TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÁNH LINH** **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 103/2023/DSST.
Ngày: 28/12/2023.
V/v: *"Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÁNH LINH
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hạ Hải Hồ.

Các hội thẩm nhân dân : 1. Ông Trần Tuất.

2. Ông Dương Thế Hà.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Bá Thành – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 221/2022/TLST-DS, ngày 10 tháng 11 năm 2022; về việc *"Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*; Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 86/2023/QĐST-DS, ngày 07 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà B , sinh năm 1966. Vắng mặt.

2. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Chị Trần Thị Bích O, sinh năm 1991. Có mặt.

- Anh Trần Văn L, sinh năm 1996. Có mặt.

3. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông T , sinh năm 1975. Có mặt.

Cùng nơi cư trú: Thôn 3, xã Đức Bình, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị Ph, sinh năm 1977; nơi cư trú: Thôn 3, xã Đức Bình, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

- Bà Võ Thị L, sinh năm 1977; nơi cư trú: Khu phố 3, phường Phú Tài, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Người làm chứng: Ông Nguyễn Hồng Tr, sinh năm 1954; nơi cư trú: Thôn 3, xã Đức Bình, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Nguyên đơn – bà B cũng như người đại diện theo ủy quyền đều trình bày:

Bà B khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Hai, ông T với bà B được lập vào ngày 20/9/2005, theo "Giấy sang nhượng đất thổ cư" viết tay giữa các bên; buộc vợ chồng ông T phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm thủ chuyển quyền sang tên cho bà Bảy đối với diện tích chiều ngang theo mặt tiền đường bê tông là 10,91m, chiều dài hết thửa đất, thuộc một phần thửa số 22, tờ bản đồ số 2, giấy chứng nhận số C.796531, cấp ngày 20/10/1995 mang tên Trần Thị Hai (cập nhật biến động trang 4 sang tên ông T năm 2013) (theo mảnh trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh thực hiện đo vẽ ngày 03/4/2023); phần diện tích còn lại có căn nhà của bà Trần Thị Hương qua đến giáp ranh đất nhà ông Tuấn thì bà Bảy không yêu cầu.

Căn cứ yêu cầu: Ngày 20/9/2005, mẹ con bà Trần Thị Hai, ông T thống nhất chuyển nhượng cho bà B diện tích chiều ngang 15 mét, chiều dài hết thửa đất, có vị trí: Phía đông giáp phần đất còn lại của bà Hai, phía tây giáp đất ông Nguyễn Hồng Trung, phía nam giáp đường nông thôn xóm 5 và phía bắc giáp đất ruộng của ông Đỗ Ngọc Châu Phú với số tiền 12.000.000 đồng tại xóm 5, thôn 3, xã Đức Bình. Sau khi thống nhất nội dung chuyển nhượng thì hai bên nhờ ông Nguyễn Hồng Trung viết giúp "Giấy sang nhượng đất thổ cư", hai bên cùng ký vào giấy tờ sang nhượng; bên nhận chuyển nhượng giao tiền và bên chuyển nhượng giao đất. Sau khi nhận chuyển nhượng phần diện tích đất trên thì đến năm 2014 bà Bảy tiến hành cải tạo, trồng dừa và làm hàng rào trên phần diện tích đã nhận chuyển nhượng, không xảy ra tranh chấp với ai. Thời điểm bà Hai còn sống thì nhiều lần bà Bảy yêu cầu mẹ con bà Hai và ông Tâm làm thủ tục chuyển nhượng để chuyển quyền sang tên cho bà Bảy đối với diện tích đất tranh chấp nhưng gia đình bà Hai chỉ hứa hẹn chứ không thực hiện. Sau khi bà Hai chết, bà Bảy tiếp tục yêu cầu ông Tâm làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Bảy nhưng ông Tâm không đồng ý nên bà Bảy mới khởi kiện đến Tòa án.

