TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HÀM TÂN** **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2023/DS-ST
Ngày : 24 - 8 - 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 HÀM TÂN, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hữu Trọng;
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Quang Sơn;
Bà Trần Thị Ngọ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Ngọc Trà My-Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Trâm-Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 83/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2023/QĐXXST-DS ngày 26/4/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 30/2023/QĐST-DS ngày 26/5/2023, Thông báo về việc hoãn phiên tòa số: 10/2023/TB-TA ngày 16/6/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 40/2023/QĐST-DS ngày 14/7/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 40/2023/QĐST-DS ngày 21/7/2023 và Thông báo về việc tiếp tục xét xử vụ án số: 04/2023/TB-TA ngày 10/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Lê Hữu H, sinh năm: 1968 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1970; cùng địa chỉ: Số 207 NH, Khu phố I, thị trấn T, huyện H1, tỉnh B1 (có mặt bà B, vắng mặt ông H).

Người đại diện hợp pháp cho ông H: Bà Nguyễn Thị Út H, sinh năm: 1992; địa chỉ: Thôn Đá Mài 2, xã Tân Xuân, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận. Theo Giấy ủy quyền lập ngày 26/4/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Hiệp (có mặt).

Người đại diện hợp pháp cho bà B: Bà Nguyễn Thị Út H, sinh năm: 1992; địa chỉ: Thôn Đá Mài 2, xã Tân Xuân, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận. Theo Giấy ủy quyền lập ngày 26/4/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh

Hiệp; và ông Ngô Ngọc T1, sinh năm: 1996; địa chỉ: Thôn Tân Lý 2, xã Tân Bình, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận. Theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 10/7/2023 tại Văn phòng Công chứng Hàm Tân (có mặt bà Hà, vắng mặt ông Thuận).

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm: 1982; địa chỉ: Số L8 Lô 01 T1, phường P, thành phố P1, tỉnh Bình Thuận; và bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm: 1984; địa chỉ: Số 49 C, thị trấn T, huyện H1, tỉnh B1 (vắng mặt).

3. *Người làm chứng*:

- Bà Lê Thị L, sinh năm: 1945; địa chỉ: Số 188 NH, Khu phố I, thị trấn T, huyện H1, tỉnh B1 (vắng mặt).

- Ông Bùi Danh P, sinh năm: 1928; địa chỉ: Số 188 NH, Khu phố I, thị trấn T, huyện H1, tỉnh B1 (vắng mặt).

- Bà Võ Thị H, sinh năm: 1961; địa chỉ: Số 205 NH, Khu phố I, thị trấn T, huyện H1, tỉnh B1 (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 20/4/2022 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Lê Hữu H, bà Nguyễn Thị B; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Út H, ông Ngô Ngọc T1 trình bày:

Ngày 17/3/2018, vợ chồng nguyên đơn ông Lê Hữu H, bà Nguyễn Thị B có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình T thửa đất rẫy có diện tích khoảng 1.000m^2, thuộc thửa đất số 80 và 04 ô ruộng, thuộc thửa đất 76, 78, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại Khu phố I, thị trấn T, huyện H1, tỉnh B1, được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cấp Giấy chứng nhận số P 493814 ngày 11/4/2000 cho bà Nguyễn Thị Hồng K, đăng ký chuyển quyền cho ông Nguyễn Đình T ngày 25/9/2013 do nhận thừa kế, với trị giá hợp đồng là 40.000.000 đồng, ông T đã nhận đủ số tiền trên. Thửa đất chuyển nhượng có tứ cận như sau: Phía Đông và phía Bắc giáp đất của bà Võ Thị H, phía Tây giáp suối, phía Nam giáp đất của ông Lê Văn P.

Việc chuyển nhượng được lập bằng văn bản, có chữ ký của các bên tham gia và chữ ký của các nhân chứng là ông Bùi Danh P, bà Lê Thị L, nhưng không được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền chứng thực hoặc công chứng theo quy định. Kèm theo giấy mua bán là đơn xin xác nhận nguồn gốc đất có xác nhận của ông Trần N là Trưởng Khu phố I, thị trấn T.

