

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 219/2023/DS-ST

Ngày: 22/9/2023.

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Kim Thoa.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tư;
2. Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh.

Thư ký phiên Tòa: Ông Phạm Minh Đăng – Thư ký tòa án nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang: Bà Nguyễn Ngọc Trinh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 22 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lay xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2023 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 250/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 198/2023/QĐ9ST-DS, ngày 06/9/2023 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Trần Thanh P, sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 4, ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Bị đơn: Ông Ngô Duy K, sinh năm 1978. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 5, ấp 15, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trương Thị C, sinh năm 1946. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 5, ấp 15, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Nguyễn Thị Sa L, sinh năm 1976. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 4, ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Ông Ngô Tấn S, sinh năm 1974. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Ông Ngô Tiến S, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp 4, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

5. Bà Ngô Thị T, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Bà Ngô Thị Cẩm V, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp 12, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

7. Bà Ngô Thị Cẩm H, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số 9/7, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ngô Tấn S, Ngô Tiến S, Ngô Thị T, Ngô Thị Cẩm V, Ngô Thị Cẩm H ủy quyền ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền lợi, ích hợp pháp cho bà Ngô Thị T, Ngô Tấn S, Ngô Tiến S, Ngô Thị Cẩm V, Ngô Thị Cẩm H là Luật sư Võ Thanh V – Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.

8. Ngô Khánh D, sinh năm 1999. (Vắng mặt)

9. Ngô Duy T, sinh năm 2002. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Người làm chứng: Ông Phùng Xuân X, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp 15, xã L, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Trần Thanh P trình bày:*

Ngày 27/9/2013 tôi có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.211m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Ngô Duy K năm 2009. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa tôi và ông K ký kết không có công chứng, chứng thực nhưng có sự chứng kiến và xác nhận của trưởng ấp 15, xã L là ông Phùng Xuân X, thỏa thuận mua bán với giá 10 cây vàng 24Ktr tôi đã giao đủ số vàng cho ông K, bà C và nhận đất canh tác từ năm 2013 đến nay. Hiện nay toàn bộ cây trồng trên đất đều do tôi trồng. Nhiều lần tôi yêu cầu ông K thực hiện thủ tục sang tên để tôi được đứng tên đối với thửa đất trên nhưng ông K không thực hiện. Thực chất thửa đất tranh chấp này tôi nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông K có sự đồng ý của bà C và những người anh chị em của ông K cũng đồng ý, tôi đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, giao vàng đầy đủ cho ông K, bà C và nhận đất về canh tác từ năm 2013 đến nay không ai tranh chấp gì. Thực tế tôi quản lý sử dụng đất từ năm 2013 đến nay không ai tranh chấp gì.

Yêu cầu Tòa án buộc hộ ông Ngô Duy K phải tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng cho tôi thửa đất số 146, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.211m², tọa lạc ấp 15, xã L, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp cho ông K ngày 16/9/2009 theo quy định pháp luật.

** Bị đơn Ngô Duy K vắng mặt nhưng có đơn phản tố và bản tự khai đối với yêu cầu phản tố trình bày ý kiến như sau:*

Không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi thửa đất tranh chấp là tài sản chung của ông Ngô Văn L, sinh năm 1948 (chết năm 1993) và bà Trương Thị C, sinh năm 1946 và 06 người con gồm: T, Tấn S, Tiến S, Cẩm V, Cẩm H và K. Năm 1993 ông L chết không để lại di chúc toàn bộ di sản là phần đất tranh chấp do bà C quản lý đến năm 2009 mà bà C không đứng tên, mới chuyển tên cho ông K đại diện hộ đứng tên. Sau khi ông K được đứng tên thì ông K có cờ bạc dẫn đến thiếu nợ nên ông K đã tự ý cầm cố thửa đất tranh chấp cho ông P, hết thời gian cầm cố mà ông K không có khả năng chuộc lại nên lợi dụng bà C không đọc lại nên ông K đã lừa dối bà C là làm giấy gia hạn cầm cố thực tế là chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông P bằng giấy tay chuyển nhượng ngày 27/9/2013 cho vợ chồng ông P. Đến khi căn nhà thờ xuống cấp chị em ông K muốn về tu sửa lại và chuộc lại phần đất thì ông P kéo rào không cho hộ gia đình ông K vào nhà, đất nên phát sinh tranh chấp.

