TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VẠN NINH
TỈNH KHÁNH HÒA

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

Bản án số: 07/2025/DS-ST
Ngày 06 tháng 3 năm 2025
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 VẠN NINH - TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà : Bà Võ Thị Hòa Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Tám

Ông Đỗ Ngọc Qúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa *tham gia phiên tòa:* Ông Đoàn Anh Tài - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 64/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXXST - DS ngày 17 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/2025/QĐST-DS ngày 13/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện Vạn Ninh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn M - sinh năm 1974;

Bà Lê Thị L - sinh năm 1985;

Cùng trú tại: Thôn TP, xã VP, huyện VN, tỉnh KH. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đặng Văn N - sinh năm 1993;

Ông Đặng Văn T - sinh năm 1995;

Cùng trú tại: Thôn TP, xã VP, huyện VN, tỉnh KH. Vắng mặt.

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

+ Ông Đặng Văn Q - sinh năm 1985; trú tại: Thôn TP, xã VP, huyện VN, tỉnh KH. Vắng mặt.

+ Bà Đặng Thị Thanh N1 - sinh năm 1987; trú tại: Thôn PC 1, xã VP, huyện VN, tỉnh KH. Vắng mặt.

+ Bà Đặng Thị Thanh H - sinh năm 1990; trú tại: Thôn TP, xã VP, huyện VN, tỉnh KH. Vắng mặt.

+ Bà Đặng Thị Thanh H1 - sinh năm 1999; trú tại: Thôn TP, xã VP, huyện VN, tỉnh KH. Vắng mặt.

+ Ông Đặng N - sinh năm 1961; trú tại: Thôn TP, xã VP, huyện VN, tỉnh KH. Có mặt.

+ Ông Đặng Đ (tên thường gọi là T) - sinh năm 1970; trú tại: Thôn TP, xã VP, huyện VN, tỉnh KH. Có mặt.

- *Người làm chứng:*

Ông Đinh Văn H2; trú tại: Thôn TP, xã VP, huyện VN, tỉnh KH. Vắng mặt và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 11.5.2023, các lời khai tiếp theo, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Văn M và bà Lê Thị L cùng thống nhất trình bày:

Vào ngày 21/11/2006 vợ chồng ông, bà (Lê Văn M, Lê Thị L) có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Đặng C và bà Lê Thị D, trú tại thôn TP, xã VP, huyện VN, tỉnh KH một lô đất có diện tích 3200m^2, chiều ngang 32m, chiều dài 100m có đông, tây, tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất Nguyễn Công T;

Phía Tây giáp đường đi;

Phía Nam giáp đất Huỳnh T;

Phía Bắc giáp đất Nguyễn C;

Trong đó có 60 m^2 đất thổ cư và 3140 m^2 đất vườn với số tiền là 11.000.000đ (mười một triệu đồng).

Ông M, bà L đã giao đủ số tiền 11.000.000 đồng cho vợ chồng ông Đặng C và bà Lê Thị D theo đúng như thỏa thuận.

Khi chuyển nhượng đất, ông M và bà L có hỏi ông C nguồn đất lô đất trên thì ông C cho biết là của cha mẹ ông C là ông Đặng K và bà Nguyễn Thị Đ cho ông C nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Ông C và bà D có đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 0957623, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: 00275 QSDĐ/VP-VN cấp ngày 19/10/1996 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Đ và ông K (chết) cho vợ chồng ông M bà L giữ.

Ông C, bà D cam đoan với ông M bà L toàn bộ diện tích đất là của ông bà và không có tranh chấp.

Khi làm thủ tục chuyển nhượng, các bên có làm giấy sang nhượng đất ở đề ngày 21/11/2006 và có sự chứng kiến của người làm chứng của thôn trưởng là ông Đinh Văn H2. Ông H2 cũng cam đoan đất trên là của ông C và đất này không có tranh chấp.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông M, bà L đã tiến hành xây dựng một căn nhà cấp 4, mái lợp ngói, tường xây gạch, nền lát gạch men, diện tích xây dựng khoảng 100m^2 và sinh sống ổn định trên đất từ đó cho đến nay. Hiện nay thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 97, tờ bản đồ số 37 bản đồ VLAP, vị trí tại thôn TP, xã VP, huyện VN, tỉnh KH.