Sau khi ký hợp đồng và nhận đủ số tiền chuyển nhượng, ông T đã bàn giao toàn bộ diện tích đất cho phía nguyên đơn để quản lý, sử dụng vào mục đích trồng cây điều lai nhưng do đất bạc màu, không phù hợp khí hậu nên nguyên đơn đã chặt bỏ cây điều và trồng cây keo lá tràm trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng.

Ngày 07/02/2020, ông Nguyễn Đình T ủy quyền cho con trai là ông Nguyễn Tiến D để thực hiện thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên cho nguyên đơn. Tuy nhiên, đến ngày 28/4/2021 thì ông T chết, sau đó nguyên đơn yêu cầu những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T gồm các con là ông Nguyễn Tiến D, bà

Nguyễn Thị Phương T làm thủ tục để sang tên diện tích đất mà ông T đã chuyển nhượng cho nguyên đơn nhưng ông D, bà T không đồng ý.

Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy bán đất lập ngày 17/3/2018 giữa ông Lê Hữu H, bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Đình T đối với phần đất diện tích khoảng 1.000m^2, thuộc thửa đất số 80 và 04 ô ruộng, thuộc thửa đất số 76, 78, cùng tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại Khu phố I, thị trấn T, huyện H1, tỉnh B1, được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cấp Giấy chứng nhận số P 493814 ngày 11/4/2000 cho bà Nguyễn Thị Hồng K, đăng ký chuyển quyền cho ông Nguyễn Đình T ngày 25/9/2013 có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn đề nghị xác định diện tích đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai H1.

Bị đơn ông Nguyễn Tiến D trình bày:

Ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Phương T là con ruột của ông Nguyễn Đình T (chết năm 2021) và bà Nguyễn Thị Hồng K (chết năm 2005). Ông D, bà T khẳng định mình là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T, ngoài ra không còn ai khác.

Nguồn gốc đất là do gia đình bị đơn nhận chuyển nhượng từ khoảng năm 1986. Sử dụng ổn định đến năm 2000 thì được Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 493814 cho gia đình bị đơn 04 thửa đất với tổng diện tích 4.553m^2. Năm 2004, gia đình tặng cho ông D 500m^2, tặng cho bà T 520m^2, diện tích đất còn lại là 3.533m^2. Năm 2005 bà K chết, phần diện tích đất còn lại được chuyển quyền cho ông Nguyễn Đình T năm 2013. Toàn bộ diện tích đất trên hiện do gia đình ông quản lý, trong đó thửa đất số 80 được trồng điều từ trước đến nay, thửa 76, 78 thì trồng lúa nhưng hiện nay không sản xuất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến D thống nhất chữ ký, chữ viết trong Giấy bán đất lập ngày 17/3/2018 và trong Giấy nhận cọc sang nhượng đất rẫy là của ông Nguyễn Đình T. Tuy nhiên, diện tích đất chuyển nhượng là 10.000m^2 trong giấy bán đất trên là không đúng thực tế vì ông T không có thửa đất nào có diện tích đất lớn như thế. Đối với chữ viết "10.000m" và "40 triệu" trong Giấy nhận cọc sang nhượng đất rẫy không phải là chữ viết của ông T. Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ngày 17/3/2018 có sửa từ năm 2008 thành năm 2018 là không chính xác, giấy xác nhận này là đối với thửa đất mà ông T chuyển nhượng cho bà B vào năm 2008, đây là thửa đất khác. Đồng thời chữ viết, chữ ký của người giáp ranh không phải là của bà Võ Thị H. Bị đơn cho rằng không có lý do gì ông T phải chuyển nhượng đất vì tiền lương hưu trí của ông cùng với nguồn tiền chu cấp từ các con đủ để nuôi sống bản thân. Hơn nữa, việc chuyển nhượng đất giữa cha ông và nguyên đơn chỉ lập bằng giấy tay, phần diện tích đất không chính xác, cụ thể; bị đơn đều không biết có việc chuyển nhượng này, khả năng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông T đang trong trạng thái tinh thần không tỉnh táo hoặc không làm chủ được bản thân. Do vậy, ông D không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông D đề nghị Tòa án căn cứ vào vị trí, diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế để giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Phương T trình bày:

Bà Nguyễn Thị Phương T thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Tiến D, không có ý kiến bổ sung gì thêm. Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 493814 do Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp ngày 11/4/2000, đăng ký thừa kế cho ông Nguyễn Đình T ngày 25/9/2013 không bị thế chấp tại tổ chức, cá nhân nào. Do ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại của bà đã mất trước khi cha bà là ông Nguyễn Đình T mất, chưa thu thập được giấy chứng tử của họ nên chưa làm thủ tục thừa kế theo quy định. Hiện bà đang giữ bản gốc giấy chứng nhận này.

Người làm chứng bà Lê Thị L, ông Bùi Danh P thống nhất trình bày:

Ngày 17/3/2018, được sự giới thiệu của bà Lê Thị L, ông Nguyễn Đình T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Hữu H, bà Nguyễn Thị B (em vợ của ông T) diện tích đất khoảng hơn 1.000m^2 có vị trí phía sau nhà của ông T với giá 40.000.000 đồng. Giấy bán đất do ông T viết tại nhà vợ chồng bà L, ông P và được bà L, ông P trực tiếp chứng kiến, đồng thời ký xác nhận vào giấy bán đất với tư cách là người làm chứng. Ông T đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất tại nhà vợ chồng ông, bà và bàn giao đất cho vợ chồng bà B, ông H canh tác, sử dụng trồng cây điều cho đến nay. Tuy nhiên, do nhầm lẫn nên trong giấy bán đất ông T viết diện tích là 10.000m^2 nhưng thực tế diện tích đất chuyển nhượng có vị trí sau nhà ông T, giáp đất bà Võ Thị H, ông Lê Văn P, có diện tích khoảng hơn 1.000m^2 vì ngoài diện tích đất nêu trên, ông T không còn thửa đất rẫy nào khác.

Người làm chứng bà Võ Thị H trình bày:

Bà Võ Thị H xác định bà có biết việc ông T chuyển nhượng đất giáp ranh đất của bà cho vợ chồng ông H, bà B nhưng cụ thể thế nào thì bà không rõ. Năm 2018, bà thấy gia đình bà B, ông H canh tác trồng điều và cây ngắn ngày trên diện tích đất này. Năm 2021, bà có thỏa thuận hoán đổi đất với bà B nhưng chưa tiến hành trên thực tế. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 493176 mà Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp cho gia đình bà cũng như hiện trạng thực tế sử dụng đất thì thửa đất số 77 của gia đình bà nằm giữa thửa đất số 76 và 80 của ông T (chuyển nhượng cho bà B, ông H) như trong mảnh trích đo hiện trạng khu đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai H1 là đúng. Thực tế gia đình bà và bà B sử dụng đất đúng ranh giới, hiện trạng đất và không có tranh chấp. Việc cơ quan có thẩm quyền đo vẽ thửa 76 và 80 tiếp giáp nhau là có sai sót nhưng sai sót này gia đình bà và bà B sẽ đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại cho phù hợp trong quá trình thực hiện việc đo đạc, cấp đổi lại giấy chứng nhận, bà đề nghị Tòa án không đưa bà tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và lập hội đồng định giá để tiến hành định giá diện tích đất tranh chấp và tài sản gắn liền với đất.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/7/2022, kèm theo Mảnh trích đo hiện trạng khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 ngày 15/9/2022 thể hiện: Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 19, diện tích đo đạc thực tế là

1.245,3m^2; thửa đất số 76, tờ bản đồ số 19, diện tích đo đạc thực tế là 395,3m^2; thửa đất số 78, tờ bản đồ số 19, diện tích đo đạc thực tế là 269,6m^2.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 09/8/2023 thì diện tích đất tranh chấp là đất nông nghiệp nằm trong khu dân cư có giá là 145.180 đồng/m^2.

