

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HOÁ**

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

Bản án số: 79/2021/DS - PT

Ngày 27/9/2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Lê Thanh Hùng

*Các Thẩm phán:*

Bà Lê Thị Dung

Bà Lê Thị Sáu

**- Thư ký phiên toà:** Bà Đỗ Thị Thu Hà - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hoá

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên toà:**

Bà Lữ Thị Phương Quý - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hoá xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/2021/TLPT-DS ngày 05/7/2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS - ST ngày 26/5/2021 của Toà án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn C - sinh năm 1954.

Nơi cư trú: Tổ 41 khu phố 4B, phường D, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.  
Có đơn xin vắng mặt.

**- Bị đơn:** Ông Dương Văn D - sinh năm 1967. Có mặt

Bà Đỗ Thị H - sinh năm 1970. Có mặt

Nơi cư trú: Thôn 2, xã T, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Nguyễn Thị D2 - sinh năm 1964.

Nơi cư trú: Tổ 41 khu phố 4B, phường D, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai,  
vắng mặt

2. Bà Nguyễn Thị N - sinh năm 1971.

3. Ông Đỗ Văn Q - sinh năm 1969

Cùng cư trú tại: Thôn 2, xã T, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

Ông Đỗ Văn Q ủy quyền cho bà Nguyễn Thị N (vợ ông Q, theo văn bản ủy quyền ngày 26/11/2020), có mặt

4. Ủy ban nhân dân xã T, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Công S – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, có đơn xin xét xử vắng mặt.

**- Người làm chứng:**

1. Ông Dương Thanh N1 - sinh năm 1945. Vắng mặt.

Nơi cư trú: Thôn 2, xã T, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

2. Ông Lê Đình L - sinh năm 1960. Vắng mặt.

Nơi cư trú: Thôn 2, xã T, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

3. Ông Lê Văn T - sinh năm 1972. Vắng mặt.

Nơi cư trú: Thôn 2, xã T, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Dương Văn D và bà Đỗ Thị H.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Trong đơn khởi kiện, và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Ngày 08/5/2004 ông và vợ là Nguyễn Thị D2 đã nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của gia đình ông Dương Văn D và bà Đỗ Thị H tại địa chỉ thôn 2, xã L (nay là thôn 2, xã T), huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa. Khi mua bán hai bên có viết giấy tay, có người làm chứng. Diện tích, ranh giới thửa đất thể hiện như sau: Chiều dài phía Tây giáp đất nhà anh V dài 20,5m; Chiều dài phía Đông giáp đất ở nhà anh D + H dài 20,4m; Chiều rộng phía Nam giáp đất ở nhà anh C rộng 5,4m; Chiều rộng phía Bắc giáp đất ở nhà anh Giao rộng 4,6m; Tổng diện tích là 100,2m<sup>2</sup>; Giá cả thỏa thuận là lấy chiều rộng để tính 1m = 1.500.000đ. Tổng số tiền là: 1.500.000 x 5m = 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng chẵn). Hai bên đã cam kết sau khi chuyển nhượng hai bên bảo đảm đoàn kết và chuyển quyền sử dụng lâu dài vĩnh viễn”.

Sau khi thỏa thuận mua bán vợ chồng ông đã thanh toán đầy đủ số tiền mua đất cho ông D, bà H và sử dụng đất ổn định từ thời điểm nhận đất đến nay. Đồng thời, ông và vợ có đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã báo cáo biến động quyền sử dụng đất (bằng miệng). Diện tích đất mà vợ chồng ông mua của vợ chồng ông D, bà H khi đó chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 08/8/2007, Ủy ban nhân dân huyện Quảng Xương đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn D với tổng diện tích 345m<sup>2</sup> đất tại thửa số 944, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn 2, xã L, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, trong đó có phần diện tích đất mà ông D, bà H đã bán cho vợ chồng ông là 100,2m<sup>2</sup> ngày 08/5/2004.

Khi được biết ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông đã nhiều lần (vào các năm 2017 và 2019) yêu cầu gia đình ông D, bà

H làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông theo đúng như trong giấy mua bán nhưng ông D, bà H vẫn không thực hiện.

Trước khi mua bán một phần diện tích đất của ông D, bà H thì vợ chồng ông đang ở ngôi nhà cấp 4 xây D1 năm 1995 trên đất của bố mẹ. Sau khi mua thêm phần đất của ông D, bà H thì vợ chồng ông đã xây tường rào bao quanh và sử dụng ổn định từ khi mua không ai tranh chấp. Năm 2018, do điều kiện con cái ở xa, nên vợ chồng ông vào Miền Nam ở với con cái và giao lại diện tích đất đã mua và ngôi nhà cấp 4 cho vợ chồng em gái là Nguyễn Thị N, Đỗ Văn Q quản lý sử dụng. Vợ chồng bà N chỉ lợp tôn phía nhà cấp 4 trở ra.

Nay, ông khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và ông Dương Văn D, bà Đỗ Thị H là hợp pháp để ông, bà làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*\* Quá trình giải quyết vụ án ông Dương Văn D và bà Đỗ Thị H trình bày:*

Bố đẻ ông Dương Văn D là Dương Văn C1 (chết năm 2011) và mẹ là Nguyễn Thị N3 (chết năm 2010). Quá trình chung sống có tạo lập được một khối tài sản là 927m<sup>2</sup> đất tại địa chỉ thôn 2, xã L (nay là thôn 2, xã T), huyện Quảng Xương. Ngày 10/02/2004 bố, mẹ ông di chúc thừa kế toàn bộ thừa đất trên cho vợ chồng ông là Dương Văn D và Đỗ Thị H, tất cả các thành viên trong gia đình đều đồng ý và không ai có ý kiến gì và có xác nhận của chính quyền địa phương. Ngày 14/4/2004 bố ông là Dương Văn C1 cùng vợ chồng ông thống nhất với gia đình ông Lê Văn T về việc đổi đất và giao đất cho nhau. Gia đình ông Lê Văn T sử dụng diện tích của gia đình ông Dương Văn C1 là 927m<sup>2</sup>. Gia đình ông Dương Văn D sử dụng diện tích đất của gia đình ông Lê Văn T là 345m<sup>2</sup>. Việc hai bên gia đình ông Chí, ông D và ông Trai đổi đất đã được chính quyền địa phương xác nhận và đã ở ổn định không ai tranh chấp.