Vì nghĩ là chỗ quen biết, hơn nữa do nhận thức pháp luật hạn chế nên vợ chồng bà L, ông M cứ nghĩ chỉ cần có Giấy viết tay sang nhượng đất, giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời cất nhà ổn định trên đất thì sẽ không ảnh hưởng đến quyền lợi của mình nên vợ chồng bà L, ông M đã không yêu cầu ông C, bà D phải làm thủ tục chuyển nhượng đất.

Đến khi ông C và bà D chết thì vợ chồng ông M, bà L đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết việc phải có chữ ký của những người con của ông C và bà D vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mới thực hiện được thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông M, bà L nhiều lần yêu cầu các con của ông C, bà D tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà L ông M, tuy nhiên hai người con của ông C và bà D là ông Đặng Văn N và ông Đặng Văn T cho rằng việc mua bán đất là của cha mẹ các ông, không liên quan đến các ông nên không đồng ý ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, bà L.

Ông Đặng C có cha mẹ ruột là ông Đặng K và bà Nguyễn Thị Đ (hiện nay đều đã chết, chết trước ông Đặng C). Ông Đặng K và bà Nguyễn Thị Đ có 03 con chung gồm:

+ Đặng N - sinh năm 1961; trú tại: Thôn TP, xã VP, huyện VN, tỉnh KH.

+ Đặng Đ - sinh năm 1970; trú tại: Thôn TP, xã VP, huyện VN, tỉnh KH.

+ Đặng C (chết).

Ông Đặng C và bà Lê Thị D (hiện nay đều đã chết). Ông Đặng C và bà Lê Thị D có 06 con chung gồm:

1. Ông Đặng Văn Q - Sinh năm 1985; trú tại: thôn TP, xã VP, huyện VN, tỉnh KH.

2. Đặng Thị Thanh N1 - Sinh năm 1987; trú tại: thôn PC 1, xã VP, huyện VN, tỉnh KH.

3. Đặng Thị Thanh H - Sinh năm 1990; trú tại: thôn TP, xã VP, huyện V N, tỉnh KH.

4. Ông Đặng Văn N - Sinh năm 1993; trú tại: thôn TP, xã VP, huyện V N, tỉnh KH.

5. Ông Đặng Văn T - Sinh năm 1995; trú tại: thôn TP, xã VP, huyện V N, tỉnh KH.

6. Đặng Thị Thanh H1 - Sinh năm 1999; trú tại: thôn TP, xã VP, huyện VN, tỉnh KH.

Tại phiên tòa, ông Lê Văn M và bà Lê Thị L yêu Tòa án nhân dân huyện Vạn Ninh giải quyết buộc những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng C và bà Lê Thị D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất đã chuyển nhượng cho ông, bà theo Giấy sang nhượng đất đề ngày 21/11/2006.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã xác minh, tống đạt hợp lệ nhiều lần các giấy triệu tập và các văn bản tố tụng đối với bị đơn ông Đặng Văn N, Đặng Văn T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đặng Thị Thanh N, Đặng Thị Thanh H, Đặng Thị Thanh H để lấy lời khai, để kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn ông Đặng Văn N, Đặng Văn T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đặng Thị Thanh N, Đặng Thị Thanh H, Đặng Thị Thanh H1 đều không có mặt để làm việc theo giấy triệu tập, thông báo của Toà án, nên Toà án không lấy được lời khai, không tiến hành hòa giải được vụ án.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/12/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn Q trình bày:*

Ông bà nội ông Q tên là Đặng K - sinh năm 1909 (chết năm 1993) và bà nội tên Nguyễn Thị Đ - sinh năm 1921 (chết năm 1997). Ông bà nội sinh được 03 con chung, không có con riêng, con nuôi nào cả bao gồm:

1. Đặng N;
2. Đặng Đ (tên gọi khác: T);
3. Cha ông Q là Đặng C - sinh năm 1965 (chết năm 2019) và mẹ tên Lê Thị D - sinh năm 1965 (chết năm 2009). Cha mẹ ông Q sinh được 06 người con, không có con riêng, con nuôi nào cả, gồm:

1. Đặng Văn Q;
2. Đặng Thị Thanh N;
3. Đặng Thị Thanh H;
4. Đặng Văn N;
5. Đặng Văn T;
6. Đặng Thị Thanh H1;

Khi còn sống ông bà nội ông Q có tạo lập được một số tài sản, trong đó có thửa đất số 281, tờ bản đồ số 08 có diện tích là 1680m^2 (trong đó có 200m^2 đất thổ cư và 1480 m^2 đất trồng cây lâu năm). Đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00275QSDĐ/VP-VN ngày 19/8/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị Đ và ông (chết). Sau đó, bà nội ông Q đã cho cha mẹ ông Q thửa đất này, việc cho đất này chỉ lập bằng miệng, không có giấy tờ gì cả.

Sau đó, vì hoàn cảnh khó khăn nên năm 2006 cha mẹ ông Q có bán một phần diện tích đất trên cho ông Lê Văn M và bà Lê Thị L có diện tích là 3200 m^2, có chiều ngang là 32 mét và chiều dài là 100 mét (trong đó có 60 m^2 đất thổ cư và 3140 m^2 đất vườn), có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Công T;

Phía Tây giáp đường đi;

Phía Nam giáp đất của ông Huỳnh T;

Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn C.

Giá chuyển nhượng là 11.000.000đ (Mười một triệu đồng). Việc sang nhượng này được lập bằng giấy tay đề ngày 21.11.2006 có chữ ký của cha mẹ ông Q là Đặng C, Lê Thị D và bên mua là ông Lê Văn M, bà Lê Thị L, có xác nhận trưởng thôn là Đinh Văn H, đồng thời cha mẹ ông Q đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho vợ chồng ông M và bà L giữ. Ông M và bà L xây nhà và sinh sống ổn định trên đất này từ khi mua đất cho đến nay.

Thửa đất tranh chấp trước đây là một phần thửa đất số 281, tờ bản đồ số 08 nay là thửa đất số 97, tờ bản đồ số 37 (Bản đồ VLAP xã Vạn Phú) có diện tích là 970 m^2.

Nay cha mẹ ông Q đã chết, ông M bà L yêu cầu các anh em của ông tiếp tục thực hiệp việc chuyển nhượng đối với một phần thửa đất số 281, tờ bản đồ số 08 nay là thửa đất số 97, tờ bản đồ số 37 (Bản đồ VLAP xã Vạn Phú) thì ông Q có ý kiến như sau: Ông Q đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lê Văn M và bà Lê Thị L. Tuy nhiên, phần đất còn lại của cha mẹ ông Q vẫn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông M, bà L giữ nên đề nghị sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong phần đất mà cha mẹ ông Q đã bán cho vợ chồng bà L, ông M thì ông M, bà L phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Q.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/5/2024 và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng N và Đặng Đ cùng thống nhất trình bày:*

Cha mẹ ông N, ông Đ tên là ông Đặng K - sinh năm 1909 (chết năm 1993) và mẹ là Nguyễn Thị Đ - sinh năm 1921 (chết năm 1997). Cha mẹ các ông sinh được 03 con chung, không có con riêng, con nuôi nào cả bao gồm:

1. Đặng N;

2. Ông Đặng C - sinh năm 1965 (chết năm 2019), ông C có vợ Lê Thị D (chết năm 2009). Ông C và bà D sinh được 06 người con, không có con riêng, con nuôi nào cả, gồm:

. Đặng Văn Q;

. Đặng Thị Thanh N;

. Đặng Thị Thanh H;

. Đặng Văn N;

. Đặng Văn T;

. Đặng Thị Thanh H1;

3. Ông Đặng Đ (tên thường gọi là T).

