

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI  
TỈNH QUẢNG BÌNH

Bản án số: 23/2024/DSST

Ngày: 08/7/2024

"V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất"

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

*Thẩm phán - chủ tọa phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Mỹ Lệ

*Các hội thẩm nhân dân:* 1. Lê Thị Thuý Mai

2. Hoàng Thị Thuý Hằng

- **Thư ký phiên toà:** Bà Nguyễn Nhật Lệ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Hới tham gia phiên toà:**  
Bà Võ Thị Hoàng Mai - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08/7/2024 tại Hội trường Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 160/2023/TLST-DS ngày 27/12/2023 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2024/QĐXXST-DS ngày 24/4/2024 và thông báo hoãn phiên toà số 74/2024/TB-TA ngày 24/4/2024, thông báo hoãn phiên toà số: 86/2024/TB-TA ngày 12/6/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Đặng Ngọc T; sinh năm: 1941. Địa chỉ: Số 28/74 đường số 18, khu phố 1, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- **Bị đơn:** 1. Ông Trần Minh K; sinh năm: 1952, địa chỉ: Thôn Đ, xã Đức N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Địa chỉ cần báo: Số 103 đường T, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

2. Bà Hoàng Thị T; sinh năm: 1940; (Vợ ông Đặng Đ) địa chỉ: Thôn Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

3. Ông Đặng Văn S; sinh năm: 1973; (Con ông Đặng Đ); địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

4. Ông Đặng Xuân T; sinh năm: 1965, (Con ông Đặng Đ); địa chỉ: Thôn Đ, xã Đức N, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

5. Ông Đặng Văn Đ; sinh năm: 1969 (Con ông Đặng Đ), địa chỉ: Thôn Đ, xã Đức N, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

6. Ông Đặng Minh Q; sinh năm: 1972 (Con ông Đặng Đ); địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường Đ, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt

7. Ông Đặng Trường C; sinh năm 1976 (Con ông Đặng Đ); địa chỉ: Thôn Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

8. Ông Đặng Văn S; sinh năm: 1962 (Con ông Đặng Đ); địa chỉ: Thôn Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

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

1. Bà Đặng Thị Đ; sinh năm: 1947; địa chỉ: 28/74 đường số 18, khu phố 1, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

*- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đặng Văn T ( Ông T chết năm 2022):*

1. Bà Phạm Thị L; sinh năm 1971 (Vợ ông Đặng Văn T đã chết năm 2022); địa chỉ: Phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

2. Bà Đặng Thị T; sinh năm 1992 (Con ông Đặng Văn T đã chết năm 2022); địa chỉ: phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

3. Bà Đặng Thị T; sinh năm 1998 (Con ông Đặng Văn T đã chết năm 2022); địa chỉ: Phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

4. Ông Đặng Quang T, sinh năm 2004 (Con ông Đặng Văn T đã chết năm 2022), địa chỉ: Phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 30/05/1995 ông T và bị đơn là ông Trần Minh K có giao kết với nhau một hợp đồng chuyển nhượng cây và đất trồng cây ở khu vực Miền Tây thuộc địa bàn xã Đức N quản lý vào thời điểm đó (nay thuộc thôn T, xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình). Hợp đồng này được sự xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là UBND xã Đức N xác nhận.

Theo nội dung hợp đồng, ông K đồng ý chuyển nhượng lại cho ông T diện tích đất là: 600 m<sup>2</sup>, với mặt tiền theo đường 15 (nay là đường Hồ Chí Minh) là 12m và chiều sâu là 50m với giá trị chuyển nhượng là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) và ông T đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền đầy đủ cho ông K. Sau đó UBND

xã Đức N đã thu lệ phí địa chính của ông T số tiền là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) với phiếu thu số 56 ngày 21/12/1995, đồng thời tứ cận thửa đất được xác định:

- Hướng Nam giáp: Chỉ giới tiếp giáp với thửa đất hiện nay ông T đang quản lý, sử dụng. Trên thực tế (Ông T cũng đã nhận chuyển nhượng trước đó từ ông Đặng Đ vào ngày 30/02/1995 và đã được bàn giao trên thực địa);
- Hướng Đông giáp: Chỉ giới đường quốc lộ 15A (nay là đường Hồ Chí Minh)
- Hướng Tây giáp: Chỉ giới đất ông Đặng Văn S (con trai của ông Đặng Đ đang quản lý và sử dụng trên thực tế);
- Hướng Bắc giáp: Chỉ giới đất ông Trần Minh K,

