

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH LIÊM
TỈNH HÀ NAM**

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

Bản án số: 01/2021/DS-ST
Ngày: 22 - 02 - 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 HUYỆN THANH LIÊM - TỈNH HÀ NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lại Xuân Cảnh;

Các Hội thẩm nhân dân: ông Nguyễn Thế Quý và ông Quách Xuân Luyện.

- Thư ký phiên tòa: ông Vũ Hoàng Anh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Liêm tham gia phiên
tòa:*** ông Vũ Đình Tường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 22 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2017/TLST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2020/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 04/QĐST-DS ngày 26/11/2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2020/QĐST-DS ngày 23/12/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/QĐST-DS ngày 22/01/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Đỗ Xuân B (Đỗ Văn B) - sinh năm 1958; địa chỉ: số nhà 6, đường NS, phường NN, thành phố TH, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: bà Phạm Thị Nhàn - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Hà Nam; có mặt.

2. Bị đơn: ông Hoàng Văn D - sinh năm 1930; người đại diện theo ủy quyền: ông Hoàng Ngọc S (Hoàng Văn S) - sinh năm 1958 (văn bản ủy quyền ngày 01 tháng 6 năm 2017); cùng địa chỉ: thôn PN, xã TP, huyện TL, tỉnh Hà Nam; đều vắng mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện TL, tỉnh Hà Nam; địa chỉ: xã TH, huyện TL, tỉnh Hà Nam; người đại diện theo pháp luật: ông Hoàng Mạnh D - Chủ tịch UBND huyện TL; người đại diện theo ủy quyền: bà Lại Thị Ngọc Tr - Phó Chủ

tịch UBND huyện TL (văn bản ủy quyền ngày 01 tháng 9 năm 2020); có đơn xin vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân xã TP, huyện TL, tỉnh Hà Nam; địa chỉ: xã TP, huyện TL, tỉnh Hà Nam; người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn K - Chủ tịch UBND xã TP; người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thái H - Phó Chủ tịch UBND xã TP (văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 8 năm 2020); có đơn xin vắng mặt.

3.3. Bà Đoàn Thị T - sinh năm 1958; địa chỉ: số nhà 6, đường NS, phường NN, thành phố TH, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

3.4. Chị Đỗ Thị Thu H - sinh năm 1982; địa chỉ: thôn 5, xã TT, huyện TH, tỉnh Thanh Hóa;

3.5. Chị Đỗ Ngọc L - sinh năm 1983; địa chỉ: số nhà 70, đường ĐT, phường ĐT, thành phố TH, tỉnh Thanh Hóa;

Người đại diện theo ủy quyền của chị H và chị L: ông Đỗ Xuân B (Đỗ Văn B) - sinh năm 1958; địa chỉ: số nhà 6, đường NS, phường NN, thành phố TH, tỉnh Thanh Hóa (văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 7 năm 2017); có mặt.

3.6. Ông Hoàng Ngọc S (Hoàng Văn S) - sinh năm 1958; vắng mặt,

3.7. Bà Hoàng Thị Nh - sinh năm 1933,

3.8. Ông Hoàng Xuân T - sinh năm 1960,

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nh và ông T: ông Hoàng Ngọc S (Hoàng Văn S) - sinh năm 1958 (văn bản ủy quyền ngày 01 tháng 6 năm 2017); vắng mặt,

3.9. Bà Hoàng Thị Th - sinh năm 1964; vắng mặt,

3.10. Ông Hoàng Văn S - sinh năm 1976; vắng mặt,

Cùng địa chỉ: thôn PN, xã TP, huyện TL, tỉnh Hà Nam.

3.11. Ông Cao Văn L (Cao Xuân L) - sinh năm 1952; vắng mặt,

3.12. Bà Hoàng Thị S - sinh năm 1973; vắng mặt,

Cùng địa chỉ: thôn TP, xã TP, huyện TL, tỉnh Hà Nam.

3.13. Bà Hoàng Thị N - sinh năm 1970; địa chỉ: thôn ĐN, xã TH, huyện TL, tỉnh Hà Nam; đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.14. Bà Hoàng Thị L - sinh năm 1980; địa chỉ: tổ dân phố 3, phường LC, thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lê Xuân Ú - sinh năm 1944; vắng mặt,

4.2. Ông Nguyễn Minh Th - sinh năm 1957; vắng mặt,

Cùng địa chỉ: thôn B, xã TP, huyện TL, tỉnh Hà Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/5/2017 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn - ông Đỗ Xuân B (Đỗ Văn B) trình bày:* ngày 02/3/1995, ông có mua của ông Hoàng Văn D 123,5m² đất (loại đất ở) tại thôn Giáp Nhì (nay là thôn Phúc Nhì), xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam; có tứ cận như sau: cạnh phía Tây giáp đất lưu không Quốc lộ 1A và cạnh phía Đông giáp đất nhà ông D cùng có số đo là 6,5m, cạnh phía Bắc giáp đất nhà ông Thành và cạnh phía Nam giáp đất nhà ông D cùng có số đo 19m. Hai bên cùng ký kết vào Biên bản nhượng đất, bán hoa màu trên đất và đã tiến hành giao nhận đất tại thực địa, có sự chứng kiến của lãnh đạo UBND xã Thanh Phong và cán bộ địa chính xã Thanh Phong. Ngày 22/5/1995, ông đã nộp thuế trước bạ cho diện tích đất này tại Chi cục thuế huyện Thanh Liêm, nhưng ông chưa làm các thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông công tác tại thành phố Thanh Hóa, chưa sử dụng đến diện tích đất trên, nên có nhờ ông D trông coi hộ (việc nhờ ông D trông coi hai bên không lập văn bản). Năm 2005, khi Nhà nước tiến hành khảo sát, đo đạc để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông không có mặt, không chỉ mốc giới, không ký hồ sơ kỹ thuật thửa đất đã mua của ông D, mà ông D là người chỉ mốc giới thửa đất của hộ ông D và diện tích đất đã bán cho ông. Năm 2010, ông về xã Thanh Phong thì được biết diện tích đất ông mua của ông D ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông chỉ có 42m², còn thiếu 81,5m²; nên ông đã không nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời làm đơn khiếu nại gửi đến UBND xã Thanh Phong và UBND huyện Thanh Liêm để giải quyết.