Toàn bộ tài sản trên đất gồm: 12 cây điều 05 năm tuổi có giá 340.000 đồng/cây, thành tiền là 4.080.000 đồng; Keo tràm trên thửa đất số 80 có trị giá là 3.735.0000 đồng; 04 cây dừa 05 năm tuổi có giá là 400.000 đồng/cây x 80%, thành tiền là 1.280.000 đồng; đối với 15 trụ bê tông, cốt thép; 01 móng gạch, 01 hầm tự hoại (chưa hoàn thiện) không có cơ sở để định giá. Các tài sản này nguyên đơn cho rằng mình tạo lập sau khi nhận chuyển nhượng.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án tiến hành hòa giải để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không thành. Do vậy, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn cho rằng sau khi nhận đất chuyển nhượng, ngoài số cây trồng và công trình trên đất như đã trình bày trước đây, nguyên đơn còn san ủi đất và xây móng gạch, hầm rút với chi phí là 57 triệu đồng. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và ông Nguyễn Đình T; đối với yêu cầu buộc bị đơn phải thực hiện thủ tục sang tên các thửa đất trên cho nguyên đơn thì đây chỉ là ý kiến của mình, không phải là yêu cầu khởi kiện nên đề nghị rút lại yêu cầu này.

Bị đơn ông Nguyễn Tiến D không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha ông và nguyên đơn vô hiệu vì cho rằng diện tích đất chuyển nhượng trong hợp đồng là không chính xác, hợp đồng không được công chứng hoặc chứng thực. Đồng thời ông cũng đề nghị phía nguyên đơn cho ông chuộc lại các thửa đất trên, ông đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 220 triệu đồng, trong đó tiền đất là 160 triệu đồng, chi phí đầu tư vào đất là 60 triệu đồng;

Bị đơn bà Nguyễn Thị Phương T thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Tiến D. Bà xác định ông T không có thửa đất rẫy nào có diện tích 10.000m^2 như trong Giấy bán đất lập ngày 17/3/2018; ngoài lô đất có nhà ở, ông T còn thửa đất rẫy khoảng hơn 01 sào và 04 ô ruộng sau nhà.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Trình tự, thủ tục giải quyết vụ án được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và ông Nguyễn Đình T có hiệu lực pháp luật; đồng thời tuyên án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chổ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn ông Lê Hữu H, bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy bán đất lập ngày 17/3/2018 giữa ông H, bà B và ông Nguyễn Đình T đối với phần đất diện tích khoảng 1.000m^2, thuộc thửa đất số 80 và 04 ô ruộng, thuộc thửa đất số 76, 78, cùng tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại Khu phố I, thị trấn T, huyện H1, tỉnh B1 có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện H1 nên Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị B là ông Ngô Ngọc T1; các bị đơn ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị Phương T; những người làm chứng bà Lê Thị L, ông Bùi Danh P và bà Võ Thị H vắng mặt. Xét thấy, ông T1, ông D và bà T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; những người làm chứng đã có lời khai và sự vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Căn cứ vào Điều 227, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung.

[3] Theo nguyên đơn trình bày, ngày 17/3/2018, ông Nguyễn Đình T lập giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn thửa đất rẫy có diện tích 1.000m^2 thuộc thửa đất số 80 và 04 ô ruộng thuộc thửa đất 76, 78, cùng tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại Khu phố I, thị trấn T, huyện H1, tỉnh B1, được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cấp Giấy chứng nhận số P 493814 ngày 11/4/2000 cho bà Nguyễn Thị Hồng K, đăng ký chuyển quyền cho ông Nguyễn Đình T ngày 25/9/2013 với số tiền là 40.000.000 đồng. Ông T đã nhận đủ số tiền trên và giao toàn bộ diện tích đất cho nguyên đơn canh tác. Do nhầm lẫn, nên trong giấy bán đất do ông T viết thể hiện diện tích đất rẫy là 10.000m^2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thống nhất chữ ký, chữ viết trong giấy bán đất là của ông Nguyễn Đình T nhưng cho rằng diện tích đất chuyển nhượng 10.000m^2 là không đúng thực tế vì ông T không có thửa đất nào có diện tích đất lớn như thế. Mặt khác, ông T là cán bộ hưu trí, hiện đang hưởng lương hưu và được các con chu cấp nên không có lý do để bán đất. Do vậy, khả năng ông T ký hợp đồng trong lúc không tỉnh táo hoặc không làm chủ bản thân nên ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa, bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Giấy bán đất lập ngày 17/3/2018 vô hiệu do đối tượng không rõ ràng và không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định.

