T bộ các tài sản, cây cối lâm lộc có trên phần diện tích đất này.

1.2 Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1 được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng diện tích **102,5m²** đất rừng (có sơ đồ kèm theo) tại thửa số 43, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thôn 11, xã HL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang nằm trong diện tích đã được UBND huyện LG cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn D vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00235 QSDĐ/1053 QĐ-CT (H) cấp ngày 16/10/2002 và được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng T bộ các tài sản, cây cối lâm lộc có trên phần diện tích đất này.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động để được cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề xuất giải quyết về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1 có đơn đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Bản cam kết chuyển nhượng đất vườn) ngày 11/9/2005, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Q với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc TH1, bà Dương Thị T1; Đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 20/7/2013, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc TH1, bà Dương Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1, là có hiệu lực pháp luật. Bị đơn ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Quốc T), bà Đặng Thị Q hiện cư trú tại thôn 11 (xóm Tự Trên), xã HL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện LG.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án anh Nguyễn Long V2, chị Nguyễn Thị L1, đại diện Ủy ban nhân dân xã HL, Ủy ban nhân dân huyện LG đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên theo thủ tục chung.

Về đề nghị tạm ngừng phiên tòa: Tại phiên tòa Luật sư Dương Minh K đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để triệu tập đại diện UBND huyện LG đến tham gia phiên tòa. HĐXX thấy ngày 28/9/2022 đại diện UBND huyện LG đã có Văn bản trình bày ý kiến trả lời Tòa án và xin vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án, tại phiên tòa đại diện VKS đề nghị tiếp tục đưa vụ án ra xét xử. Xét thấy việc vắng mặt của đại diện UBND huyện LG không ảnh hưởng đến quá trình xét xử, HĐXX sau khi thảo luận đã quyết định không chấp nhận ý kiến đề nghị của Luật sư, tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung là đúng trình tự thủ tục quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:*

*Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1 đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Bản cam kết chuyển nhượng đất vườn) ngày 11/9/2005, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Q với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc TH1, bà Dương Thị T1 là có hiệu lực pháp luật thì thấy:

Ngày 01/8/2004 ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Q lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 120m² đất ở cho ông Nguyễn Ngọc TH1, bà Dương Thị T1. Ngày 27/9/2004, ông Nguyễn Ngọc TH1, bà Dương Thị T1 đã được UBND huyện LG cấp GCNQSD đất đứng tên là chủ sử dụng của diện tích 120m² đất ở thuộc thửa số 381, tờ bản đồ số 37.

Ngày 11/9/2005, ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Q lập Bản cam kết chuyển nhượng đất vườn cho ông Nguyễn Ngọc TH1, bà Dương Thị T1 diện tích 110m² đất vườn có các cạnh: Phía Bắc dài 11m giáp với nhà ông Ước; phía nam dài 11m giáp nhà ông T; phía Tây rộng 10m giáp nhà ông TH1; phía Đông rộng 10m giáp đất lâm nghiệp.

HĐXX xét thấy, tại Bản cam kết chuyển nhượng đất vườn ngày 11/9/2005 không ghi giá chuyển nhượng đất, quá trình giải quyết vụ án các đương sự không cung cấp được chứng cứ tài liệu nào thể hiện có việc thỏa thuận và việc giao nhận tiền đối với diện tích đất chuyển nhượng này. Tại thời điểm hai bên ký bản cam kết chuyển nhượng đất vườn, hộ gia đình ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Quốc T) có chị Nguyễn Thị V, sinh ngày 01/01/1989 đã trên 15 tuổi không được ký vào hợp đồng chuyển nhượng (bản cam kết chuyển nhượng đất vườn). Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 109 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “2. Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở L1n đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở L1n đồng ý”.

Tại bản cam kết chuyển nhượng này không được sự đồng ý của chị V, bản thân chị V không được biết và ký vào bản cam kết trên. Căn cứ các Điều 121, 122, 123, 124, của Bộ luật dân sự năm 2005 thì hình thức và nội dung bản cam kết chuyển nhượng đất vườn trên không tuân thủ quy định tại Điều 127, Điều 134 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên bị vô hiệu.

Tại khoản 2 Điều 137 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định “2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Do giao dịch giữa hai bên xác lập bản cam kết chuyển nhượng đất vườn ngày 11/9/2005 là vô hiệu, nên cần buộc ông TH1, bà T1, ông H, bà H1 phải hoàn trả ông T bà Q diện tích đất vườn trên.

Quá trình giải quyết vụ án căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ cH1 ghép bản đồ hiện trạng sử dụng với bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho các hộ ông H, bà H1, hộ ông T và hộ ông Nguyễn Văn D thì thấy, hiện nay diện tích đất tranh chấp có **15,6m²** đất vườn tại thửa đất số 175, tờ bản đồ số 37 nằm trong GCNQSDĐ của hộ ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Quốc T). Quá trình giải quyết vụ án hộ gia đình ông T không đồng ý chuyển nhượng diện tích đất trên mà yêu cầu ông H, bà H1 trả lại hộ gia đình ông bà diện tích đất này để quản lý và sử dụng.