Thửa đất đang tranh chấp là một phần thửa đất số 281, tờ bản đồ số 08 (bản đồ địa chính xã Vạn Phú) nay là thửa đất số 97, tờ bản đồ số 37 (bản đồ VLAP xã Vạn Phú), vị trí đất tại thôn TP, xã VP, huyện VN, tỉnh KH. Thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00275QSDĐ/VP-VN ngày 19/8/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị Đ và ông Đặng K (chết).

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Do cha mẹ ông N, ông Đ tạo lập, khai hoang sau đó xây dựng nhà cửa và sinh sống ổn định trên đất này. Sau khi cha mẹ các ông chết, vì nhà đất của ông C và bà D liền kề với nhà đất của cha mẹ nên anh em thống nhất giao nhà đất trên cho ông C quản lý, trông coi giùm.

Việc ông C, bà D tự ý bán đất của cha mẹ (là thửa đất đang tranh chấp) cho ông M và bà L vào năm 2006 thì ông N, ông Đ hoàn toàn không biết gì cả.

Ông N, ông Đ có biết việc vợ chồng ông M, bà L xây nhà trên đất của cha mẹ, ông N, ông Đ có đến hỏi bà L vì sao lại xây dựng nhà trên đất của cha mẹ họ thì bà L nói đất này bà L đã mua bán hợp pháp của ông Đặng C.

Nay ông C và bà D đều đã chết, ông M và bà L yêu cầu tiếp tục thực hiệp việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 281, tờ bản đồ số 08 (Bản đồ địa chính xã Vạn Phú) nay là thửa đất số 97, tờ bản đồ số 37 (Bản đồ VLAP xã Vạn Phú) thì ông N, ông Đ có ý kiến như sau:

Thừa đất trên là của cha mẹ để lại, nay ông Đặng C đã tự ý bán cho ông Lê Văn M và bà Lê Thị L với giá là 11.000.00đ (Mười một triệu đồng).

Ông N, ông Đ đồng ý sang tên, chuyển nhượng thửa đất trên của cha mẹ cho ông M và bà L nhưng yêu cầu ông M và bà L hỗ trợ cho ông Đặng N số tiền là 11.000.000đồng (Mười một triệu đồng); hỗ trợ cho ông Đặng Đ số tiền là 11.000.000đồng (Mười một triệu đồng) bằng với số tiền mà ông M, bà L đã trả cho ông Đặng C.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vạn Ninh phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán đã thực hiện đúng nội dung quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định về phiên tòa sơ thẩm; nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Lê Văn M, bà Lê Thị L khởi kiện ông Đặng Văn N, Đặng Văn T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một

phần thửa đất số 281, tờ bản đồ số 08 (Bản đồ địa chính xã Vạn Phú) nay là thửa đất số 97, tờ bản đồ số 37 (Bản đồ VLAP xã Vạn Phú), vị trí tại thôn TP, xã VP, huyện VN, tỉnh KH. Căn cứ theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[1.2] Bị đơn ông Đặng Văn N, ông Đặng Văn T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Đặng Thị Thanh N, Đặng Thị Thanh H, Đặng Thị Thanh H1, Đặng Văn Q đã được Tòa án nhân dân huyện Vạn Ninh triệu tập hợp lệ đến phiên tòa xét xử lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Về yêu cầu khởi kiện

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng: Theo các chứng cứ, tài liệu do đương sự cung cấp, cũng như Tòa án thu thập được thì một phần thửa đất số 281, tờ bản đồ số 08 (Bản đồ địa chính xã Vạn Phú) nay là thửa đất số 97, tờ bản đồ số 37 (Bản đồ VLAP xã Vạn Phú) tại thôn TP, xã VP, huyện VN, tỉnh KH có diện tích 923,9m^2 có nguồn gốc là đất Ủy ban nhân dân xã theo vùng quy hoạch dân cư năm 1978 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Đ. Thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Vạn Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00275QSDĐ/VP-VN ngày 19/8/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị Đ và ông (chết).

[2.2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2.1] Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của nguyên đơn, giấy sang nhượng đất ở thì ngày 21/11/2006 các bên có ký Giấy sang nhượng đất đối với một phần thửa đất số 281, tờ bản đồ số 08 (Bản đồ địa chính xã Vạn Phú) nay là thửa đất số 97, tờ bản đồ số 37 (Bản đồ VLAP xã Vạn Phú) tại thôn TP, xã VP, huyện VN, tỉnh KH với giá là 11.000.000đ (Mười một triệu đồng).