Ngày 09/12/2010, UBND xã Thanh Phong tổ chức hội nghị làm việc với ông và ông D để giải quyết đề nghị của ông. Tại buổi làm việc, ông D đã thừa nhận bán cho ông 123,5m² đất ở từ năm 1995; ông và ông D cùng đề nghị UBND xã Thanh Phong làm thủ tục trình UBND huyện Thanh Liêm để sửa lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đủ diện tích 123,5m² đất ở. UBND xã Thanh Phong làm tờ trình gửi UBND huyện Thanh Liêm và tiến hành đo đạc để hoàn chỉnh hồ sơ địa chính cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ theo biên bản làm việc, thì gia đình ông D lại không đồng ý. UBND xã Thanh Phong đã tổ chức hội nghị để giải quyết nhưng không thành, nên báo cáo UBND huyện Thanh Liêm giải quyết.

Đến ngày 01/8/2014, UBND huyện Thanh Liêm ban hành Quyết định số 1898/QĐ-UBND về việc giải quyết nội dung khiếu nại của ông B và công nhận diện tích đất ông mua của hộ ông Hoàng Văn D là 123,5m² (đất ở), đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông B và hộ ông D.

Ngày 08/10/2015, thực hiện Quyết định số 1898/QĐ-UBND ngày 01/8/2014 của UBND huyện Thanh Liêm, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Liêm đã phối hợp cùng với Thanh tra huyện Thanh Liêm, Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Thanh Liêm, UBND xã Thanh Phong tiến hành đo đạc hiện trạng, xác định mốc giới cho ông. Ông đã đóng mốc và nhận đất. Tuy nhiên, còn các công trình xây dựng trên đất thì ông D không chịu tháo dỡ. UBND xã Thanh Phong đã hòa giải nhiều lần để ông D tháo dỡ các công trình xây dựng trả lại mặt bằng cho ông, nhưng ông D không chấp nhận. UBND xã

Thanh Phong đã thực hiện cưỡng chế, nhưng không thành. Do vậy, ông tiếp tục gửi đơn đề nghị UBND huyện Thanh Liêm cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, nhưng UBND huyện Thanh Liêm không cấp và đưa ra lý do đất bẩn, có tài sản trên đất tranh chấp. Ngày 24/02/2017, UBND huyện Thanh Liêm ban hành Thông báo số 35/TB-UBND, hướng dẫn ông làm đơn khởi kiện đến Tòa án để giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định, đo đạc, khảo sát và định giá tài sản có tranh chấp. Sau khi đo đạc, Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Thanh Liêm phát hiện tọa độ đo đạc thửa đất của hộ ông Cao Văn L (Cao Xuân L) chồng lên thửa đất của ông là $3m^2$; nên ông đã làm đơn đề nghị UBND huyện Thanh Liêm điều chỉnh lại tọa độ đo đạc đối với thửa đất của hộ ông L và thửa đất của ông. Ngày 24/01/2019, UBND huyện Thanh Liêm đã ban hành quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông L để xác định lại tọa độ đo đạc của các thửa đất liền kề. Theo trích đo hiện trạng thửa đất số 202, tờ bản đồ PL6 đề ngày 25/11/2019, xác định: diện tích đất của ông B không có tranh chấp là $45m^2$, diện tích đất đang có tranh chấp giữa hộ ông B và hộ ông D là $76,6m^2$. Nay, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Hoàng Văn D trả cho ông toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng theo Biên bản nhượng đất, bán hoa màu trên đất ngày 02/3/1995 là $123,5m^2$. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng, hộ liền kề có sự chồng lấn trên diện tích $1,9m^2$, nên nay ông chỉ yêu cầu ông D trả cho ông đủ $121,6m^2$ và tháo dỡ, dịch chuyển công trình xây dựng, cây cối, hoa màu trên diện tích đất này để trả lại mặt bằng cho ông.

** Tại bản tự khai ngày 25/5/2017 và trong quá trình xét xử, bà Đoàn Thị Thủy trình bày:* bà là vợ của ông Đỗ Xuân B. Bà hoàn toàn nhất trí với lời trình bày và quan điểm của ông B, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Hoàng Văn D giao trả đủ diện tích đất theo giấy chuyển nhượng đất ngày 02/3/1995 giữa ông D và ông B, đồng thời tháo dỡ, dịch chuyển công trình xây dựng, cây cối, hoa màu trên diện tích đất mà ông B đã mua.

** Tại bản tự khai, chị Đỗ Thị Thu H và chị Đỗ Ngọc L cùng trình bày:* chị là con của ông Đỗ Xuân B. Chị được biết năm 1995, bố mẹ chị có mua một mảnh đất của gia đình ông Hoàng Văn D thôn GN, xã TP, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam, có diện tích $123,5m^2$ (đất ở) và đã được chính quyền xã Thanh Phong xác nhận. Bố mẹ chị đã nộp thuế trước bạ, do điều kiện công tác nên có nhờ ông D trông coi hộ thửa đất. Nay chị yêu cầu Tòa án buộc ông D phải trả lại $81,5m^2$ đất cho bố mẹ chị.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/6/2017, bị đơn - ông Hoàng Văn D trình bày:* thửa đất gia đình ông đang sinh sống được Nhà nước cấp năm 1978, có diện tích là $360m^2$, nằm phía Đông Quốc lộ 1A và cách Quốc lộ 1A là 12m (12m là đất lưu không). Gia đình ông đã vượt lập toàn bộ đất thổ cư được cấp và phân đất lưu không để sử dụng (phần đất lưu không có nộp lệ phí theo quy định). Ngày 02/3/1995, gia đình ông có nhượng lại cho ông Đỗ Xuân B $123,5m^2$ đất có tứ cận gồm: cạnh phía Tây giáp Quốc lộ 1A và cạnh phía Đông giáp đất nhà ông cùng có số đo là 6,5m; cạnh phía Bắc giáp đất nhà ông Hoàng Văn