Ngày 08/5/2004, ông và vợ là Đỗ Thị H có chuyển nhượng một phần diện tích đất trong tổng diện tích đã đổi trước đó với ông Lê Văn T cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị D21. Ranh giới, diện tích cụ thể như sau: Chiều dài phía Tây giáp đất nhà anh V dài 20,5m; Chiều dài phía Đông giáp đất ở nhà anh D + H dài 20,4m; Chiều rộng phía Nam giáp đất ở nhà anh C rộng 5,4m; Chiều rộng phía Bắc giáp đất ở nhà anh Giao rộng 4,6m. Tổng diện tích là 100,2 m<sup>2</sup>. Giá cả thỏa thuận là lấy chiều rộng để tính 1m = 1.500.000đ, với số tiền là: 1.500.000 x 5m = 7.500.000đ. Hai bên đã cam kết sau khi chuyển nhượng hai bên bảo đảm đoàn kết và chuyển quyền sử dụng lâu dài vĩnh viễn. Khi mua bán ông C, bà D1 mới chỉ thanh toán cho vợ chồng ông 5.000.000đ, còn lại 2.500.000đ đến nay ông C và bà D1 vẫn chưa thanh toán hết tiền mua đất cho gia đình ông. Tại thời điểm đó ông C, bà D1 có ở trên ngôi nhà cấp 4 phía trước cạnh thửa đất mà vợ chồng ông bán cho ông C, bà D1. Ngôi nhà cấp 4 đó là của vợ chồng ông C, bà D1 xây năm 1995. Sau khi bán đất cho ông C, bà D1 thì gia đình ông C, bà D1 ở đến năm 2008 thì đi Miền Nam ở với con, không ở ngôi nhà cấp 4 (do ông C, bà D1 xây năm 1995) và cũng không sử dụng diện tích đất 100,2 m<sup>2</sup> mà hai bên đã viết giấy chuyển nhượng với nhau.

Ngày 08/8/2007 gia đình ông đã đề nghị và được Ủy ban nhân dân huyện Quảng Xương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK329304 với diện

tích là 345m<sup>2</sup> đất tại thửa số 944, tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính xã L (nay là xã T), huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa mang tên ông là Dương Văn D. Khoảng giữa năm 2018, bà D1 từ Miền Nam về và sang nhà ông, đề nghị vợ chồng ông sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông đòi số tiền thiếu và tiền thuê đất. Ban đầu bà D1 đưa cho vợ chồng ông 3.000.000đ, vợ chồng ông nhận tiền và nói số tiền này là chưa đủ. Ngày hôm sau, bà D1 sang chửi bới vợ chồng ông là đồ lừa đảo và nói tiền thuê đất không hết mấy. Hai bên lời qua tiếng lại nên vợ chồng ông đã trả lại tiền cho bà D1. Sau sự việc trên, ông C và bà D1 lên tiếng bán đất, vợ chồng ông đồng ý mua lại và đã chuẩn bị tiền theo giá đất hiện tại và trả tiền tương ứng với tỷ lệ % mà ông C, bà D1 đã trả cho vợ chồng ông khi mua đất. Sau đó không thấy ông C và bà D1 nói gì đến việc bán lại đất. Cuối năm 2019, vợ chồng ông lại nghe dân đồn ông C, bà D1 đã bán diện tích đất mà ông C, bà D1 mua của vợ chồng ông bà năm 2004 cho bà N, ông Q (em gái và em rể ông C).

Nay ông Nguyễn Văn C làm đơn đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng mua bán đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông C, bà D1 ngày 08/5/2004. Vợ chồng ông, bà không đồng ý bán đất cho gia đình ông C, bà D1 nữa vì việc mua bán giữa hai bên chưa hoàn thành việc thanh toán. Gia đình ông lấy lại đất và trả lại tiền cho ông C, bà D1 là 233.000.000đ (*Hai trăm ba mươi ba triệu đồng*) tiền đất. Nếu ông C, bà D1 không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Tại đơn phản tố ngày 25/11/2020 bị đơn ông Dương Văn D, bà Đỗ Thị H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương giải quyết các nội dung:*

1. Bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn C, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2004 giữa gia đình ông và ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị D2 đối với diện tích đất trên là vô hiệu.

2. Tuyên hợp đồng vô hiệu đối với giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa bà Nguyễn Thị D21, Nguyễn Văn V, Nguyễn Thị L2 với bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Văn Q ngày 22/4/2019. Buộc phá dỡ nhà (bán bình) lợp mái tôn xây D1 trái phép trên đất lưu không, chắn phía mặt đường mảnh đất gia đình ông đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang có tranh chấp.

3. Tuyên buộc gia đình ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị D2 phá dỡ ngôi nhà cấp 4 hiện đang nằm trên đất của gia đình ông đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK329304 ngày 08/8/2007 tại thửa số 9444, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thôn 2, xã T, huyện Quảng Xương mang tên Dương Văn D.