[2]. Bị đơn – ông T trình bày:

Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B và vẫn giữ phản tố; yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Hai, ông T với bà B vào năm 2005 là giao dịch dân sự vô hiệu, buộc bà Bảy phải trả lại quyền sử dụng phần diện tích đất bà Bảy đã trồng dừa cho vợ chồng ông Tâm, vợ chồng ông Tâm đồng ý trả lại cho bà Bảy số tiền bà Hai đã vay của bà Bảy trước đây và tính lãi

chậm trả phát sinh cho bà Bảy. Bởi vì:

Thời điểm khoảng năm 2005 và trước đó, bà Trần Thị Hai có vay mượn tiền của bà B nhưng không có khả năng trả nên mới thỏa thuận sang nhượng cho bà Bảy một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 2, giấy chứng nhận số C.796531, cấp ngày 20/10/1995 mang tên Trần Thị Hai để cấn trừ nợ. Lúc này bà Bảy với ông Nguyễn Hồng Trung có đến nhà ông T nói ký vào giấy sang nhượng đất, bà Hai với ông Tâm có ký vào giấy sang nhượng đất bà Bảy đưa, ông Tâm xác nhận chữ ký trong giấy là của ông Tâm. Sau đó, bà Bảy trồng dừa và làm hàng rào trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Tâm biết nhưng không tranh chấp hay ngăn cản gì. Trước khi khởi kiện, bà Bảy có đến nhà gặp vợ chồng ông Tâm để thương lượng, ban đầu vợ chồng ông Tâm cũng thống nhất sẽ chuyển quyền sang tên cho bà Bảy phần diện tích đất mà bà Bảy đã trồng dừa và yêu cầu đưa giấy tờ sang nhượng nhưng sau đó hai bên không thực hiện.

Ông T công nhận có việc sang nhượng đất để cấn trừ nợ giữa bà Trần Thị Hai, ông T với bà B , nhưng vợ chồng ông Tâm con đông, không có đất ở nên hiện nay không đồng ý giao đất cho bà Bảy sử dụng theo thỏa thuận sang nhượng ban đầu nên có yêu cầu phản tố, buộc bà Bảy phải trả lại phần diện tích đất đã chuyển nhượng mà bà Bảy đang quản lý, canh tác.

[3].Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[3.1] Bà Phạm Thị Phượng trình bày:

Bà Phạm Thị Phượng là vợ của ông T . Bà Phượng thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu phản tố của ông Tâm. Bà Phượng không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

[3.2] Bà Võ Thị Lượng trình bày:

Bà Võ Thị Lượng là con của bà Trần Thị Hai và là em cùng mẹ khác cha với ông Nguyễn Minh Tâm. Cách đây khoảng hơn 20 năm, bà Lượng không còn ở xã Đức Bình mà thường xuyên đi làm ăn xa, sau đó lập gia đình về Phan Thiết sinh sống cho đến nay. Bà Hai trước khi chết ở với vợ chồng ông Tâm tại thôn 3, xã Đức Bình. Bà Hai chết không để lại di chúc, đất đai nhà cửa để lại hết cho ông Tâm. Do bà Lượng đã đi làm và lập gia đình từ sớm nên không rõ việc sang nhượng đất đai của bà Hai với bà Bảy diễn ra như thế nào. Với yêu cầu khởi kiện hiện nay của bà Bảy thì bà Lượng thống nhất với ý kiến, yêu cầu của ông Tâm, vì đất đai của bà Hai đã chuyển quyền sang tên cho ông Tâm quản lý, sử dụng. Trong vụ án này bà Lượng không có yêu cầu độc lập gì với các bên đương sự, cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ gì khác, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[4] Những chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án:

- Nguyên đơn cung cấp các tài liệu sau: Bản sao căn cước công dân, sổ hộ khẩu, đơn đề nghị không tiến hành hòa giải đối thoại theo Luật hòa giải đối thoại tại Tòa án, giấy sang nhượng đất thổ cư viết tay, bản tự khai và giấy ủy quyền.

- Bị đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ: Bản sao Căn cước công dân và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp: Thẻ CCCD có đối chiếu của Tòa án và Đơn xin xét xử vắng mặt.

- Các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập: Biên bản ghi lời khai của bà B , ông T , bà Võ Thị Lượng, bà Phạm Thị Phượng; biên bản thẩm định; mảnh trích lục sơ đồ thửa đất; biên bản xác minh thông tin ông Lê Hồ Vũ, ông Đỗ Quang Dũng và ông Nguyễn Hồng Trung và biên bản định giá tài sản.