Thành và cạnh phía Nam giáp đất nhà ông cùng có số đo 19m. Việc để cho ông B sử dụng đất ông không lấy tiền mà chỉ lấy tiền vượt lập và hoa màu trên diện tích đất 123,5m². Khi thỏa thuận xong việc chuyển nhượng, ông và ông B đã ký các giấy tờ; sau đó ông B đi xin xác nhận của UBND xã Thanh Phong, nội dung xác nhận của UBND xã Thanh Phong ông không biết. Đến năm 1996, ông được biết các cơ quan nhà nước đã điều chỉnh diện tích đất ở nhà ông sang cho ông B là 42m² và diện tích đất còn lại nằm trong diện tích đất lưu không là 81,5m². Năm 2013, ông B đã nhận tiền đền bù đất do mở rộng, nâng cấp Quốc lộ 1A. Quan điểm của ông là ông B chỉ được sử dụng 42m² đất ở và 81,5m² đất lưu không giáp Quốc lộ 1A. Ông xác định gia đình ông không lấn chiếm đất của ông B và đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu chứng cứ trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/6/2017, bà Hoàng Thị Nh là vợ của ông Hoàng Văn D trình bày: gia đình bà có thửa đất diện tích 360m² do Nhà nước cấp. Khoảng năm 1995, gia đình bà có chuyển nhượng một phần đất cho ông B, nhưng bà không nhớ rõ là bao nhiêu m², và bà không ký vào giấy tờ chuyển nhượng đất. Nay ông B yêu cầu gia đình bà trả lại 81,5m² đất, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.*

** Tại bản tự khai ngày 01/6/2017 và trong các biên bản hòa giải, ông Hoàng Ngọc S (Hoàng Văn S) là con của ông Hoàng Văn D trình bày: năm 1978, hộ ông Hoàng Văn D được Nhà nước cấp 01 thửa đất có diện tích là 360m² giáp phần đất lưu không của Quốc lộ 1A (phần đất lưu không Nhà nước giao cho ông D có thu phí theo quy định tại văn bản 201). Trước khi bán đất cho ông Đỗ Xuân B, ông D có gọi ông lên để cùng thống nhất về việc nhượng lại một phần diện tích đất về phía Tây, giáp Quốc lộ 1A cho ông Bì và ông B (ông Bì là bố đẻ ông B, ông Bì đã chết năm 2000). Quá trình thống nhất giữa các bên, ông đã có ý kiến là phần đất lưu không giáp Quốc lộ 1A từ mốc lộ giới vào trong 12m các bên không được mua bán, mà các bên chỉ được thỏa thuận hỗ trợ công vượt lập và hoa màu, nên hai bên đã nhất trí và thỏa thuận hỗ trợ công vượt lập và hoa màu là 9.500.000 đồng. Ông B trả cho ông D 3.000.000 đồng, số tiền còn lại ông B trả ông D sau khi đo đạc giao đất. Ngày 02/3/1995, hộ ông D (có cả ông) đã mời ông U là Chủ tịch xã, ông T là cán bộ địa chính xã Thanh Phong cùng ông B, ông B và có thêm mấy người nhà của ông B tiến hành đo và giao đất. Lúc đo và giao đất, ông có ý kiến với ông Thông là không đo và giao diện tích đất ông B mua vào phần đất lưu không của Quốc lộ 1A, nhưng ông Bì không đồng ý, ông B đề nghị đo tổng diện tích trong đó có cả phần đất mà ông Bì, ông B đã hỗ trợ tiền vượt lập, hoa màu. Lúc đó, ông Thông có ý kiến là phần đất lưu không có chỗ hơn 12m, có chỗ kém 12m, cứ đo theo ý kiến của ông Bì, ông B. Sau khi hai bên thống nhất xong các vấn đề và được sự đồng ý của đại diện UBND xã Thanh Phong, hai bên tiến hành đo và giao đất cụ thể như sau: tổng diện tích đất hộ ông D nhượng lại cho ông B là 123,5m², cạnh phía Tây tiếp giáp Quốc lộ 1A cũ có số đo 6,5m, cạnh phía Bắc giáp đất ông Th có số đo 19m, cạnh phía Đông giáp đất hộ ông D có số đo 6,5m, cạnh phía Nam cũng giáp đất ông D có số đo 19m. Sau khi giao đất xong, các bên lập biên bản chuyển*

nhượng đất và tiền hỗ trợ vượt lập, hoa màu đã trả cho ông D là 3.000.000 đồng (kèm theo sơ đồ minh họa). Đến chiều tối cùng ngày, ông B và ông B đem trả nốt ông D 6.500.000 đồng tiền hỗ trợ vượt lập, hoa màu như đã thỏa thuận. Ông B, ông B còn đề nghị ông D viết giấy biên nhận về việc nhượng bán đất như đã thỏa thuận và ông B phải chịu các phí chuyển nhượng. Đến mục sơ đồ diện tích đất chuyển nhượng, ông B đọc xác nhận của UBND xã Thanh Phong để ông viết vào giấy biên nhận thì không đúng với sơ đồ đã giao đất trên thực tế, nên ông nói với ông B “UBND xác nhận thế này là sai, vì trong diện tích đất chuyển nhượng chỉ có một phần nằm trên diện tích đất của ông D, còn lại là đất lưu không Quốc lộ 1A”. Lúc đó, ông B trả lời “ông viết cũng được, không viết cũng được”, nên ông có ghi trong giấy biên nhận của hai bên gia đình là phía Tây nằm giáp Quốc lộ 1A và ông không biết UBND xã Thanh Phong xác nhận vào biên bản lúc nào, nội dung gì. Khi kiểm tra lại bản đồ tại UBND xã Thanh Phong thì diện tích đất hộ ông D chuyển nhượng cho ông B là 42m², tại sổ bộ thuế cũng ghi 42m².

