

Bản án số: **105/2024/DS-ST**

Ngày: 26/7/2024

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 THÀNH PHỐ BẾN TRE, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Phong

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Bé Em

Ông Trịnh Ngọc Hồng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Diễm Thúy –Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Lư Ngọc Thiên An – Kiểm sát viên.

Vào ngày 26 tháng 7 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 54/2024/TLST- DS ngày 01/02/2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 134/2024/QĐXX-ST ngày 08 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà **Phạm Thị B**, sinh năm 1943

Địa chỉ: số C ấp P, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre

Bà B uỷ quyền cho bà **Huỳnh Thị M**, sinh năm: 1974 (có mặt)

Địa chỉ: C tổ A ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre tham gia tố tụng và quyết định mọi vấn đề có liên quan.

2. **Bị đơn:** Bà **Nguyễn Thị Ngọc H**, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: Số D ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3. **Nhân chứng:**

- Bà **Nguyễn Thị Bé N**, sinh năm: 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: E ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Ông **Phan Văn M1**, sinh năm: 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: B khu phố A, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Bà **Nguyễn Thúy H1**, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: B E ấp B, xã B, thành phố B

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản hòa giải đại diện theo uỷ

quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị M trình bày:

Nguyên đơn bà Phạm Thị B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc H thửa đất 362, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.472m² hiện do bà Nguyễn Thị Ngọc H đứng tên vào ngày 27/3/2023 tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Từ khi nhận chuyển nhượng bà H chưa vào quản lý sử dụng đất này, trên đất có nhiều cây sơ ri do bà B trồng. Bà B cho cháu là ông Phạm Văn D mượn sổ đỏ để vay tiền của bà H, bà B chỉ đi ký tên trên hợp đồng thôi chứ ngoài ra không giao nhận gì khác, bà B cho rằng đây là hợp đồng giả cách, thật sự không có chuyển nhượng vì đất do bà B đang quản lý, sử dụng. Đây là giao dịch vay mượn giữa ông D và bà H. Đề nghị Tòa án đưa ông Phạm Văn D, sinh năm 1975 vào tham gia vụ án này với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì ông D có chuyển tiền đóng lãi hàng tháng 12.000.000 đồng từ số tài khoản Phạm Văn D, số tài khoản: 070055760576 mở tại Ngân hàng S Chi nhánh B1 sang cho bà H nhưng không biết cụ thể là đóng mấy tháng. Bà yêu cầu Tòa án thu thập sao kê tài khoản của Phạm Văn D để làm căn cứ chứng minh việc ông Phạm Văn D có đóng lãi cho bà H.

Về biên bản giao nhận tiền được ký giữa bà B và bà H thì bà B cho rằng bà B không có ký tên và viết trong hợp đồng chuyển nhượng và giấy nhận tiền ngày 04/10/2021 nhưng bà có lấn tay vào giấy nêu trên, bà B không biết đọc chữ, khi bà lấn tay xong thì không có ai đọc lại cho bà nghe phần bà lấn tay, bà không có nhận số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng từ bà H đưa tại Văn phòng công chứng. Bà B không biết chữ ký, chữ viết do ai viết vào hợp đồng nhưng ngày bà B đi ra văn phòng công chứng thì ông D có chở bà B đi. Ông Phạm Văn D là cháu ruột của bà Phạm Thị B và kêu bà B bằng dì. Bà B không viết và ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng cũng như giấy nhận tiền với bà H, bà B thừa nhận dấu vân tay là của bà B trong hợp đồng chuyển nhượng và giấy nhận tiền là của bà B. Bà B không đồng ý kết quả giám định về chữ ký, chữ viết của bà B và yêu cầu giám định lại. Đại diện nguyên đơn yêu cầu Tòa xác định giá đất thị trường tại thời điểm vào tháng 10/2021. Bà B xin bà H cho chuộc lại đất với giá 500.000.000 đồng. Phần tiền của bà với ông D thì hai bên sẽ tự giải quyết. Bà Phạm Thị B yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2021 giữa bà Phạm Thị B và bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với thửa đất 362, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.472m² hiện do bà Nguyễn Thị Ngọc H đứng tên vào ngày 27/3/2023 tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre đồng thời kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 12774 cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc H vào ngày 27/3/2023 để sang tên thửa đất 362 tờ bản đồ số 8, diện tích 1.472m² (đất trồng cây lâu năm) qua cho bà Phạm Thị B với lý do bà B không biết chữ, giá chuyển nhượng ghi không đúng thực tế và bà B chưa giao đất cho bà H.