[5] Những vấn đề các đương sự thống nhất: Ngày 20/9/2005, bà Trần Thị Hai và ông T có ký giấy sang nhượng đất thổ cư cho bà B , chữ ký bên bán trong giấy sang nhượng là của bà Hai và ông Tâm. Bà Bảy đã quản lý, sử dụng đất và trồng dừa trên đất từ năm 2014, tài sản trên đất hiện nay là của bà Bảy.

[6] Những vấn đề các đương sự không thống nhất: Bà B yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa hai bên vào ngày 20/9/2005; buộc vợ chồng ông T phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bảy theo quy định của pháp luật và công nhận cho bà Bảy quyền sử dụng diện tích đất chuyển nhượng mà bà Bảy đang sử dụng trên thực tế nhưng ông Tâm không đồng ý và phản tố, yêu cầu bà Bảy trả lại quyền sử dụng phần đất đã chuyển nhượng.

[7] Trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Quá kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và đúng tư cách pháp lý của người tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tiến hành lấy lời khai, thu thập chứng cứ, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cho các đương sự về việc giải quyết vụ án. Gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử, hồ sơ và các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tống đạt các văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa bà Trần Thị Hai, ông T với bà B ; buộc vợ chồng ông Tâm phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bảy theo quy định của pháp luật và công nhận cho bà Bảy quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng bà Bảy đang sử dụng trên thực tế. Buộc vợ chồng ông Tâm phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe các đương sự trình bày; nghe tranh luận và nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh phát biểu ý kiến, quan điểm giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên Tòa, nguyên đơn – bà B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Võ Thị Lượng vắng mặt. Tuy nhiên bà Bảy đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng và bà Lượng đã có đơn xin xét xử vắng mặt gửi đến Tòa án. Do đó căn cứ vào Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

[2.1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn – bà B khởi kiện, yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa bà Trần Thị Hai, ông T và bà B ; buộc vợ chồng ông Tâm phải tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và công nhận cho bà Bảy được quyền sử dụng diện tích đất chuyển nhượng đã giao cho bà Bảy. Bị đơn – ông T không đồng ý và phản tố, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là giao dịch dân sự vô hiệu, buộc bà Bảy phải trả lại diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tâm, vợ chồng ông Tâm đồng ý trả lại tiền nhận chuyển nhượng và tiền lãi phát sinh cho bà Bảy. Do đó Hội đồng xét xử thấy có đủ cơ sở để xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết trong vụ án này là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp dân sự quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án không có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài hoặc cần phải ủy thác tư pháp. Hợp đồng được xác lập và thực hiện tại huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Tại phiên Tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – chị Trần Thị Bích Oanh và anh Trần Văn Linh xác định ngày 20/9/2005, mẹ con bà Trần Thị Hai, ông T thỏa thuận chuyển nhượng cho bà B diện tích đất chiều ngang 15 mét và chiều dài 70 mét tại xóm 5, thôn 3 xã Đức Bình theo nội dung "Giấy sang nhượng đất thổ cư" viết tay lập ngày 20/9/2005 mà bà Bảy đã cung cấp cho Tòa án. Bà Bảy xác định số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Bảy đã trả cho mẹ con bà Hai, ông Tâm là 12.000.000 đồng nhưng không thể hiện trong nội dung giấy sang nhượng viết tay. Sau khi chuyển nhượng thì mẹ con bà Hai, ông Tâm giao đất cho bà Bảy quản lý, sử dụng cho đến nay nhưng hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng để sang tên cho bà Bảy diện tích đất chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do bà Hai đã chết vào năm 2020 nên hiện nay bà Bảy khởi kiện và yêu cầu ông Tâm phải tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đăng ký sang tên cho bà Bảy đối với diện tích đã chuyển nhượng. Tuy trong giấy sang nhượng đất viết tay thể hiện diện tích chuyển nhượng là 15 mét ngang, chiều dài là 70 mét; có vị trí phía đông giáp phần đất còn lại của bà Hai, phía tây giáp đất ông Nguyễn Hồng Trung, phía nam giáp đường nông thôn xóm 5 và phía bắc giáp đất ruộng của ông Đỗ Ngọc Châu Phú nhưng diện tích bà Bảy đang quản lý, sử dụng trên thực tế hiện nay chiều ngang là 10.91 mét. Do đó, bà Bảy chỉ yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng và công nhận cho bà Bảy quyền sử dụng diện tích chiều ngang là 10.91 mét, chiều dài hết thửa đất theo mảnh trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh thực hiện đo vẽ ngày 03/4/2023 chứ không yêu cầu công nhận diện tích 15 mét ngang như nội dung của hợp đồng đã thể hiện.