Sau khi ông B có đơn khiếu nại về diện tích đất mua của hộ ông D, UBND xã Thanh Phong và UBND huyện Thanh Liêm đã hòa giải nhiều lần nhưng không đạt, nên UBND huyện Thanh Liêm đã ban hành Quyết định số 1898/QĐ-UBND ngày 01/8/2014 công nhận diện tích đất hộ ông D chuyển nhượng cho ông B là 123,5m² nằm trên diện tích đất ở của hộ ông D là hoàn toàn không đúng. Đến ngày 08/10/2015, UBND xã Thanh Phong đã thực hiện cưỡng chế buộc hộ ông D phải trả ông B đủ 123,5m² đất chuyển nhượng là đất thổ cư, nhưng không thành. Ngày 07/9/2016, UBND xã Thanh Phong, phòng Tài Nguyên và Môi trường, Thanh tra huyện Thanh Liêm đã mời ông D đến làm việc, ông D đã ủy quyền cho ông và ông đã có quan điểm tại buổi làm việc là việc sang nhượng đất của hộ ông D lúc đó không vi phạm pháp luật, hiện trạng thửa đất của ông B vẫn còn nguyên theo bản đồ, còn việc xác nhận của UBND Thanh Phong vào giấy chuyển nhượng đất thế nào là việc của UBND xã Thanh Phong, gia đình ông không liên quan. Trên phần đất có tranh chấp hiện có 01 gian nhà vệ sinh bán mái, 01 gian chuồng lợn, 02 gian bếp, tất cả được xây liền nhau bằng gạch, lợp ngói (những công trình này được xây năm 2002) và có 01 cây mít. Ông Hoàng Văn D đã nhận được Quyết định số 1898/QĐ-UBND ngày 14/8/2014 của UBND huyện Thanh Liêm về việc giải quyết khiếu nại của ông Đỗ Xuân B, UBND huyện Thanh Liêm và UBND xã Thanh Phong đã tổ chức cưỡng chế nhưng gia đình ông D không chấp nhận và cũng do điều kiện kinh tế không có, nên gia đình ông D không có khiếu nại gì. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành khảo sát, đo đạc hiện trạng đất của các hộ ngày 08/11/2017 và xác định diện tích đất có tranh chấp là 76m². Tuy nhiên, do có sự chồng lấn tọa độ đo đạc giữa hộ ông B và hộ ông L, nên ông B yêu cầu UBND huyện Thanh Liêm điều chỉnh tọa độ đo đạc. Việc ông B cho rằng hộ ông D lấn chiếm diện tích đất 76,6m² là không đúng. Nay ông xác định diện tích đất 76,6m² nằm trong diện tích đất hợp pháp của hộ ông D, không liên quan đến diện tích đất bán cho ông B, nên ông không nhất trí trả lại diện tích đất trên cho ông B.

* *Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/4/2019, bà Hoàng Thị Th trình bày:* bà là con đẻ của ông Hoàng Văn D. Khoảng tháng 3 năm 1995, ông D có bán cho ông B thửa đất khoảng 130m², có chiều rộng 6m giáp Quốc lộ 1A và chiều dài 19m. Tại thời điểm đó, ông D và ông B đã làm các văn bản giao nhận đất và thanh toán đầy đủ các khoản chi phí mà các bên đã thỏa thuận. Sau khi bán đất cho ông B thì ông D mới có tiền xây căn nhà mới bên trong khu bếp hiện nay (khu bếp hiện tại được xây dựng từ năm 1978). Nay ông B yêu cầu ông D phải trả hơn 80m² đất ở, bà không nhất trí, đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

* *Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/4/2019, bà Hoàng Thị S trình bày:* bà là con đẻ của ông Hoàng Văn D và bà được chứng kiến ông D có chuyển nhượng cho ông B một phần đất khoảng 130m², có cạnh phía Tây giáp chân đường 1A cũ và cạnh phía Đông giáp đất của ông D có độ dài khoảng 6,5m, cạnh phía Bắc và Nam dài 19m. Khi đo đất bán cho ông B thì chiều sâu thửa đất chưa đến khu bếp nhà ông D bây giờ và các bên đã làm văn bản chuyển nhượng đất, thanh toán đầy đủ các khoản theo thỏa thuận. Nay ông B khởi kiện yêu cầu ông D phải trả hơn 80m² đất, bà không nhất trí, đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

* *Tại bản tự khai ngày 23/5/2019, bà Hoàng Thị N trình bày:* việc mua bán đất giữa ông Hoàng Văn D là bố đẻ bà và ông Đỗ Xuân B, bà không nắm bắt được nội dung gì vì lúc đó bà đã đi lấy chồng. Hiện tại, bà không liên quan gì đến việc mua bán đất giữa 02 bên cũng như đối với đất của ông D. Bà đề nghị Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

* *Tại bản tự khai ngày 10/5/2019, bà Hoàng Thị L trình bày:* bà là con gái thứ 7 của ông Hoàng Văn D. Khi ông D bán đất cho ông B, bà đang học cấp 2. Khi bán xong, ông B đã xây tường rào xung quanh mảnh đất đó và nay tường rào đó vẫn còn. Hiện khu nhà vệ sinh, nhà bếp trước đây là ngôi nhà tranh mà gia đình bà sinh sống, khi bán mảnh đất cho ông B gia đình bà vẫn ở ngôi nhà tranh đó, sau này gia đình bà mới dỡ đi làm lại. Nay ông B kiện đòi gia đình bà phần đất lấn chiếm là rất vô lý, bà đề nghị Tòa án giải quyết rút điểm vụ án theo quy định.

* *Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn - ông Hoàng Văn S:* ông S là con đẻ của ông D. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập, thông báo ông S đến Tòa án để làm việc và tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng ông S đều vắng mặt. Tòa án đã phối hợp với chính quyền địa phương đến nhà ông S để yêu cầu ông S viết bản tự khai hoặc để Tòa án lấy lời khai theo quy định, nhưng ông S không hợp tác và từ chối việc khai báo. Do vậy, Tòa án đã lập biên bản về việc từ chối khai báo của đương sự theo quy định.

* *Tại bản tự khai ngày 29/3/2019, ông Cao Văn L (Cao Xuân L) trình bày:* năm 2004, ông có mua của ông D mảnh đất rộng 6m, dài 19m, diện tích 114m² với giá 24.000.000 đồng và đã được UBND huyện Thanh Liêm cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng chỉ được 42m², còn lại là đất lưu không của đường Quốc lộ 1A cũ. Khi ông chuẩn bị làm nhà thì 02 bên xảy ra tranh chấp vì ông D cho rằng chỉ bán cho ông 42m² đất ở, còn đất lưu không của ông D, nếu ông sử dụng thì phải trả cho ông D 50.000.000 đồng. Do hai bên không thỏa thuận được, nên khoảng năm 2011-2012 ông đã bán phần đất thổ cư 42m² cho ông Hoàng Văn T (con ông D) với giá 90.000.000 đồng. Hiện tại, ông Tuấn đã làm nhà và sinh sống trên đó, nhưng chưa làm thủ tục sang tên đất chuyển nhượng. Nay ông xác định ông đã bán diện tích đất trên cho ông T và đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, nên ông không liên quan gì, đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu các bên cung cấp để giải quyết vụ án theo quy định.