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:***

Vào ngày 04 tháng 10 năm 2021 bà Phạm Thị B có chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 362 tờ bản đồ số 8, diện tích

1.472m² tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng. Bà B và bà H cùng ký hợp đồng và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Sau khi ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà H có giao cho bà B số tiền là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, bà B là người trực tiếp nhận tiền từ bà H bằng tiền mặt tại Văn phòng C1, bà H có nhờ công chứng viên giúp bà soạn giấy giao nhận tiền để bà H và bà B cùng ký tên, chỉ điểm vào bên giao và bên nhận tiền. Lúc bà H giao tiền cho bà B thì có mặt anh Phan Văn M1, sinh năm 1977, cư trú tại số B khu phố A, phường G, thành phố B (là người giới thiệu cho bà H mua đất của bà B) trực tiếp chứng kiến việc ký nhận tiền. Hiện tại bà H có giữ bản gốc Giấy giao nhận tiền và bà có nộp cho Tòa án bản chính giấy giao nhận số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) nêu trên do bà H trả tiền mua thửa đất số 362.

Bà H cho rằng bà mua đất của bà B, nếu bà B cho rằng là hợp đồng giả cách thì bà B phải đưa ra căn cứ chứng minh. Thực tế mảnh đất do anh M1 giới thiệu bà H mua đất của bà B. Khi chuyển nhượng đất thì bà H đã giao đủ tiền cho bà B tại văn phòng công chứng. Có anh M1 làm chứng việc giao nhận tiền. Bà H cho biết bà mua đất nhưng không có nhu cầu sử dụng nên thỉnh thoảng có đi vào phần đất nhận chuyển nhượng của bà B, không có ai ngăn cản bà H vào phần đất đó, đất trống chỉ có vài cây sơ ri và bà B cũng không ở trên phần đất đó. Bà H có nhận tiền từ ông D chuyển vào tài khoản tên Nguyễn Thị Ngọc H (bà không nhớ số tài khoản nào) nhưng việc này bà H không biết tiền gì vì chồng bà là ông C có làm ăn với ông D, ông C mượn tài khoản của bà H để ông D chuyển tiền vào.

Bà H thống nhất với kết quả giám định về chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của cơ quan giám định. Bà thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Bà không đồng ý bán lại cho bà B theo yêu cầu của bà B.

** Các nhân chứng:*

- Bà Nguyễn Thị Bé N trình bày: Bà N là bạn của bà Phạm Thị T, bà T là con ruột của bà Phạm Thị B. Bà N nghe bà B nói sự việc của bà B thì bà N mới đi gặp bà T. Vào khoảng tháng 07/2023 thì bà nghe bà B có cho ông Phạm Văn D là cháu ruột mượn 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà B đứng tên để D đi thế chấp cho người ta vay tiền trong thời hạn sau 02 tháng, sau 02 tháng thì D không trả lại sổ đỏ cho bà B và bà B cũng không liên lạc được với ông D. Sau đó thì bà có đi cùng bà T đến nhà H, C hỏi thì bà H nói muốn bán lại cho bà B đất này với giá 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng. Bà nghe bà B nói ông D đã đóng lãi tiền vay cho bà H được 05 tháng nhưng bà chỉ nghe nhưng không có căn cứ gì chứng minh.

- Bà Nguyễn Thị Thúy H2 trình bày: bà là chủ hụi của bà B khi bà đến nhà bà B góp hụi thì bà có gặp ông D là cháu ruột của bà B kêu bà B cho mượn sổ đỏ để đi vay tiền, bà chỉ nghe ông D nói chứ không có chứng kiến bà B đưa sổ đỏ cho ông D và tại bản tự khai ngày 03/7/2024 là bà H2 tới nhà của bà B và có thấy ông D chạy xe lên, bà thấy bà B có vào nhà lấy 1 cuốn sổ ra cho ông D mượn cầm đỡ vài tháng.