Tại phiên tòa ông T, bà Q, chị V tự nguyện thỏa thuận đồng ý chuyển nhượng phần diện tích đất vườn này cho ông H bà H1 được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng, các bên tự nguyện thỏa thuận thanh toán tiền cho nhau xong tại phiên tòa không đề nghị Tòa án giải quyết. HĐXX xét thấy việc tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng đất vườn của các bên là tự nguyện, hợp pháp phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Đối với phần diện tích đất tranh chấp có **102,5m²** đất rừng tại số thửa 43, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thôn 11, xã HL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện LG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn D vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00235 QSDĐ/1053 QĐ-CT (H) cấp ngày 16/10/2002. Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn D trình bày ông không cho ông T phần diện tích đất rừng này và không lập hợp đồng mua bán đất với ông TH1, bà T1 cũng như ông H, bà H1. Ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc hộ ông H, bà H1 phải trả ông phần diện tích đất rừng là tài sản hợp pháp của ông để ông quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn D tự nguyện thỏa thuận đồng ý chuyển nhượng phần diện tích đất rừng này cho gia đình ông H, bà H1 được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng. Đối với các tài sản công trình cây cối lâm lộc có trên phần diện tích đất rừng này ông đề nghị giao cho ông H, bà H1 được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng, các bên tự thỏa thuận thanh toán xong không đề nghị Tòa án giải quyết. HĐXX xét thấy việc tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng đất rừng của các bên là tự nguyện, hợp pháp phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận. Tuy nhiên, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động để được cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[3] Về tiền chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1 do bà Nguyễn Thị L3 đại diện theo ủy quyền đã nộp tổng số tiền chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là **22.000.000** đồng, số tiền này Tòa án đã chi cho Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ và Hội đồng định giá tài sản các ngày 11/8/2021 và ngày 23/8/2022 và thanh toán với công ty đo đạc HTU. Tòa án đã thanh toán xong với ông H, bà H1 do bà Nguyễn Thị L3 đại diện theo ủy quyền. Tại phiên tòa ông H, bà H1 do bà L3 đại diện theo ủy quyền xin chịu T bộ chi phí tố tụng này là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự nên cần chấp nhận.

[4] *Về án phí*: Ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1 là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm nên căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 14, Điều 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1.

Ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Quốc T) và bà Đặng Thị Q phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] *Về quyền kháng cáo*: Căn cứ Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật. Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227, Điều 228; Điều 271; Điều 272; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 109, Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 137, Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 255, Điều 256, Điều 517 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 10, Điều 50 của Luật đất đai năm 2003; Điều 95, Điều 100, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 14, Điều 15, Điều 24, Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1.Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và Đỗ Thị H1.

1.1 Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1 được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng diện tích **15,6m²** đất vườn tại thửa đất số 175, tờ bản đồ số 37 nằm trong diện tích đã được UBND huyện LG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Quốc T vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00127 QSDĐ/1053 QĐ-CT (H) cấp ngày 16/10/2002 và được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng T bộ các tài sản, cây cối lâm lộc có trên phần diện tích đất này.

Diện tích **15,6m²** đất vườn có các điểm F,G,H,K,C,F có các cạnh như sau: FC = 8,0m + 3,7m; GH = 1,2m; HK = 10,1m; KC = 10,0m; HA = 0,8m + 1,4m. (có sơ đồ kèm theo)

1.2 Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1 được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng diện tích **102,5m²** đất rừng tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thôn 11, xã HL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang nằm trong diện tích đã được UBND huyện LG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn D vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00235 QSDĐ/1053 QĐ-CT (H) cấp ngày 16/10/2002 và được quyền sở hữu, quản

lý và sử dụng T bộ các tài sản, cây cối lâm lộc có trên phần diện tích đất này.

Diện tích **102,5m²** đất rừng có các điểm C, D, E, F có các cạnh như sau: CD = 9,7m; DE = 10,7m; EF = 3,5+5,7m; FC = 10,6m (có sơ đồ kèm theo).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động để được cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về tiền chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1 phải chịu **22.000.000** đồng tiền chi phí tố tụng. Xác nhận ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1 đã nộp đủ số tiền này và thanh toán xong.

3. Về án phí: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị H1.

Buộc hộ ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Q phải chịu **300.000** đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng Đ1 hoặc niêm yết bản án.

Trong 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 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, Điều 7, Điều 7a 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./

(Kèm theo bản án là sơ đồ đo vẽ thửa đất)

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện LG;
- Chi cục THADS huyện LG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Đỗ Thị Quỳnh Hoa