* *Tại Báo cáo đề ngày 26/6/2018, người đại diện hợp pháp của UBND huyện Thanh Liêm trình bày:* ngày 02/3/1995, ông Hoàng Văn D chuyển nhượng cho ông Đỗ Xuân B (Đỗ Văn B) diện tích đất 123,5m² (đất ở) với giá hai bên thỏa thuận, ông B đã trả ông D đủ số tiền chuyển nhượng đất. Thửa đất chuyển nhượng có cạnh phía Tây giáp Quốc lộ 1A cũ và cạnh phía Đông giáp đất nhà ông D đều có số đo 6,5m, cạnh phía Bắc giáp đất ông T và cạnh phía Nam giáp đất ông D đều có số đo 19m, trên đất chuyển nhượng có 02 gian nhà bếp và một số cây ăn quả. Ngày 22/5/1995, ông B đã làm thủ tục nộp thuế trước bạ diện tích đất được chuyển nhượng tại Chi cục thuế huyện Thanh Liêm. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông B chưa sử dụng mà gửi ông D trông nom (việc trông nom giữa 02 bên không được lập văn bản). Năm 2004, khi khảo sát đo đạc thì ông D là người chỉ mốc giới để đo đạc hiện trạng thửa đất của hộ ông D và diện tích đất ông D chuyển nhượng cho ông B (vì ông B lúc đó không có mặt ở địa phương, nên chưa ký hồ sơ kỹ thuật thửa đất và các tài liệu khác có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngày 18/4/2006, UBND huyện Thanh Liêm đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông D và ông B. Năm 2010, khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B phát hiện đất của ông chỉ có 42m² đất (ONT), bị thiếu 81,5m², nên ông không nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đề nghị cấp đủ cho ông diện tích đất 123,5m² như đã chuyển nhượng năm 1995. Ngày 09/12/2010, UBND xã Thanh Phong đã mở hội nghị làm việc với ông B và ông D để giải quyết đơn đề nghị của ông B. Tại buổi làm việc, ông D thừa nhận năm 1995 đã bán 123,5m² (đất ở) cho ông B. Ngày 26/9/2011, UBND xã Thanh Phong có tờ trình xin thay đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ ông D và hộ ông B; tại nội dung tờ trình ghi: công nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Hoàng Văn D diện tích đất 299m² (gồm: ONT 55m², HNK 224m², LUC 20m²), giảm 81m² lý do chuyển cho ông B. Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ Xuân B diện tích 123m² (ONT), tăng 81m² do nhận chuyển nhượng của hộ ông D. Sau khi có tờ trình gửi UBND huyện Thanh Liêm, UBND xã Thanh Phong tổ chức đo đạc hoàn tất hồ sơ địa chính để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 02 hộ theo biên bản làm việc. Tuy nhiên, khi tổ chức đo đạc thì hộ ông D không đồng ý. Quá trình giải quyết đơn khiếu nại của ông B, UBND huyện Thanh Liêm kết luận việc UBND xã Thanh Phong xây dựng phương án xử lý

quyền sử dụng đất và đề nghị UBND huyện Thanh Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hoàng Văn D ở thôn Giáp Nhì tờ bản đồ PL6 thửa 180 diện tích 380m^2 (gồm: ONT 136m^2 , BHK 224m^2 , TSN 20m^2) và hộ ông Đỗ Xuân B tại tờ bản đồ PL6 thửa 202 diện tích 42m^2 (ONT) là không đúng theo quy định về nguồn gốc sử dụng đất đai, đồng thời xác định việc ông B khiếu nại việc trên là có cơ sở xem xét giải quyết. Ngày 01/8/2014, UBND huyện Thanh Liêm đã ban hành quyết định số 1898/QĐ-UBND về việc giải quyết nội dung khiếu nại của ông Đỗ Xuân B, tại quyết định ghi: sửa đổi một phần nội dung quyết định số 1449/QĐ-CT ngày 19/10/2005 của UBND huyện Thanh Liêm về việc phê duyệt phương án giải quyết các trường hợp sử dụng đất chưa hợp pháp tại xã Thanh phong, cụ thể là công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hoàng Văn D ở thôn Giáp Nhì, xã TP tại tờ bản đồ PL6 thửa 180 diện tích $298,5\text{m}^2$ (gồm: ONT $54,5\text{m}^2$, BHK 224m^2 , TSN 20m^2), giảm $81,5\text{m}^2$ do điều chỉnh trả cho ông B. Sửa đổi một phần nội dung quyết định số 1883/QĐ-UB ngày 23/12/2005 của UBND huyện Thanh Liêm về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ Xuân B tại tờ bản đồ PL6 thửa 202 diện tích $123,5\text{m}^2$ (ONT), vị trí thửa đất thôn Giáp Nhì, xã Thanh Phong; đồng thời thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 180 và 202 tờ bản đồ PL6 của hộ ông D và hộ ông B, giao cho phòng Tài nguyên và Môi trường cùng UBND xã Thanh Phong tổ chức thực hiện quyết định trên. Tuy nhiên, hộ ông Hoàng Văn D không trả lại cho ông Đỗ Xuân B $81,5\text{m}^2$ đất theo quyết định này. Nay, ông Đỗ Xuân B khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Văn D trả lại diện tích đất mà ông D đã chuyển nhượng cho ông B năm 1995 là có cơ sở, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại Báo cáo đề ngày 26/5/2017, người đại diện hợp pháp của UBND xã Thanh Phong trình bày:* ngày 02/3/1995, ông Hoàng Văn D chuyển nhượng 123m^2 , ông B đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Ngày 18/4/2006, ông B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE146544, tại tờ bản đồ PL6 thửa số 202 diện tích 42m^2 (ONT). Đến năm 2010, khi ông B nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hiện diện tích đất theo giấy tờ chuyển quyền sử dụng đất năm 1995 thì thiếu $81,5\text{m}^2$. Ngày 09/12/2010, sau khi nhận được đơn đề nghị của hộ ông B, UBND xã Thanh Phong đã tiến hành hòa giải. Tại hội nghị, ông D đã thừa nhận năm 1995 ông có bán cho ông B $123,5\text{m}^2$ đất thổ cư. Ông D và ông B cùng đề nghị UBND xã Thanh Phong trình UBND huyện Thanh Liêm sửa lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B đủ $123,5\text{m}^2$ đất thổ cư. Tuy nhiên, khi đo đạc hoàn thiện hồ sơ địa chính cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông D không nhất trí. Ngày 26/9/2011, UBND xã Thanh Phong có tờ trình số 55/TTr-UBND về việc xin thay đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hoàng Văn D và ông Đỗ Xuân B tại thôn Giáp Nhì như sau: công nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn D diện tích 299m^2 (gồm ONT: 55m^2 , HNK: 224m^2 , LUC: 20m^2), giảm 81m^2 , lý do giảm do chuyển cho ông B. Công nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Xuân B diện tích 123m^2 (ONT), tăng 81m^2 do nhận chuyển nhượng hộ ông D. UBND xã