[4] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đủ cơ sở để khẳng định có việc ông Nguyễn Đình T chuyển nhượng đất cho vợ chồng nguyên

đơn như họ trình bày là đúng sự thật. Bởi lẽ, Giấy bán đất ngày 17/3/2018 do nguyên đơn cung cấp có đầy đủ chữ ký của các bên liên quan, được ông Bùi Danh P và bà Lê Thị L ký xác nhận với tư cách là người làm chứng. Theo nguyên đơn và những người làm chứng trên, ông T là người trực tiếp viết và ký vào giấy bán đất với tư cách là bên chuyển nhượng đất, nhận tiền chuyển nhượng và đồng ý bàn giao đất cho nguyên đơn sử dụng, canh tác tại nhà của vợ chồng ông P, bà L (BL 135, 137). Điều này phù hợp với lời khai của bị đơn ông Nguyễn Tiến D cũng thừa nhận chữ ký, chữ viết trong văn bản này là của cha ông (BL 129). Thế nhưng, bị đơn vẫn nại rằng ông T là cán bộ về hưu, hiện đang hưởng lương hưu và tiền chu cấp của các con (bị đơn) nên không có nhu cầu bán đất; mặt khác, trong giấy bán đất thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 10.000m^2 là không đúng thực tế, từ đó cho rằng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông T đang trong trạng thái tinh thần không tỉnh táo hoặc không làm chủ được bản thân. Tuy nhiên, ông Nguyễn Tiến D không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho những vấn đề ông trình bày nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Ngoài ra, bị đơn ông Nguyễn Tiến D cho rằng chữ viết "10.000m^2" và "40 triệu" trong Giấy nhận cọc sang nhượng đất rẫy không phải là chữ viết của ông T; Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ngày 17/3/2018 bị sửa năm 2008 thành năm 2018 là không chính xác, vì giấy xác nhận này là đối với thửa đất ông T chuyển nhượng cho bà B năm 2008, đây là thửa đất khác. Đồng thời chữ viết, chữ ký của người giáp ranh không phải là của bà Võ Thị H để làm căn cứ không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Lý giải về vấn đề này, nguyên đơn cho rằng sau khi mua bán đất và thanh toán đủ tiền, để có chứng cứ ràng buộc trách nhiệm của ông T, nên ông T mới lập giấy đặt cọc nêu trên nên số tiền nhận cọc bằng số tiền thực tế chuyển nhượng. Về chữ viết "10.000m^2" và "40 triệu" không phải chữ viết của ông T là đúng mà là chữ viết của bà để bổ sung cho đầy đủ thông tin giấy nhận cọc mà ông T viết chưa đầy đủ. Nguyên đơn cũng thừa nhận chữ ký, chữ viết trong đơn xác nhận nguồn gốc đất không phải của bà H và năm chuyển nhượng đất 2008 được sửa thành 2018, nhưng cho rằng do nguyên đơn sử mẫu đơn xác định nguồn gốc của thửa đất mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông T từ năm 2008 nhưng quên sửa đổi năm chuyển nhượng nên phải sửa lại bằng tay, còn việc nguyên đơn tự ký và viết thay tên bà Võ Thị H chỉ nhằm mục đích thuận tiện cho việc cấp đổi giấy chứng nhận sau này. Thấy rằng, những vấn đề ông D đưa ra là chính xác. Tuy nhiên, xét về bản chất, những vấn đề này không những không mâu thuẫn với những điều khoản cơ bản trong Giấy bán đất lập ngày 17/3/2018, mà các tài liệu này hoàn toàn phù hợp với nội dung của giấy bán đất như thông tin người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng, người làm chứng, giá và diện tích đất chuyển nhượng nên đó cũng là cơ sở để khẳng định có việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và ông T. Tại phiên tòa, ông Nguyễn Tiến D đề nghị chuộc lại toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng với số tiền 220 triệu đồng nhưng nguyên đơn không chấp nhận cho thấy bản thân ông cũng thừa nhận có việc chuyển nhượng đất giữa các bên.