4. Buộc Ủy ban nhân dân xã T, huyện Quảng Xương thu hồi văn bản số 88/UBND ngày 15/7/2020 về việc yêu cầu gia đình ông đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên nộp cho Ủy ban nhân dân xã T để xã làm văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Quảng Xương làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông D.

*\* Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Bà Nguyễn Thị N và cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn Q trình bày: Bà sinh ra và lớn lên tại thôn 2, xã T, huyện Quảng Xương. Năm 1993 anh trai bà là Nguyễn Văn C và vợ là Nguyễn Thị D2 được bố mẹ bà cho đến làm nhà tại thửa đất còn tre, khi đó mới làm quán bán hàng vật và nhà

tạm đề ở. Đến năm 1995 ông C, bà D1 làm ngôi nhà cấp 4 ba gian và công trình phụ.

Ngày 08/5/2004 ông C, bà D1 có mua lại của ông Dương Văn D, bà Đỗ Thị H diện tích đất và ranh giới như ông C, bà D1 và ông D, bà H đã trình bày. Từ khi mua đất xong ông C, bà D1 đã xây tường rào bao quanh và sử dụng ổn định đến nay không ai tranh chấp. Năm 2018 ông C, bà D1 lên tiếng bán lại diện tích đất mà ông C, bà D1 mua của vợ chồng ông D, bà H cho vợ chồng bà cùng ngôi nhà cấp 4 mà bố mẹ bà đã cho ông C, bà D1. Vợ chồng bà đã lợp tôn và sử dụng ổn định, nhưng hai bên chưa mua bán, nay đất mà ông C, bà D1 mua của ông D bà H vẫn thuộc quyền quyết định của ông C, bà D1. Vợ chồng bà chỉ lợp tôn phía nhà cấp 4 trở ra. Do điều kiện con cái ở xa nên ông C, bà D1 vào Miền Nam ở với con và giao lại cho vợ chồng bà quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích 100,2m<sup>2</sup> cùng ngôi nhà cấp 4. Năm 2019 thì gia đình bà nghe ông D nói là toàn bộ ngôi nhà cấp 4 của bố mẹ bà cho ông C, bà D1 và diện tích đất ông C, bà D1 mua của ông D, bà H năm 2004 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông D tại thửa số 944, tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính xã L (nay là xã T), huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa. Bà có gặp trực tiếp ông Lê Đình L là cán bộ địa chính thời kỳ 2007 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D thì ông Lượng nói: Diện tích của ông D cấp đúng là 345m<sup>2</sup>, còn sơ đồ mô tả thửa đất là do có sơ xuất nên có sai lệch và Ủy ban nhân dân xã đã đề nghị ông D, bà H hợp tác với cơ quan có thẩm quyền để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông D, bà H không hợp tác và không chấp hành. Việc mua bán giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông C, bà D1 như thế nào là việc của anh em bà. Sau này nếu vợ chồng bà có kiện ông C, bà D1 thì sẽ kiện sau. Nay ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị D2 có đơn đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn D, bà Đỗ Thị H ngày 08/5/2004. Đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

- *Tại bản tự khai ngày 25/11/2020, quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã T, huyện Quảng Xương trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 944, tờ bản đồ số 04, diện tích 345m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Thôn 2, xã L (nay là xã T) huyện Quảng Xương do UBND huyện Quảng Xương cấp ngày 8/8/2007 mang tên Dương Văn D là của bố mẹ ông D là ông Dương Văn C1, bà Nguyễn Thị N3 tặng cho vào năm 2004 (sau khi thực hiện xong việc đổi đất với gia đình ông Lê Văn T, bà Lê Thị L1).

Ngày 8/5/2004, gia đình ông Dương Văn D, bà Đỗ Thị H có bán diện tích đất ở (100,2 m<sup>2</sup>) trong tổng số 345m<sup>2</sup> thuộc thửa số 944, tờ bản đồ số 04, diện tích 345m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn 2, xã L (nay là thôn 2, xã T) huyện Quảng Xương do Ủy ban nhân dân huyện Quảng Xương cấp ngày 8/8/2007 cho gia đình ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị D2 là đúng sự thật. Ông Dương Thanh N1 - anh họ của ông Dương Văn D là người làm chứng trong việc mua bán này.

Về diện tích và ranh giới thửa đất hai bên gia đình đã thống nhất như sau:  
Tổng diện tích là 100,2m<sup>2</sup>

+ Chiều dài phía Tây giáp đất nhà anh V dài 20,5m

+ Chiều dài phía Đông giáp đất ở nhà anh D dài 20,4m

- + Chiều rộng phía Nam giáp đất ở nhà anh C rộng 5,4m
- + Chiều rộng phía Bắc giáp đất ở nhà anh Giao rộng 4,6m

Về giá cả mua bán thì chính quyền địa phương không nắm rõ, chỉ biết tại thời điểm mua bán, gia đình ông C, bà D1 có đến Ủy ban nhân dân xã báo cáo biến động quyền sử dụng đất, nhưng thửa đất trên của gia đình ông D, bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên gia đình không làm được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Gia đình ông C, bà D1 sử dụng đất ổn định từ thời điểm nhận đất đến nay.

- Năm 2007, Ủy ban nhân dân huyện Quảng Xương đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn D đối với diện tích đã bán cho gia đình ông C, bà D1 là 100,2m<sup>2</sup> (diện tích đất này nằm trong tổng số 345m<sup>2</sup>, tại thửa 944, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn 2, xã L(nay là xã T), huyện Quảng Xương).