Ngoài ra, thời gian trước đó, bên cạnh thửa đất ông T nhận chuyển nhượng đất từ ông Trần Minh K, thì trước đó vào ngày 30/02/1995 ông T cũng đã nhận chuyển nhượng của ông Đặng Đ (ở Đ, xã Đức N trước đây nay thuộc phường Đ) một diện tích đất cũng ở khu vực người dân thôn Đ làm rẫy Miền Tây thuộc địa bàn xã Đức N quản lý với chiều ngang mặt đường 15A là 20m, chiều sâu là 50m. Và đã được UBND xã Đức N lập phiếu thu ngày 07/01/1997 số tiền 50.000 đồng (năm mươi nghìn đồng) để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất này cho ông T nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện. Ông Đặng Đ nay đã chết. Các đồng thừa kế về quyền và nghĩa vụ dân sự của ông Đặng Đ, bao gồm vợ là bà Hoàng Thị T và các con là: Đặng Văn S, Đặng Xuân T, Đặng Văn Đ, Đặng Minh Q, Đặng Trường C.

Về nguồn gốc đất của ông Đặng Đ và ông Trần Minh K được UBND Thị xã Đồng Hới ra Quyết định giao đất lâm nghiệp cho ông Đặng Đ vào ngày 15/3/1993. Như vậy, phía bị đơn ông Trần Minh K và phía gia đình ông Đặng Đ cũng sử dụng chung một diện tích đất được UBND Thị xã Đồng Hới giao đất vào năm 1993.

Về diện tích đất chuyển nhượng giữa ông T và ông Đặng Đ, đã thực hiện quyền và nghĩa vụ cho nhau đầy đủ, cụ thể là ông T đã giao đủ tiền cho ông Đ và ông Đ đã bàn giao đất trên thực địa cho gia đình ông T và gia đình ông T đã xây móng bao quanh cũng như trồng cây và khai thác từ đó cho đến nay. Mặc dù hiện nay diện tích đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đã có sơ đồ và trích lục thửa đất quy chủ mang tên người sử dụng đất là ông Đặng Ngọc T (cụ thể là thửa đất số 53, tờ bản đồ số 12, diện tích 878,8m ở địa chỉ thôn T, xã T).

Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng tại vụ án dân sự trước đây "Về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất" giữa ông T là người khởi kiện và phía ông Trần Minh K là người bị kiện, phía ông Trần Minh K lại phủ nhận hoàn toàn việc giao đất giữa phía ông Đặng Đ và bên nhận chuyển nhượng là ông T. Ông Trần Minh K nại ra rằng, phía gia đình ông Đặng Đ đã lấy đất của ông K để bàn giao cho Thơ là

không đúng, dẫn đến quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan với các giao dịch mua bán đất trước đây giữa ông T với ông K và với ông Đ chưa xác định được diện tích đất. Chính vì vậy, giữa ông T và ông K và phía gia đình ông Đ không thỏa thuận giải quyết với nhau được, và ông T đã rút đơn khởi kiện để khởi kiện lại bị đơn là ông K và các đồng thừa kế của ông Đặng Đ (đã chết) trong vụ án này để giải quyết tranh chấp liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên.

Ông T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Trần Minh K và ông Đặng Đ là hoàn toàn hợp pháp, tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về cả nội dung và hình thức của hợp đồng theo đúng quy định tại Điều 31, Luật Đất đai 1993. Như vậy các Hợp đồng chuyển nhượng đất năm 1995 của ông T có sự xác nhận của UBND xã Đức N là đúng với các quy định trên. Vì vậy cần phải công nhận hiệu lực pháp lý của hợp đồng này.

Ông T đề nghị Tòa xem xét giải quyết những vấn đề sau:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất 600 m<sup>2</sup> là đất của ông Trần Minh K ở địa chỉ khu vực miền Tây thuộc địa bàn xã Đức N quản lý (nay ở địa chỉ thôn T, xã T, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình được xác lập giữa ông T với ông Trần Minh K vào ngày 30/5/1995 là có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất có chiều ngang mặt đường 15A là 20m, chiều sâu là 50m ở khu vực người dân thôn Đ làm rẫy Miền Tây (nay thuộc phường Đ) được xác lập giữa tôi với ông Đặng Đ vào ngày 30/02/1995 là có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc ông Trần Minh K và những người liên quan khác phải có trách nhiệm giao đất đúng diện tích như đã thỏa thuận trong Hợp đồng và các loại giấy tờ liên quan để thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng hai bên đã ký kết.