[6] Về đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bị đơn cho rằng trong Giấy bán đất lập ngày 17/3/2018 thể hiện diện tích đất chuyển

nhượng là 10.000m^2 là không đúng thực tế, vì gia đình bị đơn không có thửa đất nào có diện tích lớn như thế. Nguyên đơn xác định diện tích đất chuyển nhượng tại giấy bán đất nêu trên gồm thửa đất rẫy có diện tích 1.000m^2 thuộc thửa đất số 80 nhưng ông T viết nhầm là 10.000m^2 và 04 ô ruộng thuộc thửa đất 76, 78, cùng tờ bản đồ số 19, thuộc Giấy chứng nhận số P 493814. Về vấn đề này, Hội đồng xét xử thấy rằng lời trình bày của nguyên đơn là có căn cứ. Vì mặc dù trong giấy bán đất không xác định cụ thể thông tin địa chính và địa chỉ của các thửa đất chuyển nhượng, cũng như không thể hiện các thửa đất này thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào. Tuy nhiên, theo lời khai của bà Võ Thị H thì diện tích đất mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông T nằm tiếp giáp với diện tích đất của gia đình bà (BL 142), điều này phù hợp với các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành ngày 22/7/2022 và ngày 09/8/2023 (BL 115-117....), phù hợp với lời khai của bà Lê Thị L và ông Bùi Danh P khi cho rằng diện tích đất chuyển nhượng nằm phía sau nhà của ông T và ngoài những thửa đất này, ông T không còn thửa đất nào. Tại Văn bản số: 50/UBND ngày 22/3/2023 của Ủy ban nhân dân thị trấn T cũng khẳng định ngoài các thửa đất số 13, 76, 78, 80, tờ bản đồ số 19, thuộc Giấy chứng nhận số P 493814 thì trên địa bàn thị trấn T, huyện H1 ông T không còn sử dụng thửa đất nào khác, trong khi bản thân bị đơn cũng không xác định ông T còn sử dụng thửa đất nào hay không. Mặt khác, căn cứ loại đất chuyển nhượng được thể hiện tại giấy bán đất ngày 17/3/2018, đối chiếu với loại đất của các thửa đất trong Giấy chứng nhận số P 493814 có sự tương đồng, cụ thể, thửa đất rẫy diện tích 10.000m^2 trong giấy bán đất phù hợp với loại đất của thửa đất số 80, diện tích 1.118m^2, loại đất cây lâu năm; 04 ô ruộng tuy không thể hiện diện tích nhưng loại đất phù hợp với thửa đất số 76, 78 là loại đất lúa. Ngoài ra, tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Phương T cũng xác nhận ngoài lô đất có nhà ở, ông T còn thửa đất rẫy khoảng hơn 01 sào và 04 ô ruộng sau nhà. Như vậy, việc nguyên đơn cho rằng ông T viết nhầm diện tích thửa đất rẫy từ khoảng 1.000m^2 thành 10.000m^2 là có cơ sở, phù hợp với giá trị hợp đồng tại thời điểm các bên thỏa thuận, phù hợp với diện tích thửa đất rẫy theo giấy chứng nhận được cấp là 1.118m^2.

[7] Từ những lý lẽ trên, có cơ sở để khẳng định toàn bộ diện tích đất mà ông T chuyển nhượng cho nguyên đơn thuộc các thửa đất số 76, 78, 80 được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cấp Giấy chứng nhận số P 493814 ngày 11/4/2000 cho bà Nguyễn Thị Hồng K, đăng ký chuyển quyền cho ông Nguyễn Đình T ngày 25/9/2013 như nguyên đơn trình bày là có căn cứ.