- Gia đình ông Dương Văn D, bà Đỗ Thị H có thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp tiền thuế đất đối với diện tích 345m<sup>2</sup>, tại thửa 944, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: thôn 2, xã L (nay là xã T), huyện Quảng Xương năm 2007 đã được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Dương Văn D) từ năm 2012 đến năm 2020 với tổng số tiền là 1.035.000đ (*Một triệu không trăm ba mươi lăm nghìn đồng*). Trong đó số tiền nộp với diện tích 100,2m<sup>2</sup> đất là 300.600đ (*Ba trăm nghìn sáu trăm đồng*). Thời điểm thu là từ năm 2012 (khi có luật thuế phi nông nghiệp)

- Về căn nhà cấp bốn 31m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu của gia đình ông C, bà D1 (nguồn gốc của bố mẹ đẻ ông C để lại trước khi chết) đã xây D1 và sử dụng ổn định từ năm 1995 đến nay, không có ai tranh chấp.

- Ngày 26/5/2020, gia đình ông D đã có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã T kiểm tra và đo lại diện tích thửa đất mà gia đình ông hiện đang sử dụng. Sau khi tiếp nhận đơn của gia đình ông D, Ủy ban nhân dân xã T đã tổ chức tiến hành khảo sát và vẽ sơ đồ theo hiện trạng thửa đất đã được gia đình ông D xây tường bao và sử dụng ổn định, kết quả cụ thể như sau: Phía Bắc rộng 15,1m giáp hộ ông Lê Văn D3; phía Nam rộng 6,7m giáp tỉnh lộ 4A và 11,6m giáp căn nhà cấp 4 của ông Nguyễn Văn C; phía Đông dài 22,3m giáp đường ngõ xóm; phía Tây dài 21,7m giáp ngõ vào nhà ông Lê Văn D3. Tổng diện tích hiện trạng của gia đình ông D là 374m<sup>2</sup>

Qua đo đạc hiện trạng thửa đất và sơ đồ vẽ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có sự sai lệch về vị trí theo sơ đồ vẽ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế đất gia đình ông D đang sử dụng. Ngày 8/7/2020, Ủy ban nhân dân xã T đã làm việc và thông báo kết quả đo đạc sơ đồ thực địa thửa đất cho gia đình ông D, đồng thời đề nghị gia đình ông D phối hợp với chính quyền địa phương làm thủ tục lập hồ sơ báo cáo Ủy ban nhân dân huyện Quảng Xương đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng vị trí như sơ đồ hiện trạng khu đất gia đình ông đang sử dụng theo đúng quy định của pháp luật. Gia đình ông D không đồng ý nên đã xảy ra việc tranh chấp căn nhà cấp bốn 31m<sup>2</sup> giữa gia đình ông D, bà H và gia đình ông C, bà D1. Đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

\* *Những người làm chứng trình bày:*

- Ông Lê Đình L trình bày:

Năm 2004, ông là cán bộ địa chính xã L (nay là xã T), huyện Quảng Xương. Sau khi nhận được đơn xin chuyển đổi đất của hai gia đình ông Dương Văn C1 và ông Lê Văn T tại thôn 2 xã T, huyện Quảng Xương. Ngày 14/4/2004, chính quyền địa phương thành lập hội đồng đến để đo đạc đất cho hai hộ. Tại buổi làm việc, đã tiến hành đo đạc mốc giới và được chính quyền địa phương xác nhận, các bên thống nhất ông Lê Văn T sử dụng diện tích của ông Dương Văn C1 là 927m<sup>2</sup>, ông Dương Văn C1 sử dụng diện tích của ông Lê Văn T là 345m<sup>2</sup>. Tại biên bản đổi đất giữa ông Trai và ông Chí có nhầm lẫn về ranh giới phía Nam và ông là người sửa lại là phía Bắc. Từ khi đổi đất xong thì hai bên gia đình ông Trai và ông Chí sử dụng ổn định không có ai tranh chấp, khiếu kiện gì. Diện tích đất ông Chí cho vợ chồng ông D, bà H và ông D, bà H có bán một phần diện tích là 100,2m<sup>2</sup> đất trong số diện tích 345m<sup>2</sup> đất đã đổi trước đó cho ông Trai thì ông C và bà D1 thì không báo cáo với chính quyền địa phương. Năm 2007, ông lập hồ sơ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông D, bà H tại thửa số 944, tờ bản đồ số 4, diện tích 345m<sup>2</sup> đất tại thôn 2, xã L (nay là thôn 2, xã T), huyện Quảng Xương. Năm 2019 hai bên gia đình xảy ra tranh chấp về đất ở, ông thấy ngôi nhà cấp 4 hai bên đang tranh chấp nguồn gốc là của bố mẹ ông C tự khai hoang và sử dụng ổn định từ trước năm 1993, tại hồ sơ địa chính và bản đồ của xã thì ngôi nhà cấp 4 này không thuộc diện tích 345m<sup>2</sup> nhà ông D và cũng không thuộc diện tích 927m<sup>2</sup> đất của nhà ông Trai đã đổi trước đó. Nay ông C yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận việc mua bán giữa gia đình ông C với gia đình ông Dương Văn D, bà Đỗ Thị H đối với diện tích 100,2m<sup>2</sup> đất mà các bên đang tranh chấp. Đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

- Ông Dương Thanh N1 trình bày:

Ông là anh họ của ông Dương Văn D, bà Đỗ Thị H, nhà ông đổi diện với gia đình nhà ông D, bà H và gia đình ông C, bà D1. Ngày 08/5/2004 ông D, bà H đã chuyển nhượng một phần diện tích đất ở tại thửa 944, tờ bản đồ số 4 diện tích 345m<sup>2</sup> tại địa chỉ Thôn 2, xã T, huyện Quảng Xương cho ông C, bà D1. Tại buổi thỏa thuận mua bán giữa hai bên gia đình, ông là người viết giấy mua bán hộ cho hai bên gia đình và là người làm chứng. Gia đình ông D, bà H đã chuyển nhượng cho gia đình ông C, bà D1 về diện tích và ranh giới, ông là người viết rất rõ trong giấy mua bán: Chiều dài phía Tây giáp đất nhà anh V dài 20,5m; Chiều dài phía Đông giáp đất ở nhà anh D + H dài 20,4m; Chiều rộng phía Nam giáp đất ở nhà anh C rộng 5,4m; Chiều rộng phía Bắc giáp đất ở nhà anh Giao rộng 4,6m; Tổng diện tích là 100,2m<sup>2</sup>; Giá cả thỏa thuận là lấy chiều rộng để tính 1m = 1.500.000đ; với số tiền là: 1.500.000 x 5m = 7.500.000đ. Hai bên đã cam kết “sau khi chuyển nhượng bảo đảm đoàn kết và chuyển quyền sử dụng lâu dài vĩnh viễn”. Theo ông biết, sau khi mua bán đất xong thì ông C, bà D1 sử dụng ổn định không có ai tranh chấp. Tại thời điểm hai bên chuyển nhượng thửa đất của gia đình ông D, bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ông Lê Văn T trình bày:

Năm 2004, gia đình ông và gia đình ông Dương Văn C1 (bố đẻ ông Dương Văn D) đã thỏa thuận về việc đổi đất giữa hai gia đình để thuận lợi cho việc sinh hoạt và kinh doanh. Việc đổi đất của hai gia đình đã được Ủy ban nhân dân xã L

(nay là xã T) đo đạc xác định diện tích đất đổi như sau: Ông Lê Văn T sử dụng diện tích của ông Dương Văn C1 là 927m<sup>2</sup>, ông Dương Văn C1 sử dụng diện tích của ông Lê Văn T là 345m<sup>2</sup>. Sau khi đổi đất không có ai tranh chấp khiếu kiện gì. Khi đó đất của hai bên gia đình đổi cho nhau chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Chí đã cho ông D, bà H diện tích 345 m<sup>2</sup> đất đổi và ông D, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất đó. Nay ông D, bà H và ông C, bà D1 tranh chấp với nhau, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết. Ông không có liên quan gì, ông không thắc mắc việc gia đình ông đã đổi đất cho nhà ông D trước đó.

Trong quá trình giải quyết, Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, thể hiện: Diện tích đất các bên chuyển nhượng có ranh giới như sau: Chiều dài phía Tây giáp đất nhà anh V dài 20,5m; Chiều dài phía Đông giáp đất ở nhà anh D + H dài 20,4m; Chiều rộng phía Nam giáp đất ở nhà anh C rộng 5,4m; Chiều rộng phía Bắc giáp đất ở nhà anh Giao rộng 4,6m. Ngôi nhà cấp 4 của ông C, bà D1 xây năm 1995 không nằm trên diện tích đất 345m<sup>2</sup> của gia đình ông Dương Văn D, bà Đỗ Thị H, không nằm trên diện tích đất 100,2m<sup>2</sup> đất ông D, bà H đã bán cho ông C, bà D1.

Tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai do bị đơn xuất trình: Ngôi nhà cấp của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị D2 xây D1 năm 1995 nằm trong diện tích 345m<sup>2</sup> đất của ông Dương Văn D, bà Đỗ Thị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 8/8/2007.

*Quá trình hòa giải tại Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương:*

Các bên đều thống nhất: Ngày 08/5/2004 ông C, bà D1 và ông D, bà H có thực hiện việc mua bán một phần diện tích đất ở là 100,2m<sup>2</sup> ranh giới cụ thể như sau: Chiều dài phía Tây giáp đất nhà anh V dài 20,5m; Chiều dài phía Đông giáp đất ở nhà anh D + H dài 20,4m; Chiều rộng phía Nam giáp đất ở nhà anh C rộng 5,4m; Chiều rộng phía Bắc giáp đất ở nhà anh Giao rộng 4,6m. Diện tích đất hai bên mua bán này hiện nay thuộc thửa số 944, tờ bản đồ số 4, diện tích 345m<sup>2</sup> tại thôn 2, xã T, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa là đúng sự thật. Căn nhà cấp 4 hiện đang tranh chấp là của gia đình ông C, bà D1 xây và ở từ năm 1995.

Các bên không thống nhất được việc đã thanh toán hoàn tất hay chưa thanh toán hoàn tất tiền chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng. Tại phiên họp về việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn khẳng định đã thanh toán hết số tiền đất và được bị đơn bàn giao diện tích đất chuyển nhượng. Gia đình nguyên đơn đã xây tường sử dụng ổn định từ năm từ tháng 5/2004. Bị đơn không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ chứng minh nguyên đơn còn nợ tiền đất chuyển nhượng của bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 26/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương đã quyết định: Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 158; Điều 165; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 122; Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 700; Điều 701; Điều 702 Bộ luật dân sự 2005. Điểm a



khoản 1 Điều 106; khoản 3 Điều 113; khoản 1 Điều 146 Luật đất đai năm 2003. Điểm b.2 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối C. Khoản 2,5 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị D21.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2004 giữa ông Dương Văn D, bà Đỗ Thị H và ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị D2 đối với diện tích 100,2m<sup>2</sup> đất tại địa chỉ: Thôn 2, xã T, huyện Quảng Xương thuộc một phần thửa số 944, tờ bản đồ số 4, tổng diện tích 345m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK329304 do Ủy ban nhân dân huyện Quảng Xương cấp ngày 08/8/2007 đứng tên ông Dương Văn D. Ranh giới cụ thể như sau:

- + Chiều dài phía Tây giáp đất nhà anh V dài 20,5m;
- + Chiều dài phía Đông giáp đất ở nhà anh D, H dài 20,4m;
- + Chiều rộng phía Nam giáp đất ở nhà anh C rộng 5,4m;
- + Chiều rộng phía Bắc giáp đất ở nhà anh Giao rộng 4,6m

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị D2 thanh toán lại cho ông Dương Văn D, bà Đỗ Thị H số tiền thuế đất đối với diện tích đất 100,2m<sup>2</sup> mà ông D, bà H đã nộp cho Nhà nước 309.600đ (*Ba trăm lẻ chín nghìn sáu trăm đồng*).