4. Buộc những người thừa kế của ông Đặng Đ (đã chết) và những người liên quan khác phải có trách nhiệm xác định và giao đất đúng diện tích như đã thỏa thuận trong Hợp đồng và các loại giấy tờ liên quan để thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng hai bên đã ký kết.

- Ý kiến trình bày của bị đơn ông Trần Minh K trình bày:

Tháng 4/1993, ông K cùng với ông Đ (bố anh S) cùng nhận đất để trồng rừng tại miền Tây xã Đức N, nay thuộc thôn T, xã T. Tháng 5/1995 ông K và ông Đ thống nhất chuyển nhượng cho ông T 01 thửa đất và cây thu tiền chuyển nhượng là 2.000.000 đồng. Sau đó ông T có xin thêm 100m<sup>2</sup> đất nữa. Như vậy là 600m<sup>2</sup>. Do nể nang tình cảm người quê hương nên các bên nhất trí. Ông K là người viết giấy chuyển nhượng, ông Đ là người thu và giữ tiền, trên giấy tờ ghi nhận của ông T là 2.000.000 đồng nhưng thực tế chỉ nhận 1.200.000 đồng và 04 bộ cửa trị giá 800.000 đồng. Vị trí thửa đất: Phía Đông Bắc giáp đường Hồ Chí Minh, Phía Đông

Nam giáp nhà ông T, Phía Tây Nam giáp vườn anh S, phía Tây Bắc giáp vườn của ông K.

Năm 2001, trung tâm kỹ thuật địa chính đo đạc chỉnh lý bản đồ, ông K, ông Đ đã thống nhất chia thửa 50, tờ bản đồ số 14, tổng diện tích là  $5.918\text{m}^2$  đã tách thành 02 thửa, ông Đ (anh S) phía trên (bắc) là  $3.000\text{m}^2$  còn ông phía dưới (nam) là  $2.918\text{m}^2$ . Có trích lục bản đồ và đăng ký vào sổ mục kê được lưu tại Sở Tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới tại Trang 72.

Năm 2009, ông T đưa tờ giấy do ông Đ viết ngày 30/02/1995, có UBND phường Đ xác nhận ngày 07/4/2005 để yêu cầu ông K có đất để giao cho ông T. Giấy tờ đó không hợp lý vì: Lý do ông Đ chết năm 2002 do bệnh tật, giấy ông Đ viết ngày 30/02/1995 mà đến 07/4/2005 sau 10 năm viết giấy và sau 03 năm ông Đ chết lại được UBND phường Đ xác nhận, lý do nữa là UBND phường Đ không có thẩm quyền xác nhận vào giấy đó vì thửa đất này trước năm 1998 do UBND xã Đức N quản lý. Tháng 5/1998, UBND xã T được thành lập và quản lý theo địa giới hành chính thửa đất trên.

Ngày 13/3/2020 UBND xã T mời ông lên để giải quyết việc tranh chấp đất đai nói trên do ông T khiếu nại. Hai bên đã được trình bày ý kiến và với những giấy tờ là bằng chứng liên quan thì UBND xã đã kết luận hoà giải thành và chỉ thừa nhận: ông T có 12m mặt tiền, chiều sâu 50m. Nhưng khi ra thực địa để bàn giao đất giữa 2 bên thì ông T bỏ về, Hội đồng lập biên bản về sự việc. Hiện nay ông K vẫn giữ nguyên quan điểm sẽ bàn giao 12m x 50m cho ông T nhưng vị trí sát đất ông Tám chứ không phải sát đất ông Đ như lời khai của ông T là 12 m sát đất ông Đ (Đất hiện nay anh S đang quản lý).

- Ý kiến của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đặng Đ là ông Đặng Văn S trình bày:

Năm 1993 bố ông S là ông Đặng Đ được xã Đức N và Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Hới giao đất để trồng cây và làm ăn kinh tế tại vùng miền Tây xã Đức N, nay thuộc thôn T, xã T, Đồng Hới, Quảng Bình.