[8] Theo Giấy chứng nhận số P 493814 thì thửa đất số 76, diện tích 140m^2; thửa đất số 78, diện tích 555m^2; thửa đất số 80, diện tích 1.118m^2, trong đó thửa 76 tiếp giáp với thửa 80. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng diện tích đất tranh chấp. Tại Mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 ký duyệt ngày 15/9/2022 thể hiện thửa đất số 76, diện tích 295,3m^2; thửa đất số 78, diện tích 269,6m^2; thửa đất số 80, diện tích 1.245,3m^2 nhưng thửa đất số 76 và thửa số 80 không tiếp giáp nhau mà cả hai thửa đất này đều tiếp giáp với đất bà H. Nguyên đơn và bà H đều xác nhận họ sử dụng đất đúng ranh giới, hiện trạng đất và không

có tranh chấp, phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành. Tại Văn bản số: 50/UBND ngày 22/3/2023 của Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Minh, là cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai tại địa phương cũng là cơ quan có trách nhiệm đo vẽ bản đồ vị trí các thửa đất cấp cho gia đình ông T khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận, đã xác định các thửa đất liên quan có đường ranh giới đất không thay đổi, kể từ khi cấp giấy chứng nhận đến nay, đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp...nguyên nhân hình thể thay đổi là do quá trình đo đạc trước đây. Theo các thông tin trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Vị trí, ranh giới các thửa đất tại Mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H1 đo vẽ thể hiện đúng vị trí, ranh giới các thửa đất tranh chấp nên cần căn cứ vào vị trí, ranh giới, diện tích đo đạc thực tế của các thửa đất này làm cơ sở để giải quyết vụ án như ý kiến thống nhất của các đương sự là phù hợp.

[9] Xét tính hợp pháp về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy: Bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình T, bên nhận chuyển nhượng ông Lê Hữu H, bà Nguyễn Thị B khi tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, phù hợp với quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự. Tại đơn xác nhận ngày 24/10/2022, Ủy ban nhân dân thị trấn T xác nhận hộ ông H, bà B thường trú tại địa phương, là hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên nguyên đơn đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng hai thửa đất số 76, 78, loại đất lúa theo quy định tại khoản 3 Điều 191 Luật đất đai. Bị đơn cho rằng ông T ký hợp đồng trong trạng thái tinh thần không tỉnh táo hoặc không làm chủ được bản thân nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

[10] Về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo nhận định tại Đoạn [5] thì diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 76, 78, 80, được Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp Giấy chứng nhận số P 493814 ngày 11/4/2000 cho bà Nguyễn Thị Hồng K, đăng ký chuyển quyền cho ông Nguyễn Đình T ngày 25/9/2013, thời điểm chuyển nhượng đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và còn trong thời hạn sử dụng nên đáp ứng đủ các điều kiện chuyển nhượng quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai.

[11] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo quy định tại Điều 119 Bộ luật dân sự, khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngoài hoạt động kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng thực hoặc tổ chức có thẩm quyền công chứng và đăng ký theo quy định. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và ông T chỉ lập bằng giấy tay là vi phạm về mặt hình thức nên không phát sinh hiệu lực pháp luật.

[12] Xét việc thực hiện hợp đồng của các bên trên thực tế: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn đã thanh toán cho ông T số tiền chuyển nhượng là 40.000.000 đồng, điều này được thể hiện tại giấy nhận cọc ngày 17/3/2018 cũng như sự xác nhận của những người làm chứng. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không những không phản đối về nội dung này mà còn đề nghị chuộc lại với số tiền 220 triệu đồng. Do đó, có căn cứ để khẳng định nguyên đơn

đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán. Mặt khác, nguyên đơn cũng đã nhận bàn giao đất, canh tác, sử dụng theo giấy bán đất lập ngày 17/3/2018, hiện trạng trên đất gồm một số cây lâu năm do nguyên đơn trồng; kiềng móng, hầm tự hoại do nguyên đơn tạo lập sau thời điểm nhận chuyển nhượng, phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định của Tòa án. Bị đơn cho rằng diện tích đất này do mình đang quản lý, thửa 80 đã trồng điều từ trước đến nay, còn các thửa 76, 78 là đất lúa hiện không sản xuất là không có căn cứ và không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất. Như vậy, tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa phát sinh hiệu lực pháp luật nhưng về thực tế thì các bên thực hiện toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của mình phát sinh từ hợp đồng này.