Tại giấy sang nhượng đất ngày 21/11/2006 thì phần diện tích chuyển nhượng là 3.200 m^2 với chiều ngang là 32 mét và chiều dài là 100 mét, trong đó có 60 m^2 đất thổ cư và 3140 m^2 đất vườn. Tuy nhiên, nguyên đơn ông Lê Văn M, bà Lê Thị L và người làm chứng ông Đinh Văn H đều thống nhất xác nhận thời điểm bán đất phần diện tích 3.200 m^2 chỉ ước lượng, không đo đạc cụ thể. Sau khi giao đủ tiền và nhận đất, vợ chồng ông M, bà L đã rào lại vị trí, ranh giới đất của gia đình và tiến hành đo đạc lại thì xác định một phần thửa đất số 281, tờ bản đồ số 08 (Bản đồ địa chính xã Vạn Phú) nay là thửa đất số 97, tờ bản đồ số 37 (Bản đồ VLAP xã Vạn Phú) tại thôn TP, xã VP, huyện VN, tỉnh KH có diện tích thực tế sử dụng là 923,9m^2 nên ông M, bà L chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với phần đất có diện tích là 923,9m^2 là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.2.2] Một phần thửa đất số 281, tờ bản đồ số 08 (Bản đồ địa chính xã Vạn Phú) đã được Ủy ban nhân dân huyện Vạn Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00275QSDĐ/VP-VN ngày 19/8/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị Đ và ông (chết). Theo các chứng cứ thu thập được và lời khai của các đương sự có trong hồ sơ vụ án thể hiện hộ bà Nguyễn Thị Đ (chết) và ông Đặng K (chết) gồm có các ông sau:

+ Đặng N;

+ Ông Đặng C (chết năm 2019);

+ Ông Đặng Đ (tên thường gọi là T).

Như vậy, sau khi ông Đặng K, bà Nguyễn Thị Đ chết thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K, bà Đ là ông Đặng N, Đặng Đ, Đặng C có quyền sử dụng, quản lý nhà đất trên. Năm 2006 vợ chồng ông Đặng C đã tự ý chuyển nhượng cho ông M, bà L một phần thửa đất trên theo giấy sang nhượng đất ở ngày 21/11/2006 mà không được sự đồng ý của ông N, ông Đ là không đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, sau khi giao đủ số tiền trên vợ chồng bà L ông M đã nhận đất xây nhà và sinh sống ổn định trên đất này và không ai có ý kiến gì nên căn cứ mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì việc nhận chuyển nhượng của ông M, bà L là hợp pháp.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án ông N và ông Đ đều thừa nhận có biết việc ông C tự ý bán đất của cha mẹ cho vợ chồng L M, tuy nhiên những người này không ý kiến gì và họ đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 281, tờ bản đồ số 08 (Bản đồ địa chính xã Vạn Phú) nay là thửa đất số 97, tờ bản đồ số 37 (Bản đồ VLAP xã Vạn Phú) với phần diện tích 923,9m^2 cho ông Lê Văn M và bà Lê Thị L. Tại văn bản thỏa thuận ngày 12/02/2025 giữa ông M, bà L với ông N, ông Đ thì ông M, bà L đồng ý hỗ trợ cho ông Đ, ông N mỗi người số tiền 11.000.000đ (Mười một triệu đồng) vào ngày 06/3/2025. Tại phiên tòa hôm nay, ông N, ông Đ đều xác nhận đã nhận đủ số tiền trên và không có yêu cầu gì. Hội đồng xét xử xét thấy việc tự nguyện thỏa thuận giữa các bên là tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật nên công nhận sự thỏa thuận giữa các bên.