Thanh Phong đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và tuyên hộ ông Hoàng Văn D thực hiện văn bản mua bán quyền sử dụng đất giữa 02 hộ năm 1995.

** Tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng - ông Nguyễn Minh T khai:* ngày 02/3/1995, ông Hoàng Văn D có nhượng lại cho ông Đỗ Xuân B 123,5m² đất thổ cư, nằm trong diện tích 360m² đất mà ông D được Nhà nước cấp năm 1978, tại thôn Giáp Nhì (nay là thôn phúc Nhì), xã TP, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam và giáp Quốc lộ 1A. Khi các bên giao nhận đất cho nhau thì có mời ông và ông Lê Xuân U (Chủ tịch UBND xã TP) đến chứng kiến và ký giấy tờ mua bán đất. Theo biên bản chuyển nhượng đất và sơ đồ giao đất thì hộ ông D chuyển nhượng cho ông B có diện tích 123,5m², có tứ cận như sau: cạnh phía Tây giáp đất lưu không Quốc lộ 1A (đã trừ đất lưu không Quốc lộ 1A cũ khoảng 14m) và cạnh phía Đông giáp đất nhà ông D cùng có số đo là 6,5m; cạnh phía Bắc giáp đất nhà ông T và cạnh phía Nam giáp đất nhà ông D cùng có số đo 19m. Ông hoàn toàn nhất trí với kết quả giải quyết của UBND huyện Thanh Liêm đối với khiếu nại của ông B; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Đối với người làm chứng - ông Lê Xuân U:* Tòa án đã liên hệ trực tiếp để yêu cầu ông U viết bản tự khai hoặc để Tòa án lấy lời khai theo quy định; tuy nhiên ông U từ chối việc khai báo.

** Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm đã tiến hành xác minh tại UBND xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam ngày 21/11/2017 và ngày 08/10/2020, UBND xã Thanh Phong cung cấp:* hộ ông D sinh sống trên thửa đất số 260 tờ bản đồ số 04 lập ngày 31/12/1986, tại thôn Giáp Nhì, xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam, có diện tích đất thổ cư (T) là 360m²; nguồn gốc thửa đất do UBND xã Thanh Phong cấp không thu tiền. Hộ ông D sống trên thửa đất này ổn định. Đến tháng 3 năm 1995, ông D có chuyển nhượng cho ông B 123,5m² đất ở, các bên làm thủ tục giao nhận đất dưới sự chứng kiến của ông Lê Xuân U - Chủ tịch xã và ông Nguyễn Minh T là cán bộ địa chính của UBND xã Thanh Phong. Ông B đã nộp thuế cho diện tích đất mua. Trên diện tích đất ông B mua lúc đó chỉ có cây cối, hoa màu. Ngày 18/4/2006, UBND huyện Thanh Liêm đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 148258, thửa số 180, tờ bản đồ PL6, diện tích 380m² (đất ở (ONT) 136m², đất vườn tạp (BHK) 224m², đất lúa khác (LUA) 20m²) cho hộ ông D; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 146544, thửa số 202, tờ bản đồ PL6, diện tích 42m² đất ở (ONT) cho hộ ông B. Quá trình đo đạc, khảo sát để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông D là người chỉ mốc giới diện tích đất của ông D, diện tích đất bán cho ông B và ký các giấy tờ hồ sơ kỹ thuật thửa đất. Năm 2010, ông B phát hiện diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bị thiếu 81,5m², nên khiếu nại yêu cầu UBND xã Thanh Phong và UBND huyện Thanh Liêm cấp đủ 123,5m² đất mà ông mua của ông D. Quá trình giải quyết đơn của ông B, ông D thừa nhận năm 1995 ông D bán cho ông B 123,5m² đất thổ cư; ông D và ông B cùng đề nghị UBND xã Thanh Phong trình UBND huyện Thanh Liêm sửa lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B đủ 123,5m² đất thổ