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị D2 có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với bản án khi các bên đương sự có yêu cầu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dương Văn D, bà Đỗ Thị H về các nội dung như sau:

Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2004 giữa ông Dương Văn D, bà Đỗ Thị H với ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị D2 vô hiệu. Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D21, Nguyễn Văn V, Nguyễn Thị L2 và bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Văn Q vô hiệu.

Yêu cầu buộc phá dỡ bán bình lợp mái tôn xây D1 trái phép trên đất lưu không, chắn phía mặt đường mảnh đất gia đình ông đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang có tranh chấp.

Yêu cầu buộc gia đình ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị D2 phá dỡ ngôi nhà cấp 4 hiện đang nằm trên đất của gia đình ông D, bà H đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK329304 ngày 08/8/2007 tại thửa số 944, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thôn 2, xã T, huyện Quảng Xương.

Yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân xã T thu hồi văn bản số 88/UBND ngày 15/7/2020.

Ngày 07/6/2021, ông Dương Văn D và bà Đỗ Thị H kháng cáo, với các nội dung:

- Xem xét, thẩm định lại hồ sơ đồ và diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 329304 ngày 08/8/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Quảng Xương đã cấp cho ông D, bà H do có việc sai lệch giữa giấy và đất thực tế làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông, bà.

- Bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn C, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2004 giữa ông Dương Văn D, bà Đỗ Thị H với ông Nguyễn Văn C là vô hiệu. Buộc các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu. Ông C, bà D1 trả lại diện tích đất 100,2m<sup>2</sup> cho ông D, bà H. Ông D, bà H trả lại cho ông C 5.000.000đ. Do hai bên đều có lỗi nên không bên nào phải bồi thường cho nhau những thiệt hại đã xảy ra.

- Yêu cầu ông Q, bà N tháo dỡ bán bình, mái tôn xây D1 trái phép trên đất lưu không chắn phía mặt đường giáp thửa đất gia đình ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền được hưởng lợi của đất liền kề gia đình ông bà.

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị D2 tháo dỡ ngôi nhà cấp 4 hiện đang nằm trên phần đất của gia đình ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK329304 ngày 08/8/2007, tại thửa 944, tờ bản đồ số 4 địa chỉ thôn 2, xã T, huyện Quảng Xương.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự không xuất trình thêm chứng cứ gì mới

- Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, không rút đơn khởi kiện, bị đơn ông D, bà H không rút đơn kháng cáo và giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Ông D và bà H đề nghị Tòa án triệu tập nguyên đơn ông Nguyễn Văn C để đối chất tại phiên tòa. Khi đang trong phần hỏi thì bị đơn ông Dương Văn D, bà Đỗ Thị H tự ý bỏ về.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa:

Ông D và bà H tự ý bỏ về, vắng mặt tại phiên tòa coi như từ bỏ việc kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm theo khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Dương Văn D và bà Đỗ Thị H có mặt tại phiên tòa. Tuy nhiên, khi đang trong phần hỏi thì ông D và bà H tự ý rời khỏi Hội trường xét xử không được sự đồng ý của Chủ tọa phiên tòa. Hội đồng xét xử đã lập biên bản về việc tự ý bỏ về của bị đơn-người kháng cáo. Hội đồng xét xử tiếp tục xem xét nội dung kháng cáo của ông Dương Văn D và bà Đỗ Thị H theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn ông D và bà H: Đề nghị xem xét, thẩm định lại sơ đồ và diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 329304 ngày 08/8/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Quảng Xương cấp cho ông D và bà H, việc sai lệch giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông, bà:

Trước khi Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông C và gia đình ông D, ngày 26/5/2020, gia đình ông D đã có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã T, huyện Quảng Xương kiểm tra và đo lại diện tích thửa đất mà gia đình ông hiện đang sử dụng. Sau khi tiếp nhận đơn của gia đình ông D, Ủy ban nhân dân xã T đã tổ chức tiến hành khảo sát và vẽ sơ đồ theo hiện trạng thửa đất đã được gia đình ông D xây tường bao và sử dụng ổn định, kết quả cụ thể như sau: Phía Bắc rộng 15,1m giáp hộ ông Lê Văn D3; phía Nam rộng 6,7m giáp tỉnh lộ 4A và 11,6m giáp căn nhà cấp 4 của ông Nguyễn Văn C; phía Đông dài 22,3m giáp đường ngõ xóm; phía Tây dài 21,7m giáp ngõ vào nhà ông Lê Văn D3. Tổng diện tích hiện trạng của gia đình ông D là 374m<sup>2</sup>