- Ông Phan Văn M1 trình bày: Ông là môi giới mua bán đất giữa ông D,

bà B với bà H, ông có chứng kiến việc bà H giao tiền cho bà B tại văn phòng công chứng, lúc giao tiền có ông D và ông M1 chứng kiến. Ông M1 được cho tiền mỗi giới 6.000.000 đồng bên bà B cho, ngoài ra ông không biết thêm gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre phát biểu quan điểm:

- Ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Ý kiến về nội dung: Căn cứ các Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 BLDS 2015; Điều 167, 188 Luật đất đai 2013; NQ 326/30.12.2016 hướng dẫn luật phí và lệ phí:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị B; cụ thể:

Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2021 giữa bà Phạm Thị B với bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với thửa đất số 362, tờ bản đồ số 8 diện tích 1.472m² hiện do bà Ngọc H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu kiến nghị Sở Tài nguyên & môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp GCN: CS 12774 cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc H vào ngày 27/3/2023 để sang tên thửa đất 362, tờ bản đồ số 8 diện tích 1.472m² qua cho bà Phạm Thị B.

2. Tuyên án phí 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 tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:* Bà Phạm Thị B khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với phần đất có diện tích 1.472m², thuộc thửa đất số 362 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã B thành phố B. Các bên đều cư trú trên địa bàn thành phố B, phần đất tranh chấp cũng nằm trên địa bàn thành phố B. Xét tranh chấp giữa bà B với bà H là tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về tư cách khởi kiện:* Theo đơn khởi kiện ngày 13/4/2023, bà B có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với bà H đối với phần đất có diện tích 1.472m² thuộc thửa đất số 362 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Do đó, Hội đồng xét xử xác định bà B là nguyên đơn, Bà H là bị đơn. Đại diện của nguyên đơn bà Phạm Thị B có yêu cầu đưa ông Phạm Văn D (là cháu ruột của bà Phạm Thị B) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với lý do bà B

có cho ông D mượn sổ đỏ để ông D vay tiền của bà Ngọc H. Tuy nhiên, qua xem xét thấy rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/10/2021 giữa bà Phạm Thị B (độc thân) và bà Nguyễn Thị Ngọc H, bà B khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H, bà B không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan đến ông Phạm Văn D. Xét thấy, căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 68 BLTTDS 2015 thì việc đại diện nguyên đơn yêu cầu đưa ông Phạm Văn D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở.

[3] *Về nội dung tranh chấp*: Bà B khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, bà đồng ý trả lại cho bà H số tiền 300.000.000 đồng và phần tiền lãi của số tiền trên theo lãi suất qui định. Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B.

Hội đồng xét xử, xét thấy:

Ngày 04/10/2021 bà Phạm Thị B và bà Nguyễn Thị Ngọc H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.472m² thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng. Hợp đồng công chứng chứng thực tại Văn phòng C1, số công chứng 2655, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD (– BL: 86-87.) Bà H được Sở tài nguyên & môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp GCN: CS 12774 cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc H vào ngày 27/3/2023. Căn cứ theo quy định tại Điều 500, 501 BLDS 2015 và Điều 167 Luật đất đai 2013 thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên được thực hiện đúng theo pháp luật.

Bà Phạm Thị B cho rằng thì trước đây bà B có cho cháu của bà tên Phạm Văn D mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà trong thời gian 02 tháng để ông D vay tiền của bà Nguyễn Thị Ngọc H. Việc bà B ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2021 với bà H là nhằm để cho ông D vay tiền của bà H, đây là hợp đồng giả cách vì thật sự không có chuyện chuyển nhượng đất, phần đất hiện do bà B đang quản lý, sử dụng, bà B chỉ ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngoài ra không có giao nhận gì khác. Nhưng bà B không chứng minh được có việc vay tiền của ông D và bà Ngọc H.

Bên cạnh đó theo lời trình bày của nhân chứng bà Nguyễn Thị Bé N thì vào khoảng tháng 7/2023 bà N nghe bà B nói có cho cháu là ông D mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà B đứng tên để ông D thế chấp cho người ta vay tiền trong thời gian 02 tháng, sau 02 tháng thì ông D không trả lại sổ đỏ cho bà B và bà B cũng không liên lạc được với ông D, bà nghe bà B nói ông D đã đóng lãi tiền vay cho bà H được 05 tháng nhưng bà chỉ nghe không có chứng cứ gì chứng minh.

Tại giấy xác nhận ngày 15/6/2024 của ông Nguyễn Thành L (người ở kề bên nhà bà B) xác nhận việc bà B là di ruột ông Phạm Văn D, bà B không biết

chữ, chỉ biết ký tên, cách đây vài tháng ông có nghe bà B nói trước đây có cho ông D mượn sổ đỏ để đi vay tiền.