cư và các bên đã ký vào biên bản làm việc. Tuy nhiên, khi đo đạc để hoàn thiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B theo biên bản làm việc thì ông D không nhất trí. Phát hiện sai sót trong việc xây dựng phương án xử lý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ngày 01/8/2014 UBND huyện Thanh Liêm đã ban hành Quyết định số 1898/QĐ-UBND sửa đổi quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 180, tờ bản đồ PL6 đối với hộ ông D, diện tích đất ở (ONT) từ 136m^2 xuống còn $54,5\text{m}^2$ (giảm $81,5\text{m}^2$ đất ONT), diện tích các loại đất khác giữ nguyên; sửa đổi điều chỉnh quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 202, tờ bản đồ PL6 đối với hộ ông B, diện tích đất ở (ONT) từ 42m^2 lên $123,5\text{m}^2$ (tăng thêm $81,5\text{m}^2$). Ngày 07/6/2016, UBND huyện Thanh Liêm đã ra Quyết định số 716/QĐ-UBND thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông D và ông B. Ngày 8/10/2015, đại diện phòng Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra huyện và Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Thanh Liêm tiến hành đo đạc xác định mốc giới đối với diện tích đất ông D chuyển nhượng cho ông B, nhưng ông D không ký biên bản. Việc nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 1A đoạn qua thôn Giáp Nhì (nay là thôn Phúc Nhì), xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam hoàn toàn nằm trên diện tích của Nhà nước quản lý và không ảnh hưởng gì đến đất thổ cư thửa đất số 180 tờ bản đồ PL6 của hộ ông D, thửa đất số 201 tờ bản đồ PL6 của ông Long và thửa đất số 202 của ông B. Số tiền ông D, ông B và ông Long được hưởng là tiền hỗ trợ theo đơn giá đất ở và không ra Quyết định thu hồi đất vì là đất Nhà nước quản lý. UBND xã Thanh Phong đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án buộc ông D phải trả lại cho ông B diện tích đất còn thiếu là 76m^2 ; các vấn đề khác có liên quan, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản như sau:

- Về đất: diện tích đất đang có tranh chấp giữa ông Đỗ Xuân B (Đỗ Văn B) và ông Hoàng Văn D là 76m^2 . Diện tích đất do cắm chông mốc tọa độ của hộ ông Hoàng Văn T (hộ ông T nhận chuyển nhượng đất từ ông Cao Xuân L nhưng chưa làm thủ tục sang tên) lên là $3,5\text{m}^2$. Diện tích đất hộ ông D chuyển nhượng cho ông B (hiện tại không có tranh chấp) là 44m^2 . Tổng diện tích $123,5\text{m}^2$ đất ở có trị giá là 296.400.000 đồng.

- Trên diện tích đất đang tranh chấp có các công trình xây dựng và vật cây cối sau: 01 nhà bếp diện tích $30,88\text{m}^2$, trị giá 15.174.000 đồng; 01 nhà kho diện tích $6,65\text{m}^2$, trị giá 2.830.000 đồng; 01 chỗ đun nấu diện tích $2,42\text{m}^2$, trị giá 1.070.000 đồng; 01 công trình phụ diện tích $8,55\text{m}^2$, trị giá 5.079.000 đồng; 01 tường rào xây gạch xi dài 7m và 01 tường rào xây gạch đỏ dài 7m, trị giá 1.171.500 đồng; 01 cây Na trị giá 240.000 đồng; 01 cây Mít trị giá 420.000 đồng và một số cây khác có giá trị nhỏ.

Sau khi phát hiện có sự chồng lấn về tọa độ, ngày 24/01/2019, UBND huyện Thanh Liêm đã quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Cao Xuân Long, sau đó đã điều chỉnh lại tọa độ, số đo giữa các hộ và xác định diện tích đất không có tranh chấp giữa hộ ông D và hộ ông B là 45m^2 .

*** *Tại phiên tòa:***

- Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D có trách nhiệm giao cho ông B 121,6m² đất và tháo dỡ, dịch chuyển công trình xây dựng, cây cối, hoa màu trên diện tích đất này; không yêu cầu ông D phải trả số tiền chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản) mà ông B đã chi.

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật; thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình; bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn, người làm chứng cơ bản đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: căn cứ khoản 3 Điều 26, các điều 35, 39, 147, 227, 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 73, 75 Luật Đất đai năm 1993; Pháp lệnh số 52-LCT/HĐNN8 ngày 29/4/1991 của Hội đồng nhà nước; các điều 500, 501, 502, 503 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; đề nghị Hội đồng xét xử - xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Xuân B (Đỗ Văn B). Buộc hộ ông Hoàng Văn D phải tháo dỡ các công trình, di dời cây cối, hoa màu trên diện tích 76,6m² đất mà ông B đã nhận chuyển nhượng của hộ ông D tại thôn Giáp Nhì, xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: khi thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện của ông Đỗ Xuân B (Đỗ Văn B) và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn là ông Hoàng Văn D hiện đang cư trú tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam và bất động sản đang tranh chấp cũng ở nơi này, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn và người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do; căn cứ vào các điều 227, 228 và 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Về thời hiệu khởi kiện: giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông B được ký kết năm 1995. Năm 2010, ông B mới biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho mình không đúng diện tích đã mua, nên đề nghị UBND huyện Thanh Liêm giải quyết. Quá trình giải quyết các bên đã thống nhất diện tích đất chuyển nhượng. Ngày 08/10/2015, các cơ quan chuyên môn của huyện Thanh Liêm đã tiến hành đo đạc hiện trạng, xác định mốc giới cho ông B, nhưng sau này ông D không nhất trí tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất trả lại mặt bằng cho ông B; nên ông B tiếp tục làm đơn đề nghị. Ngày 24/02/2017, UBND huyện Thanh Liêm ban hành Thông báo số 35/TB-UBND, hướng dẫn ông B làm đơn khởi kiện đến Tòa án để giải quyết. Ngày 15/7/2017, ông B làm đơn khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm thụ lý vụ kiện vào ngày 23 tháng 5 năm 2017, nên vụ án còn thời hiệu giải quyết theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về áp dụng căn cứ pháp luật: việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra năm 1995, nhưng các bên chưa thực hiện xong hợp đồng do có tranh chấp về diện tích đất, loại đất, vị trí đất chuyển nhượng; nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự được xem xét áp dụng theo Bộ luật Dân sự năm 2015 theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015.