Bị đơn có yêu cầu phản tố: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa Ngô Duy K và Trần Thanh P ngày 27/9/2013 đối với thửa đất 146, tờ bản đồ số 21, diện tích 2211,0m² tọa lạc ấp 15, xã L, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Buộc ông P trả lại cho ông K diện tích đất nêu trên.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ở trên phần đất này từ năm 2013 đến nay. Bà C hiện ở chung với các con tại tỉnh Đồng Tháp và sức khỏe vẫn bình thường.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc C: thống nhất với lời trình bày của ông K, đồng ý theo yêu cầu phản tố của ông K. Đồng thời có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P với ông K, yêu cầu ông P*

trả lại thửa đất.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy phát biểu:*

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng tuân theo đúng pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị tạm ngừng phiên tòa để làm rõ thời điểm cấp đất lần đầu và đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng theo đúng quy định pháp luật.

* Luật sư bảo vệ quyền lợi, ích hợp pháp cho bà Ngô Thị T, Ngô Tấn S, Ngô Tiến S, Ngô Thị Cẩm V, Ngô Thị Cẩm H có đơn xin vắng mặt, nhưng có gửi luận cứ bảo vệ như sau:

Trước năm 2013 ông Ngô Duy K đã tự ý cầm cố thửa đất 146, diện tích 2211m² tọa lạc ấp 15, xã L, huyện C cho ông Trần Thanh P, ông K sử dụng số tiền cầm cố vào việc tiêu xài cá nhân, đến năm 2013 khi hết hạn cầm cố thì ông K tiếp tục cầm thửa đất này cho ông P. Nhưng giữa ông P và ông K lập giấy tay mua bán đất, ông K đã nhận đủ 10 cây vàng 24K. Mặc dù thời điểm này ông K cầm thửa đất này nhưng ông K và mẹ ông K vẫn tiếp tục quản lý thửa đất này, đến hết năm 2015 thì ông K mới giao cho ông P trồng cây ăn trái, nhưng căn nhà trên đất thì ông K vẫn sử dụng. Tại biên bản hòa giải ngày 06/9/2019 ông P cũng thừa nhận có việc cầm cố này. Thửa đất này do ông K đại diện hộ đứng tên và những thành viên hộ gồm có: bà Trương Thị C, bà Ngô Thị T, Ngô Tấn S, Ngô Tiến S, Ngô Thị Cẩm V, Ngô Thị Cẩm H không biết việc ông K bán đất và không có sử dụng số vàng này. Năm 2019 khi anh, chị em ông K tiến hành sửa chữa lại nhà thì ông P ngăn cản nên mới phát sinh tranh chấp. Giấy viết tay mua bán lập ngày 27/9/2013 có thể hiện nội dung “Hiện tại bà C đang ở trên căn nhà trên đến cuối đời, đến khi bà C chết thì phải dọn nhà đi” nhưng hiện tại bà C vẫn còn sống mà phía ông P không cho gia đình bà C sửa nhà là không phù hợp. Trên đất có 02 ngôi mộ là người thân của gia đình và hiện tại gia đình bà C cũng chỉ còn 01 thửa đất này. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng quy định pháp luật xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mong muốn di dời mộ đi nơi khác thì ông P đồng ý hỗ trợ tiền di dời mộ theo giá của Hội đồng định giá đã định.

- Bị đơn ông Ngô Duy K rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố. Đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông P.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Trung, ông Tấn Sỹ, Tiến Sĩ, bà Vân, bà Hằng vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, xác định đây là quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy theo quy định điểm a, khoản 1 Điều 35, a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T, ông Tấn S, ông Tiến S, bà H, bà V có đơn xin giải quyết vắng mặt; bà Trương Thị C, anh Ngô Khánh D, Ngô Duy T vắng mặt không có lý do, căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt luật sư và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên; Tại phiên tòa bị đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố, căn cứ điểm c

khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn Ngô Duy K.