Tại giấy xác nhận ngày 17/6/2024 của bà Nguyễn Thị Thúy H2 (là chủ hội của bà B) xác nhận nội dung khi bà đến nhà bà B góp hội thì bà có gặp ông D là cháu ruột của bà B kêu bà B cho mượn sổ đỏ để đi vay tiền, bà chỉ nghe ông D nói chứ không có chứng kiến bà B đưa sổ đỏ cho ông D. Tuy nhiên, lời xác nhận tại Giấy xác nhận ngày 17.6.2024 của bà H2 mâu thuẫn với lời trình bày của bà H2 tại bản tự khai ngày 03/7/2024 là bà H2 tới nhà của bà B và có thấy ông D chạy xe lên, bà thấy bà B có vào nhà lấy 1 cuốn sổ ra cho ông D mượn cầm đờ vài tháng...

Các xác nhận của bà Bé N, ông L, bà Thúy H2 cũng là nghe bà B nói lại, không có ai trực tiếp thấy sự việc bà B cho ông D mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi vay tiền của bà Ngọc H. Ngoài xác nhận của bà Nguyễn Thị Bé N, ông Nguyễn Thành L, bà Nguyễn Thị Thúy H3 thì nguyên đơn không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào để chứng minh cho việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Phạm Thị B và bà Nguyễn Thị Ngọc H là hợp đồng giả cách, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh tại thời điểm ngày 04/10/2021 bà B có thỏa thuận đồng ý cho ông D mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông D đi vay tiền, cũng như không có sự thừa nhận của ông D về việc ông D có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B để đi vay tiền. Còn theo ông M1 thì ông là môi giới mua bán đất giữa ông D, bà B với bà H, ông có chứng kiến việc bà H giao tiền cho bà B tại văn phòng công chứng, lúc giao tiền có ông D và ông M1 chứng kiến. Ông M1 được bên bà B cho tiền môi giới 6.000.000 đồng.

Trong “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Giấy giao nhận tiền” đề ngày 04/10/2021, bà B thừa nhận dấu vân tay trong các văn bản trên là của bà, bà không thừa nhận chữ ký, chữ viết của mình. Bà B cho rằng bà không biết đọc chữ, khi bà lặn tay xong thì không có ai đọc lại cho bà nghe. Tòa án đã quyết định trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của bà Phạm Thị B theo đơn yêu cầu của nguyên đơn.

Tại kết luận giám định số 285/2024/KL-KTHS ngày 16/4/2024 của Phòng KTHS Công an tỉnh B kết luận:

1. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết mang tên Phạm Thị B trên mẫu cần giám định so với chữ ký, chữ viết mang tên Phạm Thị B trên mẫu so sánh (ký hiệu M) có phải do cùng một người viết ra hay không.

2. Dấu vân tay mang tên Phạm Thị B dưới mục bên A trên mẫu cần giám định so với dấu vân tay mang tên Phạm Thị B trên mẫu so sánh (ký hiệu M) là của cùng một người.

Cho rằng Kết luận giám định số 285/2024/KL-KTHS ngày 16/4/2024 của Phòng KTHS Công an tỉnh B chưa đầy đủ nên ngày 24/4/2024 nguyên đơn có đơn yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết bổ sung và cung cấp thêm các tài liệu có chữ ký, chữ viết mẫu của bà Phạm Thị B. Tòa án đã ra Quyết định trưng cầu giám định bổ sung. Tại Kết luận giám định số 422/2024/KL-KTHS ngày 30/5/2024 của Phòng KTHS Công an tỉnh B thể hiện chữ ký dạng chữ viết Bốn mang tên Phạm Thị B trên mẫu cần giám định so với chữ ký dạng chữ viết

Bên mang tên Phạm Thị B trên mẫu so sánh do cùng 1 người ký (viết) ra; chữ viết tên Phạm Thị B trên mẫu cần giám định so với chữ viết tên Phạm Thị B trên mẫu so sánh không phải do cùng một người viết ra.