[2] Về nội dung: theo Đơn xin nhượng lại một phần đất ở ngày 02/3/1995 của ông Hoàng Văn D, thì ông D chuyển nhượng cho ông Đỗ Xuân B (Đỗ Văn B) 135m² đất giáp Quốc lộ 1A, trong diện tích đất Nhà nước cấp cho ông D, giá trị chuyển nhượng đất và công vượt lập, hoa màu trên đất ông B đã trả đủ cho ông D. Tại Biên bản nhượng đất, bán hoa màu trên đất ngày 02/3/1995 trong đó có vẽ sơ đồ miếng đất chuyển nhượng thì ông D chuyển nhượng cho ông B 123,5m² đất, nằm trong diện tích đất 360m² thuộc thửa 260 tờ bản đồ số 4 năm 1986 mà hộ ông D được Nhà nước cấp. UBND xã Thanh Phong đã xác nhận vào Biên bản chuyển nhượng này và hai bên đã bàn giao đất trên thực địa, có sự chứng kiến của chính quyền địa phương. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông B đã thực hiện nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ đối với diện tích đất này. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993 và các điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, diện tích đất chuyển nhượng nói trên là tài sản chung của hộ ông D, nhưng chỉ có ông D và ông S là người đứng tên trên giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B. Thời điểm đó, vợ ông D, các con ông D (có người đã thành niên, có người chưa thành niên) không ký giấy tờ chuyển nhượng, nhưng đều biết việc ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B. Bên chuyển nhượng (ông D) đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận và dùng số tiền này vào việc xây dựng các công trình kết thiết phục vụ gia đình. Nay vợ và

các con của ông D đều nhất trí việc ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B, nhưng chưa thống nhất về loại đất, vị trí đất chuyển nhượng. Vì vậy, theo tinh thần của Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 thì xác định vợ và con của ông D đồng ý với việc ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B.

Đối với việc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng trong tổng diện tích 123,5m² đất mà ông D chuyển nhượng cho ông B có cả diện tích đất lưu không Quốc lộ 1A là không có cơ sở, bởi vì: Nhà nước cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông D là 360m² đất ở (thổ cư). Trong Biên bản nhượng đất, bán hoa màu trên đất giữa hai bên thể hiện diện tích đất chuyển nhượng nằm trong diện tích đất của ông D được Nhà nước cấp. Và chính trong Đơn xin nhượng lại một phần đất ở do ông D viết cũng thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là đất ở. Ngoài ra, trong buổi làm việc ngày 09/12/2010 tại UBND xã Thanh Phong, ông D đã thừa nhận bán cho ông B 123,5m² đất ở từ năm 1995 và đề nghị UBND xã Thanh Phong làm thủ tục trình UBND huyện Thanh Liêm để sửa lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B đủ diện tích 123,5m² đất ở.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Tuy nhiên, do có sự chồng lấn về tọa độ, một phần diện tích đất ông D chuyển nhượng cho ông B chồng lấn lên diện tích ông D chuyển nhượng cho ông L và ông L chuyển nhượng lại cho ông T hiện nay đang sử dụng; do vậy, ông B không yêu cầu ông D trả đủ diện tích 123,5m² đất như trong hợp đồng, mà chỉ yêu cầu trả 121,6m² đất. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của ông B, nên chấp nhận. Theo đo đạc hiện trạng thì diện tích đất không có tranh chấp là 45m² thuộc thửa số 202 tờ bản đồ PL6 hiện mang tên B trên bản đồ hiện trạng, nay cần buộc ông D phải trả cho ông B 76,6m² đất thuộc thửa số 180 tờ bản đồ PL6 hiện mang tên D trên bản đồ hiện trạng. Đối với các công trình xây dựng, cây cối, hoa màu trên diện tích đất 76,6m² này do ông D tự ý xây dựng và trồng trọt; bản thân ông B không hề biết và cũng không đồng ý. Đây không phải là các công trình kiên cố, có giá trị không lớn; cây cối không phải là cây lâu năm và có giá trị nhỏ; nên cần buộc ông D tháo dỡ và di dời để trả lại mặt bằng cho ông B.

[3] Về chi phí tố tụng: do ông Đỗ Xuân B tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu của nguyên đơn - ông Đỗ Xuân B được Tòa án chấp nhận, nên ông B không phải chịu án phí, cần trả lại cho ông B số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp; bị đơn - ông Hoàng Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông D là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí; theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Hội đồng xét xử quyết định miễn toàn bộ án phí cho ông D.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Pháp lệnh số 52-LCT/HĐNN8 ngày 29/4/1991 của Hội đồng nhà nước; các điều 500, 501, 502, 503 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 73, 75 của Luật Đất đai năm 1993; các điều 147, 227, 228, 229, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Xuân B (Đỗ Văn B).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn D và ông Đỗ Xuân B (Đỗ Văn B) theo Biên bản nhượng đất, bán hoa màu trên đất ký kết ngày 02/3/1995. Ông Đỗ Xuân B (Đỗ Văn B) được quyền sử dụng 121,6m² đất ở (trong đó 45m² thuộc thửa số 202 và 76,6m² thuộc thửa số 180, tờ bản đồ PL6), vị trí thửa đất tại thôn Phúc Nhị, xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam.

- Buộc ông Hoàng Văn D có trách nhiệm giao trả 76,6m² đất ở thuộc thửa số 180 tờ bản đồ PL6 cho ông Đỗ Xuân B (Đỗ Văn B); vị trí thửa đất tại thôn Phúc Nhị, xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam, có tứ cận và số đo cụ thể như sau: cạnh phía Tây giáp với thửa đất số 202 có số đo 6,40m (từ điểm 3 đến điểm 4), cạnh phía Bắc giáp đất hộ ông Thành có số đo 12,06m (từ điểm 3 đến điểm 6), cạnh phía Đông giáp đất hộ ông D có số đo 6,40m (từ điểm 5 đến điểm 6), cạnh phía Nam giáp đất hộ ông D có số đo 11,87m (từ điểm 4 đến điểm 5).

(Có sơ đồ kèm theo và là một phần không thể tách rời của Bản án này.)

- Buộc ông Hoàng Văn D phải tháo dỡ, dịch chuyển các công trình xây dựng, cây cối, hoa màu trên diện tích đất này để trả lại mặt bằng cho ông Đỗ Xuân B (Đỗ Văn B).

2. Án phí dân sơ thẩm: miễn toàn bộ án phí cho ông Hoàng Văn D. Trả lại cho ông Đỗ Xuân B (Đỗ Văn B) số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 2.250.000 đồng (hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2010/04193 ngày 23/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Liêm.

3. Quyền kháng cáo đối với bản án: các đương có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án: 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, 7 và 9 Luật Thi

hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hà Nam;
- VKSND huyện Thanh Liêm;
- Chi cục THADS huyện Thanh Liêm;
- Cổng thông tin điện tử của Tòa án;
- UBND xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm;
- UBND huyện Thanh Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lại Xuân Cảnh