Bố ông S là ông Đặng Đ có cho ông Trần Minh K trồng cây chung, thời gian đó ông Trần Minh K làm Chủ tịch xã Đức N.

Lúc này chỉ có ông Đặng Đ lên ở và quản lý vùng đất đã được xã Đức N và Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Hới giao.

Năm 1995 bố ông S là ông Đặng Đ có nói cho ông Đặng Ngọc T 20 m đất mặt tiền, sâu 50m, dọc trục đường 15, nay là đường Hồ Chí Minh nhánh đông, sát cạnh nhà ông Lê Thanh T. Mẹ ông S là bà T có nói nói lần đầu cho 12m, sau đó cho thêm 8m, tổng cộng là 20m, nói không lấy tiền, chỉ cho không. Việc này có nói

cho ông Trần Minh K biết phần đất của ông T và cho ông Đặng Ngọc T đã sử dụng khai thác cây với diện tích 20 mét ngang, sâu 50 m cho đến nay.

Năm 1998 ông Trần Minh K lên ở, đến năm 2001 bố ông S là ông Đặng Đ và ông Trần Minh K đã chia đất không làm chung nữa.

Riêng thửa đất ở Đường Hồ Chí Minh có diện tích 5918m<sup>2</sup>, ông K đã đồng ý chia cho bố ông S là ông Đặng Đ phần nhiều: 3.000m<sup>2</sup>. Vì bố anh S lên ở trước. Còn ông Trần Minh K 2.918m<sup>2</sup>. Trong phần đất 2918m<sup>2</sup> ông Trần Minh K nhận có phần đất của ông T 1.000m<sup>2</sup>, thửa đất này sát nhà ông Lê Thanh T đang ở hiện nay.

Năm 2002 bố anh S là ông Đặng Đ chết. Sau khi ông Đ chết thì ông Đặng Ngọc T có đến và đưa cho tôi một giấy viết bằng tay của bố tôi với nội dung chuyển nhượng đất cho ông T như đã trình bày ở trên, được Ủy ban nhân dân phường Đ xác nhận, mà không có chữ ký của người thừa kế là không hợp pháp. Ông T biết ông K có đất sát ông T và ông T nói lấy thêm 12 m, sâu 50m. Thực tế anh S không rõ

Năm 2022 ông T kiện ông K để lấy thêm 12 m mặt đường, sâu 50m, khi đó gia đình anh S mới biết sự việc, trước đó hai ông T và ông K không hề cho gia đình ông S biết có thêm diện tích đất ông K viết thêm cho ông T.

Ông K nói 12 mét đó nằm trong tổng diện tích 20 m mà bố anh S là ông Đặng Đ chuyển nhượng cho ông T.

Năm 2022 ông T kiện ông K nên Tòa cùng hai bên đo đạc lại phần diện tích (có bản đồ kèm theo)

Phần đất ông Đặng Đ nay đứng tên người thừa kế là vợ ông Đ là bà Hoàng Thị T, đứng tên giấy tờ đất là một thửa Di dân. Ranh giới giữa Hoàng Thị T và ông Trần Minh K đã thỏa thuận ranh thống nhất và bà Hoàng Thị T đã xây hàng rào.

Nay ông T khởi kiện anh S không đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của ông T.

\* Ý kiến trình bày của ông Đặng Trường C: Nhất trí như trình bày của anh Đặng Văn S.

\* Ý kiến trình bày của ông Đặng Xuân T, ông Đặng Văn Đ, ông Đặng Minh Q, ông Đặng Văn S: (Là các con của ông Đặng Đ) không đến Tòa án để viết bản tự khai, vắng mặt tại phiên hòa giải. Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã tiến hành giao thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

\* Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Đ: Nhất trí như ý kiến ông T.

\* Ý kiến của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đặng Đ là bà Hoàng Thị T (vợ ông Đ) tại bản tự khai ngày 30/01/2024: Bà T và ông Đ là vợ chồng.

Ông Đ và ông K trồng cây chung với nhau. Năm 2001 thì chia đất ông Đ được 3000m<sup>2</sup> và ông K được 2918m<sup>2</sup>. Trong phần ông K có đất đã chuyển nhượng cho ông T. Năm 1995 cho ông T 12m và xin thêm 8m nữa là 20m ngang, chiều sâu 50m. Ông T đã sử dụng từ khi cho đất đến nay. Tranh chấp giữa các bên bà T không liên quan.