[3] Về yêu cầu của các bên đương sự:

3.1 Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh P:

Ông P yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy tay mua bán đất lập ngày 27/9/2013 với giá 10 lượng vàng đổi với thửa đất 146, tờ bản đồ 21, diện tích 2211,0m² tọa lạc ấp 15, xã L, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang do ông Ngô Duy K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/6/2009 (thửa đất tranh chấp). Ông P đã giao đủ vàng và nhận đất canh tác từ năm 2013, nhưng nhiều lần liên hệ để yêu cầu ông K lập thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không liên hệ được nên ông P có đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng trên.

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp, theo Công văn số 1525/CNVPĐKĐĐ-TTLT ngày 11/9/2023 thì nguồn gốc thửa đất tranh chấp do hộ ông K đăng ký và cấp đổi đồng loạt tại Ủy ban nhân dân xã L ông K đại diện hộ được đứng tên diện tích 2546,0m², thửa 2139 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông K vào ngày 29/10/2001. Hai bên đương sự thống nhất trình bày: Sau khi được cấp đất và đứng tên lần đầu vào năm 2001 đó ông K có bán một phần đất cho bà Trần Thị H, nên phần còn lại diện tích 2211,0m² và ông K được đại diện hộ tiếp tục đứng tên vào ngày 19/6/2009. Các anh chị em ông K xác định không tranh chấp đối với phần đất ông K đã bán cho bà H trước đó do thời điểm đó ông K bán đất để lấy tiền lo cho ba là ông Ngô Văn Liêm nên các anh chị em ông K không tranh chấp. Do phần đất còn lại là thửa đất tranh chấp ông K tự ý bán và không sử dụng tiền vào mục đích gia đình mà tiêu xài cá nhân, các ông bà là thành viên hộ nhưng không ký tên vào giấy mua bán nên nay các ông bà không đồng ý, yêu cầu hủy giấy mua bán đất, yêu cầu ông K trả lại 10 cây vàng cho ông P, không đồng ý hoàn giá trị cây trồng trên đất cho ông P là 849.000.000đ.

Xét thấy, về hình thức của “Hợp đồng mua bán đất” được đánh máy xác lập giữa ông P là bên mua và ông K là bên bán và có sự chứng kiến, xác nhận của ông Phùng Xuân X là trưởng ấp 15, xã L vào ngày 27/9/2013. Nội dung hợp đồng mua bán thể hiện ông K bán cho ông P thửa đất tranh chấp với giá 10 cây vàng 24Kr, đưa trước 06 cây vàng, còn lại 04 cây ông P sẽ giao đủ vàng tháng 6/2016 khi ông K làm thủ tục chuyển nhượng cho ông P...”, nhưng do cần tiền nên ông K đã yêu cầu ông P giao đủ số vàng theo thỏa thuận, chưa ký tên chuyển nhượng cho ông P. Thấy rằng, về nội dung của giấy tay thể hiện rõ số thửa, diện tích đất, địa chỉ và số tiền của thửa đất chuyển nhượng, ông P đã giao đủ số vàng cho ông K và bà C (là mẹ ruột ông K), đồng thời ông K, bà C ký tên nhận đủ số vàng đồng thời giao đất cho ông P quản lý sử dụng từ năm 2013 đến nay. Xét thấy, hợp đồng này chưa được công chứng, chứng thực theo quy định nhưng sau khi nhận đất để quản lý sử dụng thì ông P tiến hành trồng cây ăn quả lâu năm trên đất là cây sầu riêng, toàn bộ cây trồng trên đất có giá trị lớn (849.000.000đ), thậm chí lớn hơn giá trị đất tại thời điểm định giá ngày 14/6/2023. Nên theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 Mục 2 phần II, Nghị quyết 02/2002/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004, của hội đồng thẩm phán Tòa án tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông P và ông K được pháp luật công nhận. Điều này cũng phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự do hợp đồng đã thực hiện được hơn hai phần ba thì có thể công nhận được theo quy định nêu trên, nên yêu cầu khởi kiện của ông P là có căn cứ để chấp nhận, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P và ông K đối với thửa đất tranh chấp.