Qua đo đạc hiện trạng thửa đất và sơ đồ vẽ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có sự sai lệch về vị trí theo sơ đồ vẽ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế đất gia đình ông D đang sử dụng. Ngày 8/7/2020, Ủy ban nhân dân xã T đã làm việc và thông báo kết quả đo đạc sơ đồ thực địa thửa đất cho gia đình ông D, đồng thời đề nghị gia đình ông D phối hợp với chính quyền địa phương làm thủ tục lập hồ sơ báo cáo Ủy ban nhân dân huyện Quảng Xương đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng vị trí như sơ đồ hiện trạng khu đất gia đình ông đang sử dụng theo đúng quy định của pháp luật. Nội dung chính, thay đổi nội dung ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện Quảng Xương, gia đình ông D, bà H có quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân xã T, Ủy ban nhân dân huyện Quảng Xương để được giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3] Về kháng cáo yêu cầu ông C, bà D1 tháo dỡ ngôi nhà cấp 4, và ông Q bà N tháo dỡ bán bình xây D1 trái phép trên đất lưu không:

Theo tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Ngôi nhà cấp 4 đang tranh chấp là vợ chồng ông C, bà D1 xây D1 từ năm 1995 trên đất của bố mẹ để lại. Theo tài liệu chứng cứ của bị đơn cung cấp: Ngôi nhà cấp 4 của ông C bà D1 xây năm 1995 hiện nằm trong diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK329304 ngày 08/8/2007 tại thửa số 944, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thôn 2, xã T, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa mang tên ông D, bà H. Theo tài liệu chính quyền địa phương cung cấp: Ngôi nhà cấp 4 của ông C, bà D1 xây D1 và sử dụng từ năm 1995 đến nay và nằm trong diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông D, bà H, Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có sự sai lệch về vị trí theo sơ đồ vẽ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế đất của gia đình ông D, bà H sử dụng nên xảy ra tranh chấp căn nhà cấp 4. Theo kết quả đo đạc của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện Quảng Xương: Diện tích đất có ngôi nhà cấp 4 của ông C bà D1 xây D1 1995 nằm trong diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông D, bà H. Từ các tài liệu chứng trên có cơ sở xác định yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn phá dỡ ngôi nhà cấp 4 và yêu cầu ông Q, bà N- người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tháo dỡ bán bình nằm trên đất lưu không, không liên quan đến diện tích 100,2m<sup>2</sup> đất (là đối tượng khởi kiện) trong vụ án này, các yêu cầu nói trên không phải là yêu cầu phản tố có thể bù trừ nghĩa vụ của các bên. Nên dành quyền khởi kiện cho bị đơn bằng một vụ kiện

dân sự hoặc khởi kiện vụ án hành chính nếu có đủ điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật. Tại phần nhận định Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định dành quyền cho bị đơn. Tuy nhiên, tại phần quyết định không thể hiện việc dành quyền cho đương sự là không logic, vì vậy cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung dành quyền dân sự cho bị đơn đối với 02 yêu cầu trên là phù hợp.

[4] Về kháng cáo yêu cầu bác đơn khởi kiện của ông C, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2004 giữa ông gia đình ông D và gia đình ông C vô hiệu:

[4.1] Về diện tích đất chuyển nhượng: Các bên đương sự đều thừa nhận vào ngày 08/5/2004 ông Dương Văn D, bà Đỗ Thị H có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị D2 diện tích đất ở là 100,2m<sup>2</sup> ranh giới cụ thể như sau: Chiều dài phía Tây giáp đất nhà anh V dài 20,5m; Chiều dài phía Đông giáp đất ở nhà anh D + H dài 20,4m; Chiều rộng phía Nam giáp đất ở nhà anh C rộng 5,4m; Chiều rộng phía Bắc giáp đất ở nhà anh Giao rộng 4,6m. Diện tích đất hai bên mua bán này hiện nay thuộc một phần thửa số 944, tờ bản đồ số 4, diện tích 345m<sup>2</sup> tại thôn 2, xã T, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

[4.2] Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng: Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên (nguyên đơn, bị đơn) đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích, nội dung của hợp đồng không trái đạo đức xã hội, người tham gia giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện. Khi chuyển nhượng đất các bên có lập văn bản: Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay ngày 08/5/2004), có chữ ký của người bán và người mua, có chữ ký của người làm chứng. Tuy nhiên Giấy chuyển nhượng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Tại thời điểm chuyển nhượng thì diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 08/5/2004 giữa ông Dương Văn D, bà Đỗ Thị H và ông Nguyễn Văn C, bà C Thị D1 tại thời điểm xác lập giao dịch có vi phạm điều kiện về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền và đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai (Điều 50 Luật đất đai năm 2003). Sau thời gian các bên thực hiện việc chuyển nhượng, ngày 08/8/2007 phần diện tích đất chuyển nhượng (100,2m<sup>2</sup> đất chuyển nhượng trong tổng diện tích 345m<sup>2</sup> đất của ông D, bà H) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông D, bà H. Căn cứ quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối C quy định: *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện tại điểm a.4: Hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực và điểm a.6 mục 2: Tại thời điểm giao kết đất chuyển nhượng chưa được cấp GCNQSD đất nhưng sau đó đã được UBND có thẩm quyền cấp GCNQSD đất... mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”*. Phù hợp quy định tại Khoản 1 điều 82 Nghị định 43/2014 hướng dẫn Luật Đất đai thì 1 trong 2 trường hợp mua bán đất bằng giấy viết tay hoặc hợp đồng không có công

chúng được công nhận là: sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01/1/2008, phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó, trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*