[2.2.3] Ông Đặng Văn C (chết năm 2019) và bà Lê Thị D (chết 2009) thì những người con của ông C, bà D gồm: Đặng Văn N, Đặng Văn T, Đặng Văn Q, Đặng Thị Thanh H, Đặng Thị Thanh N, Đặng Thị Thanh H1 (Hiện nay anh Đặng Văn N, Đặng Văn T đang quản lý nhà, đất của ông C, bà D) đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng: Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; tại các văn bản trên, Tòa án nhân dân huyện Vạn Ninh đã thông báo rõ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các chứng cứ do nguyên đơn

cung cấp cho Tòa án nhưng bị đơn ông Đặng Văn N, Đặng Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là gồm Đặng Thị Thanh H, Đặng Thị Thanh N, Đặng Thị Thanh H1 đều vắng mặt, không đến Tòa án để giải quyết vụ án, không có văn bản phản hồi ý kiến nên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ và không có cơ sở để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Văn Q vắng mặt tại phiên tòa nhưng căn cứ vào biên bản lấy lời khai tại Tòa án thì ông Q đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho ông Lê Văn M và bà Lê Thị L nên ghi nhận ý kiến trên của ông Đặng Văn Q.

[2.2.4] Trong quá trình giải quyết vụ án ông Đặng Văn Q, ông Đặng N, ông Đặng Đ đề nghị nguyên đơn trả lại phần đất còn lại của thửa đất số 281, tờ bản đồ số 08 (Bản đồ địa chính xã Vạn Phú) và thửa đất số 132, tờ bản đồ số 15 có diện tích 1530 m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00275QSDĐ/VP-VN ngày 19/8/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị Đ và ông (chết).

Hội đồng xét xử xét thấy việc nguyên đơn giữ bản chính Giấy chứng nhận đất số vào sổ cấp GCN: 00275QSDĐ/VP-VN ngày 19/8/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị Đ và ông (chết) là không đúng quy định của pháp luật nên cần buộc nguyên đơn phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Đặng N, ông Đặng Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng C (chết). Do ông N, ông Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng C (chết) không yêu cầu Tòa án giải quyết phần di sản còn lại của ông Đặng K và bà Nguyễn Thị Đ (chết) trong cùng vụ án này nên Hội đồng xét xử không xét, khi nào các đương sự có yêu cầu thì sẽ giải quyết trong vụ án khác.

[3] Về đất, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất

[3.1] Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/6/2024, căn cứ sơ đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vạn Ninh lập và tại phiên tòa, các đương sự đều xác nhận thửa đất đang tranh chấp là một phần thửa đất số 281, tờ bản đồ số 08 (Bản đồ địa chính xã Vạn Phú) nay là thửa đất số 97, tờ bản đồ số 37 (Bản đồ VLAP xã Vạn Phú) tại thôn TP, xã VP, huyện VN, tỉnh KH có diện tích 923,9m^2.

Giá trị quyền sử dụng đất theo biên bản định giá ngày 29/11/2024 thì giá trị quyền sử dụng đất của là một phần thửa đất số 281, tờ bản đồ số 08 (Bản đồ địa chính xã Vạn Phú) nay là thửa đất số 97, tờ bản đồ số 37 (Bản đồ VLAP xã Vạn Phú) có giá là 923.900.000đ (chín trăm hai mươi ba triệu chín trăm nghìn đồng).

[3.2] Giá trị tài sản trên đất gồm:

- Về công trình, vật, kiến trúc trên đất:

+ Nhà 1: có giá trị là 330.368.937 đồng.

+ Nhà kho + nhà bếp: có giá trị là 65.880.276 đồng

+ Nhà vệ sinh + nhà tắm: có giá trị là 45.236.873 đồng

+ Sân xi măng 1, có giá trị là 87.026.976 đồng.

+ Nhà 2: có giá trị là 106.565.798 đồng.

+ Sân xi măng 2: có giá trị là 12.420.104 đồng.

+ Hàng rào dài 78,1m; có giá trị là 26.410.608 đồng.

+ 02 trụ cổng có giá trị là 18.177.632 đồng.

=> Tổng giá trị công trình, kiến trúc trên đất: 692.087.204 đồng.

- Về cây:

+ Có 11 cây dừa, có giá trị là 11.649.000 đồng.

+ Có 05 cây dừa, có giá trị là 2.760.000 đồng.