[13] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy bán đất lập ngày 17/3/2018 giữa nguyên đơn và ông Nguyễn Đình T tuy có vi phạm về hình thức hợp đồng, nhưng xét về thực tế thì các bên đã thực hiện xong, nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng này là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ và đúng pháp luật.

[14] Ngoài yêu cầu khởi kiện trên, tại đơn khởi kiện và bản tự khai của mình, nguyên đơn còn yêu cầu buộc bị đơn phải thực hiện thủ tục sang tên các thửa đất trên cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy đây không phải là yêu cầu khởi kiện mà chỉ là ý kiến của nguyên đơn. Tại phiên tòa, nguyên đơn cũng xác nhận đây chỉ là ý kiến của mình, không phải là yêu cầu khởi kiện nên đề nghị rút lại ý kiến này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Tuy nhiên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận có hiệu lực pháp luật nên nguyên đơn có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[15] Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Tiến D yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy bán đất lập ngày 17/3/2018 giữa ông Nguyễn Đình T và nguyên đơn là vô hiệu vì cho rằng diện tích đất chuyển nhượng trong hợp đồng là không chính xác, hợp đồng không được công chứng hoặc chứng thực. Nhận thấy yêu cầu này của ông D là yêu cầu phản tố, nhưng được đưa ra sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu này của ông D.

[16] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên Hội đồng xét xử ghi nhận..

[17] Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[18] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 227, Điều 229, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điểm a, điểm b khoản 1 Điều 117, Điều 119, Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015;

- Khoản 3 Điều 167, khoản 1, khoản 3 Điều 188, khoản 3 Điều 191 của Luật đất đai năm 2013.

- Điều 26 của 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hữu H và bà Nguyễn Thị B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Phương T.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy bán đất lập ngày 17/3/2018 giữa ông Lê Hữu H, bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Đình T đối với các thửa đất chuyển nhượng gồm: Thửa số 76, diện tích đo đạc thực tế là 295,3m^2; thửa đất số 78, diện tích đo đạc thực tế là 269,6m^2; thửa đất số 80, diện tích đo đạc thực tế là 1.245,3m^2; tọa lạc tại Khu phố I, thị trấn T, huyện H1, tỉnh B1; được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cấp Giấy chứng nhận số P 493814 ngày 11/4/2000 cho bà Nguyễn Thị Hồng K, đăng ký chuyển quyền cho ông Nguyễn Đình T ngày 25/9/2013 có hiệu lực pháp luật.

Ông Lê Hữu H, bà Nguyễn Thị B được quyền sử dụng các thửa đất được nhận chuyển nhượng gồm: Thửa số 76, diện tích đo đạc thực tế là 295,3m^2, được giới hạn bởi các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1; thửa đất số 78, diện tích đo đạc thực tế là 269,6m^2, được giới hạn bởi các điểm: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 2; thửa đất số 80, diện tích đo đạc thực tế là 1.245,3m^2, được giới hạn bởi các điểm: 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 1; cùng tọa lạc tại Khu phố I, thị trấn T, huyện H1, tỉnh B1, theo Mảnh trích đo hiện trạng khu đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai H1 đo vẽ ngày 10/9/2022, duyệt ngày 15/9/2022. (*Kèm theo bản án*).

Ông Lê Hữu H, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Phương T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Ông Lê Hữu H, bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà ông H, bà B đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007222 ngày 22/4/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H1. Ông H, bà B đã nộp đủ án phí.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Lê Hữu H, bà Nguyễn Thị B phải chịu 11.009.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông H, bà B đã nộp đủ.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 24/8/2023); đối với đương sự vắng

mặt thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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:
- VKSND huyện Hàm Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Hữu Trọng