\* Ý kiến của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đặng Đ là anh Đặng Văn S (con ông Đ) tại bản tự khai ngày 30/01/2024: Bố ông S là ông Đặng Đ và ông Trần Minh K có khai thác và sử dụng chung thửa đất từ năm 1995. Do là những người lên ở trước nên được hưởng 02 phần. Phần ông Đ 3000 m<sup>2</sup>, ông K là 2918m<sup>2</sup> (trong đó có phần của ông T. Ông T đã sử dụng đất từ khi ông Đ nhượng lại từ năm 1995). Ông Đ không biết ông K đã viết cho ông T tờ giấy chuyển nhượng khác). Sau khi ông Đ qua đời ông T lên xây móng, ông T có nói đất của ông có thêm 12m do ông K chuyển nhượng. Từ khi ông T sử dụng thửa đất thì gia đình ông S không liên quan.

- Bản tự khai ngày 11/01/2024, anh S bổ sung: Năm 1996 anh S hoàn thành nghĩa vụ quân sự về và lên vùng kinh tế mới với ông Đ. Khi còn sống thì ông Đ có nói để lại cho ông T cho ông 20m đất mặt tiền, sâu 50m, dọc trục đường 15, nay là đường Hồ Chí Minh nhánh đông, sát cạnh nhà ông Lê Thanh T. Sau đó thời gian ông T đã phát cây và khoanh vùng đất trên. Tháng 04/2001 thì đo lại đất và chia cho ông K diện tích là 2.918m<sup>2</sup> trong đó có phần ông T.

- Bản tự khai ngày 01/4/2024 và bản tự khai ngày 25/02/2024 của anh S bổ sung thêm nội dung: Về nguồn gốc đất như trình bày của bà T. Năm 1995 ông Đ có cho ông T thửa đất và ông T đã sử dụng khai thác cho đến nay sát nhà vườn của ông Lê Thanh T. Năm 2001 ông Đ và ông K chia đất (đất chia cho ông K trong đó có đất của ông T). Năm 2002 ông Đ qua đời để lại quyền thừa kế cho vợ và các con. Năm 2007, ông T xây khuôn viên. Năm 2022 ông T kiện ông K để lấy thêm 12 m mặt đường, sâu 50m. Ông K nói 12 mét đó nằm trong tổng 20 m ông Đ cho ông T. Năm 2022 ông T kiện ông K nên Tòa cùng hai bên đo đạc lại phần diện tích (có bản đồ kèm theo). Anh S không đồng ý với nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn.

\* Ý kiến của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đặng Đ là anh Đặng Trường C (con ông Đ) tại bản tự khai ngày 24/3/2024: Đồng ý như trình bày của bà Hoàng Thị T (mẹ anh Chinh). Anh Chinh có đơn xin đề nghị xét xử vắng mặt.

\* Ý kiến của anh Đặng Xuân T, Đặng Văn Đ, Đặng Minh Q và Đặng Văn Sơn (là các con của ông Đặng Đ) không đến Tòa án để viết bản tự khai, vắng mặt tại phiên hòa giải. Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã tiến hành giao thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát đã phát biểu ý kiến: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, HTND đã được thực hiện theo đúng quy định của BLTTDS.

Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền lợi và nghĩa vụ của mình. Căn cứ vào quá trình giải quyết vụ án, tranh tụng tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX áp dụng Điều 705, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 31, 36 Luật đất đai 1993:

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Ngọc T về việc: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền xác lập giữa ông T và ông Đ ngày 30/02/1995 có hiệu lực pháp luật; Buộc ông Đặng Đ (đã chết) và những người liên quan phải có trách nhiệm giao đất đúng diện tích như thỏa thuận trong hợp đồng và các loại giấy tờ liên quan để thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/1995 giữa ông Trần Minh K và ông Đặng Ngọc T đối với thửa đất có diện tích 600m<sup>2</sup>, ở khu vực miền tây thuộc địa bàn xã Đức N quản lý (nay ở địa chỉ thôn T, xã T); Buộc ông Trần Minh K và những người liên quan con ông Đặng Đ phải có trách nhiệm giao đất đúng diện tích như thỏa thuận trong Hợp đồng và các loại giấy tờ liên quan để thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