3.2 Về yêu cầu phản tố của ông Ngô Duy K: Tại phiên tòa ông K xin rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với lý do ông K đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông P, do các anh chị em của ông tự làm đơn buộc ông phải ký vào đơn phản tố, bản thân ông đã xác định chuyển nhượng đất cho ông P thì không thay đổi ý kiến. Bởi ông được cha mẹ và các anh chị em thống nhất giao phần đất này cho ông đại diện hộ

đứng tên cả 02 lần cấp giấy. Các anh, chị em của ông tuy có tên trong hộ khẩu tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng họ đã có gia đình ra ở riêng từ trước đó, không có công sức tôn tạo gì đối với thửa đất tranh chấp này, nên thửa đất này thực chất là của ông được cha mẹ tặng cho. Xét việc rút yêu cầu phản tố của ông K là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các anh chị em của ông K cũng như ông P không có ý kiến gì đối với việc rút yêu cầu này. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông K.

3.3 Về yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị T, Ngô Tấn S, Ngô Tiến S, Ngô Thị Cẩm V, Ngô Thị Cẩm H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất tranh chấp được xác lập giữa ông P và ông K với lý do đất cấp cho hộ nhưng những người này là thành viên hộ nhưng không ký tên vào hợp đồng, không biết việc chuyển nhượng, cũng không có sử dụng sổ tiền mua bán đất.

Thấy rằng, việc chuyển nhượng đất giữa ông P, ông K xác lập vào năm 2013 trên đất thời điểm này chỉ có bà C và ông K ở trên căn nhà lá cấp 4 đã mục và trồng các cây tạp không có giá trị. Khi ông P mua đất do chỗ bà con thấy bà C tuổi già nên có đồng ý để bà C ở trên phần đất này đến cuối đời, nhưng đến năm 2017 thì bà C tự dọn đi nơi khác sinh sống và căn nhà trước đó đã mục và sập, chỉ còn lại nền nhà. Ngoài ra trên đất còn có 02 ngôi mộ là mộ ba ruột và người thân của ông K, hàng năm anh chị em ông K đều về phần mộ này để tảo mộ theo phong tục của người Việt Nam. Các anh, chị em ông K cho rằng không biết việc chuyển nhượng thửa đất tranh chấp này do trước đó chỉ cầm cố và cũng không sử dụng sổ tiền bán đất. Thế nhưng các ông bà không cung cấp được hợp đồng cầm cố giữa ông P và ông K chỉ dựa vào lời trình bày của ông P tại biên bản hòa giải xã Long Trung, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay ông P cũng không thừa nhận có việc cầm cố đất giữa hai bên. Mặc khác, hợp đồng mua bán đất giữa ông P, ông K đã xác lập vào năm 2013 ông P nhận đất canh tác và đồn cây tạp trồng lại cây ăn quả lâu năm nhưng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập này không có ý kiến phản đối và cũng không có hành động nào ngăn cản việc trồng cây ăn quả lâu năm này của ông P là mặc nhiên các ông bà đã tự thừa nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông P và ông K. Bởi trong thực tế nếu người nhận cầm cố trồng cây ăn quả lâu năm trên đất thì các ông bà tại sao không ngăn cản ông P trồng cây mà đến nay mới phát sinh tranh chấp.

Các ông, bà nại ra rằng do chuyển hộ khẩu đi nơi khác sinh sống nên không biết việc chuyển nhượng là không có căn cứ, bởi những người sống cùng địa phương là ông Phùng Xuân X (là trưởng ấp cũ), ông Trần Thế H, bà Nguyễn Thị N, ông Đào Minh H, ông Trần Văn T có văn bản xác nhận có chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa ông P, ông K nhưng những thành viên hộ là bà C, bà T, ông Tấn S, ông Tiến S, bà Cẩm V, bà Cẩm H có biết việc chuyển nhượng này cũng không phản đối hay có ý kiến gì nhưng nay lại tranh chấp. Xét thấy việc bà T, ông Tấn S, ông Tiến S, bà V, bà H cho rằng nhầm lẫn trong việc cầm cố nhưng thực chất là chuyển nhượng nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ, bởi đã quá 02 năm theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự về thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, nên yêu cầu độc lập này của các ông bà là không có căn cứ để được xem xét chấp nhận. Đối với ý kiến của các ông bà C rằng không sử dụng sổ tiền bán đất nhưng thực tế ông K và bà C là mẹ của các ông bà có ký nhận để sử dụng vào việc đời sống hàng ngày.