Như vậy, qua lời trình bày của bà B và tại kết luận giám định của cơ quan chức năng thấy có cơ sở để xác định bà Phạm Thị B là người đứng ra thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2021 và giao nhận tiền với bà Nguyễn Thị Ngọc H. Hôm nay, vào ngày ký giấy giao nhận tiền này bên A giao cho bên B nhận số tiền là 300.000.000 đồng...". Bà B cho rằng bà không có nhận tiền nhưng bà lại đồng ý trả 300.000.000 đồng và phần lãi của số tiền trên. Ông M1 cho rằng ông có chứng kiến việc bà H giao tiền cho bà B tại Văn phòng công chứng, lúc giao tiền có ông D và ông M1. Ông M1 được bên bà B cho cho tiền mỗi giới 6.000.000 đồng. Từ đó cho thấy việc bà B cho rằng bà chưa nhận số tiền 300.000.000 đồng là không có cơ sở.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 25/4/2024 thì trên phần đất đang tranh chấp có 32 cây Sơ ri x 440.000 đồng = 14.080.000 đồng; 09 cây Dừa từ 04 đến 06 năm tuổi x 1.100.000 đồng = 9.900.000 đồng; 02 cây Dừa có trái ổn định x 1.650.000 đồng = 3.300.000 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất là 27.280.000 đồng

Giá đất CLN theo biên bản định giá ngày 25/4/2024 là 1.000.000 đồng/m².

Về giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng/1.472m² (đất CLN), tại biên bản xác minh ngày 27/6/2024 tại Ủy ban nhân dân xã B, thành phố B do Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ được biết giá đất CLN theo thị trường năm 2021 tại khu vực xã B là 800.000.000 đ/m². Đối chiếu giá thị trường của thửa 362, tờ bản đồ số 8 tại thời điểm năm 2021 là 1.177.600.000 đồng, so với giá ghi trong hợp đồng là thấp hơn rất nhiều. Tuy nhiên, tại chứng cứ do bị đơn bà Ngọc H cung cấp là Bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/3/2021 giữa bà Phạm Thị B và ông Lạc Huỳnh Châu L1, hợp đồng công chứng số 51, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng/500,2m² (loại đất CLN thuộc thửa 361, tờ bản đồ số 8 tại xã M nay là xã B, thành phố B) Hơn nữa, từ thời điểm các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2021 đến khi bà Ngọc H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/3/2023 thì bà B cũng không khiếu nại hay tranh chấp gì về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên trong khi bà B cho rằng bà cho ông D mượn sổ trong thời gian 02 tháng. Hiện nay thì bà H đang đứng tên quyền sử dụng đất thửa 362, tờ bản đồ số 8. Bà B cho rằng bà chưa giao đất cho bà H. Nhưng qua xem xét tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2024 thể hiện đất tranh chấp thuộc loại đất cây lâu năm, trên đất có cây trồng là sơ ri (32 cây), dừa, ngoài ra không có nhà ở hay công trình kiến trúc gì khác. Bà B yêu cầu bà H cung cấp biên bản giao nhận đất để chứng minh có việc mua bán đất. Tuy nhiên, Điều 503 BLDS 2015 quy định về hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai 2013 và tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013 quy định: "*việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng*

cho, thể chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Từ đó, thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị B về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/10/2021 giữa bà Phạm Thị B và bà Nguyễn Thị Ngọc H, hợp đồng công chứng chứng thực tại Văn phòng C1, số C, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD – BL: 86-87. Cũng như việc Kiến nghị Sở tài nguyên & môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp GCN: CS 12774 cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc H vào ngày 27/3/2023 để sang tên thửa đất 362, tờ bản đồ số 8 diện tích 1.472m² qua cho bà Phạm Thị B.

[4] Đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 12 Nghị quyết 326/2019/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 bà B được miễn.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 10.264.000 đồng (Mười triệu hai trăm sáu mươi bốn ngàn đồng) bà B phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ Luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 160 ; điểm đ khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 167; 188 Luật đất đai 2013

Căn cứ vào Điều 48 Nghị quyết 326/2019/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:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị B, cụ thể tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.472m² thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã B, thành phố B giữa bà Phạm Thị B với bà Nguyễn Thị Ngọc H theo Hợp đồng công chứng chứng thực, số công chứng 2655, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2021 tại Văn phòng C1.

Không chấp nhận yêu cầu kiến nghị Sở Tài nguyên & môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp GCN: CS 12774 cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc H vào ngày 27/3/2023 đối với phần đất có diện tích 1.472m² thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã B, thành phố B.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 10.264.000 đồng (Mười triệu hai trăm sáu mươi bốn ngàn đồng). Bà B phải chịu.

3. Án phí dân sự sơ thẩm bà B được miễn.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, 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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre (P.KTNV);
- VKSND TP . Bến Tre, T.Bến Tre;
- Chi cục THADS TP . Bến Tre, T.Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; VP

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

(đã ký)

Nguyễn Duy Phong