Đương sự chịu chi phí thẩm định và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án đã căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự để thụ lý vụ án theo thẩm quyền.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ra thông báo thụ lý, tiến hành triệu tập các bên đương sự và tiến hành hòa giải nhưng xét thấy việc tiến hành hòa giải vụ án nhưng các đương sự không thoả thuận được toàn bộ nội dung vụ án, nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Các bên đương sự đều thừa nhận vào năm 1993, ông Đặng Đ và ông Trần Minh K có nhận chung 1 thửa đất tại miền tây xã Đức N (nay là xã T) để trồng rừng theo Quyết định cấp đất của UBND thị xã Đồng Hới số 12/QĐ ngày 15/3/1993 mang tên ông Đặng Đ. Hiện căn cứ vào trích lục bản đồ và đăng ký vào sổ mục kê lưu giữ tại Sở Tài nguyên và môi trường cũng như Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới xác định thửa đất số 50, tờ bản đồ 14. Tổng diện

tích là 5.918m<sup>2</sup>, được chia thành hai, phía Bắc có diện tích 3.000m<sup>2</sup> thuộc ông Đ (hiện anh S là con trai ông Đ đang quản lý), phía Nam có diện tích 2.918m<sup>2</sup> thuộc ông K quản lý.

[2.2] Xét giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay là “Giấy chuyển nhượng giữa ông Trần Minh K và ông Đặng Ngọc T ghi ngày 30/5/1995:

Ông Trần Minh K và ông Đặng Ngọc T đều thừa nhận ngày 30/5/1995 có thoả thuận chuyển nhượng cây và đất trồng cây lâm nghiệp với diện tích 12m x 50m = 600m<sup>2</sup> với số tiền là 2.000.000 đồng và xác định đất chuyển nhượng là 1 phần thửa đất số 50 tờ bản đồ 14 tại xã T hiện tại. Các bên đã giao nhận tiền đầy đủ, hai bên làm viết giấy tay có xác nhận của UBND xã Đức N ngày 21/12/1995 và phải nộp phí 200.000đồng. Tuy nhiên tại giấy viết tay chuyển nhượng ngày 30/5/1995 không nêu rõ cụ thể đất ở địa phận xã nào, vị trí cụ thể điểm tiếp giáp, tứ cận và tại phiếu thu ngày 21/12/1995 ông T đã nộp phí 200.000 đồng, trong phiếu thu cũng không thể hiện ông T nộp lệ phí cho lô đất địa chỉ ở đâu, tại các buổi hoà giải thì ông T và ông K không thống nhất được vị trí thửa đất đã chuyển nhượng. Ông T cho rằng vị trí đất mà ông K chuyển nhượng cho ông T là sát thửa đất ông Tám, còn ông K cho rằng thửa đất mà ông K chuyển nhượng cho ông T sát thửa đất ông K và ông Đ. Do đó xác định giấy viết tay ngày 30/5/1995 giữa ông Trần Minh K và ông Đặng Ngọc T là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hợp đồng này bị vô hiệu do đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015, cho nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Đối với giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay là “Giấy chuyển nhượng giữa ông Đặng Đ và ông Đặng Ngọc T lập ngày 30/02/1995, có dấu hiệu chỉnh sửa tháng và năm, đồng thời tháng 02 hàng năm không có ngày 30. Tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân phường Đ xác nhận: “*Giấy trình bày của ông Đặng Đ là đúng sự thật. Kính đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết*”. Tuy nhiên, thời điểm năm 1995, Ủy ban nhân dân phường Đ chưa được thành lập (thành lập theo Nghị định 07/2004/NĐ-CP ngày 20/01/2004 của Chính phủ về việc thành lập phường thuộc thị xã Đồng Hới và đổi tên phường Đ, tỉnh Quảng Bình). Trong nội dung của giấy tờ trên thì Ủy ban nhân dân phường Đ xác nhận ngày 21/12/2005 thời điểm này ông Đặng Đ đã chết (ông Đ chết ngày 24/5/2002). Điều này xác định giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có dấu hiệu tẩy sửa và việc xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Đ không khách quan, không đúng sự thật. Tại giấy viết tay chuyển nhượng ngày 30/02/1995 cũng không nêu rõ cụ thể đất ở địa phận xã nào, vị trí cụ thể điểm tiếp giáp, tứ cận.