Quá trình Hội đồng xét xử nghị án kéo dài thì đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Quốc C có đơn yêu cầu định giá lại tài sản trên đất, với lý do: Tại thời điểm thẩm định 5/2021 trên đất có công trình là nhà ở và các công trình phụ khác nhưng tại thời điểm định giá 6/2023 không có các công trình này, tài sản là cây trồng trên đất của nguyên đơn từ năm 2013 đến nay gồm những cây gì, số lượng và giá trị là bao nhiêu, tài sản của bị đơn và những người liên quan gồm tài sản gì, số lượng và giá trị là bao nhiêu. Xét yêu cầu này của ông C là không có căn cứ để chấp nhận, bởi việc định giá đã được Tòa án thực hiện vào ngày 14/6/2023, đến nay chưa quá 06 tháng, khi tiến hành

định giá Tòa án chứng kiến việc Hội đồng định giá tiến hành định giá đất và tài sản trên đất, ghi nhận hiện trạng thực tế tài sản tại thời điểm thẩm định giá. Đồng thời tại phiên tòa hai bên đương sự đều thống nhất thừa nhận, tài sản trên đất thời điểm chuyển nhượng cho ông P thì chỉ có 01 căn nhà cấp 4 đã cũ và cây trồng trên đất là cây tạp, hiện tại cây trồng trên đất toàn bộ do ông P trồng sau khi nhận đất canh tác. Hiện số lượng cây trồng và hiện trạng trên phần đất tranh chấp không thay đổi so với thời điểm định giá. Mặc khác yêu cầu định giá các cây tạp đã không hiện hữu nên yêu cầu này của ông C là không có căn cứ để Hội đồng xem xét chấp nhận.

Đối với thành viên hộ gia đình ông K gồm có 02 người con ông K, là Ngô Khánh D và Ngô Duy T tại thời điểm được cấp quyền sử dụng đất do ông K đại diện hộ đứng tên thì theo ông K trình bày hai cháu D, T còn nhỏ và sau này khi đã lớn có biết được việc ông K bán đất nên hai cháu cũng không có ý kiến gì. Mặc khác hộ khẩu thường trú hiện tại của 02 cháu đang chung hộ khẩu với phía nguyên đơn. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập cho D, T nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, cũng không trình bày ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án, căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vắng mặt D, T.

Đối với yêu cầu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy đề nghị tạm ngừng phiên tòa để đưa đủ người liên quan tham gia tố tụng là thành viên hộ của ông K được cấp quyền sử dụng đất lần đầu tiên. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ bao gồm chứng cứ tại hồ sơ thụ lý số 573/2020/DSST, ngày 23/11/2020 và tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy cung cấp hồ sơ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thành viên hộ của ông K vào ngày 16/12/1996 gồm có: bà Trương Thị C, Ngô Tấn S, Ngô Tiến S, Ngô Cẩm Vân, Ngô Duy K (Bút lục 56). Thành viên hộ ông K tại thời điểm đổi cấp đất lại vào ngày 02/11/2003 gồm: bà C, ông Tấn S, ông Tiến S, bà V, ông K và Khánh D (Bút lục 59). Hộ ông K từ năm 2003 đến năm 2013 gồm: bà C, ông Tấn S, Tiến S, bà V, ông K (theo văn bản số 122/CVCAX, ngày 08/8/2023 của Công an xã L). Như vậy Tòa án cũng đã đưa đầy đủ thành viên hộ gồm những người nêu trên tham gia tố tụng đầy đủ, thậm chí bà T, bà H không có tên trong các giai đoạn nêu trên và ông Tấn S cùng thừa nhận còn hộ khẩu tại thời điểm cấp đất nhưng bản thân ông sau khi đi bộ đội có vợ ở tỉnh Đồng Tháp đã chuyển về sinh sống tại Đồng Tháp thời gian trước khi hộ ông K được cấp đất lần đầu. Như vậy yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để xác định thành viên hộ tại thời điểm cấp đất 2001 của đại diện Viện kiểm sát là không cần thiết nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị này.