[3.2] Ông T cho rằng việc thỏa thuận chuyển nhượng đất đai cho bà B là để cấn trừ số tiền bà Trần Thị Hai mẹ ông Tâm đã vay của bà Bảy chứ thực tế gia đình bà Hai không thỏa thuận sang nhượng đất đai cho bà Bảy, bà Bảy cũng không giao tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà Hai, nhưng ông Tâm không xác định được bà Hai nợ của bà Bảy bao nhiêu tiền và cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc thỏa thuận chuyển nhượng đất đai là để cấn trừ nợ. Bên cạnh đó, ông Tâm thừa nhận chữ ký bên người sang nhượng trong giấy viết tay ngày 20/9/2005 là của bà Hai và ông Tâm; sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì mẹ con bà Hai, ông Tâm giao đất cho bà Bảy quản lý, sử dụng và trồng dừa, làm hàng rào bằng trụ bê tông gắn lưới B40 như hiện nay.

[3.3] Theo nội dung trình bày của người làm chứng - ông Nguyễn Hồng Trung xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa mẹ con bà Trần Thị Hai, ông T cho bà B là đúng thực tế; giấy sang nhượng đất viết tay là ông Trung viết giúp cho hai bên, chữ ký bên người sang nhượng trong giấy là của bà Hai và ông Tâm. Ông Trung còn là người chứng kiến quá trình quản lý, sử dụng đất trên thực tế của bà Bảy sau khi nhận chuyển nhượng đất từ mẹ con bà Hai, ông Tâm.

[3.4] Như vậy, từ sự trình bày của các đương sự tại phiên Tòa, có đủ căn cứ để xác định ngày 20/9/2005 bà Trần Thị Hai và ông T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B theo "Giấy sang nhượng đất thổ cư" viết tay lập cùng ngày 20/9/2005.

[3.5] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất thổ cư" viết tay lập ngày 20/9/2005: Nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Hai, ông T với bà B chỉ được thể hiện dưới hình thức văn bản viết tay, có chữ ký của các bên, của người làm chứng việc thỏa thuận chuyển nhượng. Như vậy, về hình thức thì hợp đồng chưa được chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là vi phạm về hình thức chuyển quyền sử dụng đất quy định tại Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995. Tuy nhiên, xét về nội dung của thỏa thuận chuyển nhượng thì thấy rằng giấy sang nhượng viết tay có thể hiện thông tin của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng; diện tích, vị trí của phần đất chuyển nhượng; bên chuyển nhượng còn cam kết làm thủ tục sang tên cho bên nhận chuyển nhượng. Tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích chuyển nhượng đã được cấp quyền sử dụng cho bà Hai, thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận số C.796531, cấp ngày 20/10/1995 mang tên Trần Thị Hai; tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tranh chấp, còn trong thời hạn sử dụng đất nên đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất theo Điều 693 Bộ luật dân sự năm 1995. Bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và đã được giao đất sử dụng ổn định, lâu dài không xảy ra tranh chấp. Bên chuyển nhượng có cam kết thực hiện thủ tục sang tên cho bên nhận chuyển nhượng nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện nên đây là giao dịch đang được thực hiện. Áp dụng tinh thần của Án lệ số 55/2022/AL được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao; cần công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 116 và khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 là phù hợp.