Theo trình bày của ông T thì sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông K đến ngày 21/12/1995 ông đã nộp lệ phí địa chính 200.000 đồng. Thời điểm ông nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Đ trước, đến tháng 05/1995 mới nhận chuyển nhượng của ông K. Nhận thấy lời trình bày của ông T chưa logic, bởi lẽ thửa đất của ông K bán cho ông T thì ông T chưa nhận được, nhưng ông lại đi nộp lệ phí địa chính, trong khi lô đất nhận của ông Đ thì ông T đang sử dụng thì ông không nộp. Ông T cung cấp 01 phiếu thu ngày 07/01/1997, nội dung phiếu thu là nộp tiền làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số tiền 50.000 đồng, nguyên đơn trình bày là ông T nộp tiền để đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất ông Đ bán cho ông. Tuy nhiên, trong phiếu thu không nêu rõ là quyền sử dụng đất của thửa đất nào, vị trí ở đâu. Các chứng cứ ông T đưa ra không đủ cơ sở để chứng minh là ông T mua của ông K 01 thửa đất và của ông Đ 01 thửa đất tại khu vực đất lâm nghiệp ở miền tây Đức Ninh. Do đó yêu cầu của ông T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền xác lập giữa ông T và ông Đ ngày 30/02/1995 có hiệu lực pháp luật và buộc những người liên quan thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng nói trên là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí Dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tuy nhiên Căn cứ Điều 147 của bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án: Ông Đặng Ngọc T là người cao tuổi nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 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, nộp, và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ông Đặng Ngọc T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí (Ông T đã có đơn xin miễn nộp tiền án phí). Bị đơn ông Trần Minh K bà Hoàng Thị T, Đặng Văn S, Đặng Xuân T, Đặng Văn Đ, Đặng Minh Q, Đặng Trường C, Đặng Văn S không phải nộp án phí

Bị đơn ông Trần Minh K, bà Hoàng Thị T, Đặng Văn S, Đặng Xuân T, Đặng Văn Đ, Đặng Minh Q, Đặng Trường C, Đặng Văn S không phải chịu án phí.

[4]. Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu của Nguyên đơn không được chấp nhận, nên căn cứ vào khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự, buộc ông Đặng Ngọc T phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá. Ông T đã nộp đủ.

**Vì các lẽ trên;**

**QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 BLTTDS; Điều 101, 166, 170 và 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về lệ phí án phí.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Không công nhận giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện dưới hình thức “Giấy chuyển nhượng cây và đất trồng cây Miền tây Đức Ninh” được viết tay giữa bên chuyển nhượng ông Trần Minh K và bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Ngọc T, được ký kết vào ngày 30/5/1995.

1.2. Không công nhận giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện dưới hình thức “Giấy chuyển nhượng cây và đất trồng cây Miền tây Đức Ninh” được viết tay giữa bên chuyển nhượng ông Đặng Văn Đ và bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Ngọc T, được ký kết vào ngày 30/02/1995.

2. Về án phí Dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tuy nhiên Căn cứ Điều 147 của bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án: Ông Đặng Ngọc T là người cao tuổi nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 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, nộp, và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ông Đặng Ngọc T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí (Ông T đã có đơn xin miễn nộp tiền án phí). Bị đơn ông Trần Minh K bà Hoàng Thị T, Đặng Văn S, Đặng Xuân T, Đặng Văn Đ, Đặng Minh Q, Đặng Trường C, Đặng Văn S không phải chịu án phí.

3. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Đặng Ngọc T đã nộp tạm ứng số tiền chi phí thẩm định số tiền: 10.000.000 đồng. Chi phí thẩm định đã chi hết số tiền 10.000.000 đồng. Ông T đã nộp đủ.

Bị đơn ông Trần Minh K, bà Hoàng Thị T, Đặng Văn S, Đặng Xuân T, Đặng Văn Đ, Đặng Minh Q, Đặng Trường C, Đặng Văn S không phải chịu án phí.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND TP Đồng Hới;
- Chi cục THADS TP.Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án;

**T/M.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

**(đã ký)**

**Nguyễn Thị Mỹ Lệ**