+ Có 49 cây chuối, có giá trị là 2.058.000 đồng.

+ Có 02 cây huỳnh đàn, có giá trị là 178.000 đồng.

+ Có 03 cây lộc vừng, có giá trị là 831.000 đồng.

+ Có 01 cây thị, có giá trị là 63.000 đồng.

+ CÓ 03 cây đinh lăng, có giá trị là 354.000 đồng.

+ Có 01 cây vối, có giá trị là 118.000 đồng.

+ Có 01 cây mai, có giá trị là 158.000 đồng.

+ Có 02 cây bông giấy, có giá trị là 212.000 đồng.

+ Có 01 cây ngũ da bì, có giá trị là 138.000 đồng.

+ Có 01 cây râm bụt, có giá trị là 102.000 đồng.

+ Có 01 cây keo, có giá trị là 194.000 đồng.

+ Có 02 cây mãng cầu, có giá trị là 432.000 đồng.

+ Có 01 cây đu đủ, có giá trị là 59.000 đồng.

=> Tổng cộng: 19.306.000 đồng.

[3.3] Tổng giá trị tài sản gồm: nhà, đất, công trình xây dựng và cây trồng là 1.635.293.204đ (một tỷ sáu trăm ba mươi lăm triệu hai trăm chín mươi ba nghìn hai trăm lẻ bốn đồng). Các đương sự có mặt thống nhất diện tích đất, giá đất và tài sản gắn liền với đất theo bản vẽ và biên bản thẩm định, biên bản định giá tài sản và không có ý kiến gì khác. Tòa án đã gửi kết quả định giá tài sản cho các đương sự vắng mặt nhưng không ai có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử thống

nhất theo diện tích đất theo bản vẽ và biên bản định giá tài sản để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vạn Ninh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí, chi phí đo vẽ định giá: Tổng chi phí đo vẽ, định giá nguyên đơn đã thanh toán. Tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải thanh toán các chi phí này, nên Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến của nguyên đơn.

[6] Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nên phải chịu 39.690.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 121, 122, Điều 175 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các khoản 1 Điều 26; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai;

Căn cứ khoản 1 Điều 6; khoản 1 Điều 13; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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,

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất đề ngày 21/11/2006 giữa ông Lê Văn M, bà Lê Thị L với ông Đặng Văn C, bà Lê Thị D đối với một phần thửa đất số 281, tờ bản đồ số 08 (Bản đồ địa chính xã Vạn Phú) nay là thửa đất số 97, tờ bản đồ số 37 (Bản đồ VLAP xã Vạn Phú) vị trí tại thôn TP, xã VP, huyện VN, tỉnh KH với phần diện tích 923,9m^2, trong đó có 60m^2 đất thổ cư và 863,9m^2 đất vườn theo sơ đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vạn Ninh lập kèm theo các công trình, kiến trúc và cây cối trên đất.

(Có Sơ đồ hiện trạng lô đất và nhà và công trình xây dựng kèm theo).

Ông Lê Văn M, bà Lê Thị L được quyền đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký, kê khai, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Ông Lê Văn M, bà Lê Thị L có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00275QSDĐ/VP-VN ngày 19/8/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị Đ và ông (chết).

3. Các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Ông Lê Văn M, bà Lê Thị L tự nguyện chịu các khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu bồi hoàn nên Hội đồng xét xử không xét.

Qui định: Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

Ông Lê Văn M, bà Lê Thị L tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nên ông Lê Văn M, bà Lê Thị L phải chịu 39.690.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là: 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2018/0001889 ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VN. Ông M, bà L còn phải nộp 37.190.000đ (ba mươi bảy triệu một trăm chín mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Quyền kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt là 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; quyền kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được tống đạt hợp lệ để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà xét xử phúc thẩm.

✳ Trường hợp bản án, quyết định 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, 7,7a,7b 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 Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND huyện VN;
- Chi cục THADS huyện VN
(Sau khi án có hiệu lực pháp luật);
- Các đương sự;
- Lưu AV;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(ĐÃ KÝ)

Võ Thị Hòa Thanh