[3.6] Diện tích đất chuyển nhượng hiện tại đã được cập nhật biến động sang tên cho ông T ngày 22/10/2019 nên Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của bà B đối với ông T là có căn cứ để chấp nhận. Cần công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Hai, ông T với bà B theo "Giấy sang nhượng đất thổ cư" lập ngày 20/9/2005. Bà B có quyền sử dụng diện tích 803,5m^2 đất ở nông thôn và cây lâu năm (60m^2 đất ở nông thôn); thuộc một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận số C.796531, cấp ngày 20/10/1995 mang tên Trần Thị Hai (cập nhật biến động sang tên ông T ngày 22/10/2019); nay là diện tích đất có các mốc từ 1-2-3-4-5-6-16-15-1, thuộc mảnh trích đo địa chính số 26-2023 do Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh thực hiện đo vẽ ngày 03/4/2023.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn – ông T :

Tại phiên Tòa, ông T vẫn giữ phản tố, yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là vô hiệu và buộc bà B phải trả lại diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tâm, vợ chồng ông Tâm đồng ý trả lại tiền nhận chuyển nhượng và tiền lãi phát sinh cho bà Bảy. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Tâm.

Hội đồng xét xử nhận thấy theo như nhận định tại mục [3] của bản án thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Hai, ông T với bà B có hiệu lực; Hội đồng xét xử đã công nhận cho bà Bảy được quyền sử dụng phần diện tích đất chuyển nhượng theo yêu cầu khởi kiện của bà Bảy. Do đó, yêu cầu phản tố của ông Tâm trong vụ án là không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Về các vấn đề khác trong vụ án:

[5.1] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa hôm nay, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập gì với nguyên đơn và bị đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5.2] Phần diện tích và tài sản trên đất còn lại của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận số C.796531, cấp ngày 20/10/1995 mang tên Trần Thị Hai (cập nhật biến động sang tên ông T ngày 22/10/2019) không nằm trong diện tích yêu cầu công nhận, các bên đương sự không tranh chấp hay yêu cầu giải quyết đối với quyền sử dụng phần diện tích đất còn lại này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về yêu cầu giải quyết chi phí tố tụng trong vụ án: Tại phiên Tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều yêu cầu giải quyết tổng số tiền chi phí tố tụng là **8.436.000 đồng**, cụ thể gồm: Chi phí thẩm định số tiền 2.000.000 đồng, chi phí đo đạc số tiền 4.336.000 đồng và chi phí định giá tài sản số tiền 2.100.000 đồng theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng trong vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Theo đó, cần buộc ông T hoàn lại cho bà B 8.436.000 đồng chi phí tố tụng là phù hợp.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại các Điều 146, 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 2, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[8] Về ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận: Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Xét thấy ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh là có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

1. Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a, khoản 1 Điều 39; các Điều 146, 147, 157, 165, 203, 227 và 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

2. Điều 116, khoản 1 Điều 129 và điểm b, khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

3. Khoản 2 và khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà B .

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Hai, ông T với bà B theo "Giấy sang nhượng đất thổ cư" lập ngày 20/9/2005.

Bà B có quyền sử dụng diện tích 803,5m^2 đất ở nông thôn và cây lâu năm (60m^2 đất ở nông thôn); thuộc một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận số C.796531, cấp ngày 20/10/1995 mang tên Trần Thị Hai (cập nhật biến động sang tên ông T ngày 22/10/2019); nay là diện tích đất có các mốc từ 1-2-3-4-5-6-16-15-1, thuộc mảnh trích đo địa chính số 26-2023 do Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh thực hiện đo vẽ ngày 03/4/2023 (kèm theo bản án).

Bà B có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được công nhận.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn – ông T , về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là vô hiệu và buộc bà B phải trả lại diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tâm, vợ chồng ông Tâm đồng ý trả lại tiền nhận chuyển nhượng và tiền lãi phát sinh cho bà Bảy.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông T phải có nghĩa vụ nộp 8.436.000 đồng chi phí tố tụng. Ông Tâm phải hoàn lại cho bà B số tiền 8.436.000 đồng chi phí tố tụng.

4. Về án phí:

Buộc ông T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0016191, ngày 04/7/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tánh Linh. Ông Tâm đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà B số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0011523, ngày 10/11/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tánh Linh.

5. Về quyền kháng cáo:

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 28/12/2023.

- Nguyên đơn vắng mặt tại phiên Tòa nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng nên được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 28/12/2023.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết (Đã giải thích quyền kháng cáo).

6. Trường hợp bản án 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 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 Tánh Linh;
- Các đương sự……;
- Chi cục Thi hành án DS h.Tánh Linh;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hạ Hải Hồ