[4.3] Về nội dung: Diện tích đất hai bên chuyển nhượng là 100,2m<sup>2</sup> ranh giới cụ thể như sau: Chiều dài phía Tây giáp đất nhà anh V dài 20,5m; Chiều dài phía Đông giáp đất ở nhà anh D + H dài 20,4m; Chiều rộng phía Nam giáp đất ở nhà anh C rộng 5,4m; Chiều rộng phía Bắc giáp đất ở nhà anh Giao rộng 4,6m. Diện tích đất hai bên mua bán này hiện nay thuộc một phần thửa số 944, tờ bản đồ số 4, diện tích 345m<sup>2</sup> tại thôn 2, xã T, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa. Kể từ thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng cho tới nay ông D, bà H đã bàn giao đất cho ông C, bà D1, ông C, bà D1 đã bao tường và sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Quảng Xương do bị đơn xuất trình, các bên đều thống nhất diện tích đất hai bên chuyển nhượng là 100,2m<sup>2</sup> ranh giới cụ thể như sau: Chiều dài phía Tây giáp đất nhà anh V dài 20,5m; Chiều dài phía Đông giáp đất ở nhà anh D + H dài 20,4m; Chiều rộng phía Nam giáp đất ở nhà anh C rộng 5,4m; Chiều rộng phía Bắc giáp đất ở nhà anh Giao rộng 4,6m.

[4.4] Về việc thanh toán tiền đất chuyển nhượng: Nguyên đơn khẳng định đã thanh toán hết số tiền đất và được bị đơn bàn giao diện tích đất chuyển nhượng. Gia đình nguyên đơn đã xây tường sử dụng ổn định từ tháng 5/2004 đến 2018 nguyên đơn bàn giao diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng em gái là Nguyễn Thị N và ông Đỗ Văn Q quản lý sử dụng. Theo bị đơn thì nguyên đơn mới thanh toán cho bị đơn được 5.000.000 đồng, số tiền còn lại 2.500.000 đồng chưa thanh toán nhưng không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ chứng minh nguyên đơn còn nợ tiền đất chuyển nhượng của bị đơn. Quy định về thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì khi chuyển nhượng các bên thỏa thuận về giá chuyển nhượng, phương thức, thời hạn thanh toán. Tại giấy chuyển nhượng xác lập ngày 08/5/2004 không ghi thời hạn thanh toán, và trên thực tế sau khi xác lập hợp đồng các bên đã thực hiện bàn giao đất chuyển nhượng. Như vậy có cơ sở xác định việc giao đất giao tiền theo hợp đồng chuyển nhượng đất đã được thực hiện tại thời điểm người bán bàn giao đất cho người mua. Không có cơ sở chấp nhận đề nghị của bị đơn về việc nguyên đơn chưa thanh toán hết tiền đất chuyển nhượng cho bị đơn.

[4.5] Từ phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn D, bà Đỗ Thị H với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị D2 ngày 08/5/2004 là có căn cứ pháp luật. Ông D, bà H kháng cáo yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2004 giữa hai gia đình vô hiệu không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Ông D, bà H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

#### QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Các Điều 122, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005. Điểm a khoản 1 Điều 106; khoản 3 Điều 113; khoản 1 Điều 146 Luật đất đai năm 2003. Điểm 2.1 khoản 2 phần II danh mục án phí, lệ phí ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông D, bà H về: Yêu cầu không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2004 vô hiệu. Sửa bản án sơ thẩm với nội dung: Dành quyền khởi kiện cho bị đơn về yêu cầu ông C, bà D1 tháo dỡ ngôi nhà cấp 4; ông Q bà N tháo dỡ bán bình xây D1 trái phép trên đất lưu không. Xử:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2004 giữa ông Dương Văn D, bà Đỗ Thị H và ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị D2 đối với diện tích 100,2m<sup>2</sup> đất tại địa chỉ: Thôn 2, xã T, huyện Quảng Xương thuộc một phần thửa số 944, tờ bản đồ số 4, tổng diện tích 345m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK329304 do Ủy ban nhân dân huyện Quảng Xương cấp ngày 08/8/2007 đứng tên ông Dương Văn D. Ranh giới cụ thể như sau:

- + Chiều dài phía Tây giáp đất nhà anh V dài 20,5m;
- + Chiều dài phía Đông giáp đất ở nhà anh D, H dài 20,4m;
- + Chiều rộng phía Nam giáp đất ở nhà anh C rộng 5,4m;
- + Chiều rộng phía Bắc giáp đất ở nhà anh Giao rộng 4,6m.

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị D2 thanh toán lại cho ông Dương Văn D, bà Đỗ Thị H số tiền thuế đất đối với diện tích đất 100,2m<sup>2</sup> mà ông D, bà H đã nộp cho Nhà nước 309.600đ (*Ba trăm lẻ chín nghìn sáu trăm đồng*).

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị D2 có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật.

Dành quyền cho bị đơn khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự hoặc khởi kiện vụ án hành chính nếu có đủ điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu Ông C, bà D1 phá dỡ ngôi nhà cấp 4 hiện đang nằm trên đất của gia đình ông D, bà H đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK329304 ngày 08/8/2007 tại thửa số 944, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thôn 2, xã T, huyện

Quảng Xương; và yêu cầu ông Q, bà N phá dỡ bán bình lợp mái tôn xây D1 trái phép trên đất lưu không, chắn phía mặt đường mảnh đất gia đình ông D, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

- Án phí phúc thẩm: Ông D, bà H phải chịu 300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/440 ngày 07/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Xương (ông D, bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm).

Khoản tiền thuế đất ông C, bà D1 phải thanh toán lại cho ông D và bà H, nếu chậm thi hành hoặc thi hành không đầy đủ thì phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

Các quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- TAND Cấp Cao tại HN;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND huyện Quảng Xương;
- Chi cục THADS huyện Quảng Xương;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

**(Đã ký)**

**Lê Thanh Hùng**