Mặc khác, đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không có yêu cầu tranh chấp di sản thừa kế quyền sử dụng đất nên việc xem xét nguồn gốc thửa đất tranh chấp là không cần thiết.

Đây là giao dịch đang được thực hiện bởi hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch đến khi bị đơn thực hiện xong là sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên đây là giao dịch đang được thực hiện về nội dung và hình thức phù hợp với Bộ luật dân sự 2015 nên áp dụng Bộ luật dân sự 2015 là đúng quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015.

Xét ý kiến của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà T, bà H, bà V, ông Tấn S, ông Tiến S là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên không xem xét chấp nhận đối với yêu cầu của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc định giá, thu thập chứng cứ tổng cộng là 3.000.000đ. Tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng này do nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí này cản trở xem như đã nộp xong.

[5] *Về án phí*: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 158, 166, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Điều 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 116, 117, 118, 119, khoản 2, Điều 129, Điều 132 500, 501, 503, Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2013; Điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2, phần II, Nghị quyết 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh P.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “giấy tay mua bán đất” ngày 27/9/2013 được lập giữa ông Trần Thanh P với ông Ngô Duy K chuyển nhượng đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ số 21, diện tích 2211,0m², tọa lạc ấp 15, xã L, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Thửa đất có tứ cận như sau:

- Bắc giáp thửa 147 của ông Trần Thế Triều cạnh dài 93.99m;
- Nam giáp đất bà Trần Thị Hoa thửa 543 cạnh dài 95.78m;
- Tây giáp đất bà Trần Thị Hoa thửa 542 cạnh 24.49m;
- Đông giáp mương và đường bê tông cạnh 23.68m.

(Kèm bản đồ địa chính khu đất (trích đo) ngày 05/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy).

Buộc ông Ngô Duy K, cùng các thành viên hộ gồm: Trương Thị C, Ngô Tấn S, Ngô Tiến S, Ngô Thị T, Ngô Thị Cẩm V, Ngô Thị Cẩm H, Ngô Khánh D, Ngô Duy T phải có nghĩa vụ thực hiện thủ tục sang tên thửa thửa đất số 146, tờ bản đồ số 21, diện tích 2211,0m², tọa lạc ấp 15, xã L, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang **cho ông Trần Thanh P.**

Ông Trần Thanh P được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ số 21, diện tích 2211,0m², tọa lạc ấp 15, xã L, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (hiện do ông Ngô Duy K đại diện hộ đứng tên).

2/ Đình chỉ quyết định đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Ngô Duy K về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “giấy tay mua bán đất” ngày 27/9/2013 được lập giữa ông Trần Thanh P với ông Ngô Duy K chuyển nhượng đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ số 21, diện tích 2211,0m², tọa lạc ấp 15, xã L, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

3/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị T, Ngô Thị Cẩm V, Ngô Thị Cẩm H, Ngô Tấn S, Ngô Tiến S về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “giấy tay mua bán đất” ngày 27/9/2013 được lập giữa ông Trần Thanh P với ông Ngô Duy K chuyển nhượng đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ số 21, diện tích 2211,0m², tọa lạc ấp 15, xã L, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

4/ Về án phí:

- Ông Trần Thanh P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho ông P 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0017268 ngày 27/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy.

- Hoàn lại cho ông Ngô Duy K 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0017874, ngày 08/8/2023 Của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy.

- Bà Ngô Thị T, Ngô Thị Cẩm V, Ngô Thị Cẩm H, Ngô Tấn S, Ngô Tiến S phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận, các ông bà đã nộp 600.000đ tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0017875, 0017873, ngày 08/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, cần trừ nên được hoàn lại 300.000đ.

5/ Về quyền kháng cáo: Ông Trần Thanh P, ông Ngô Duy K, bà Nguyễn Thị Sa L, bà Ngô Thị T, Ngô Thị Cẩm H, Ngô Thị Cẩm V, Ngô Tấn S, Ngô Tiến S có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị C, Ngô Khánh D, Ngô Duy T có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 các qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

(Ấn tuyên lúc 08 giờ 00 phút, ngày 22/9/2023, có mặt Luật sư Vinh, ông P, bà Sa L).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND H. Cai Lậy;
- Chi cục THADS H. Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phan Thị Kim Thoa