TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BC** THÀNH PHỐ HM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 467/2024/DS-ST

Ngày: 17/7/2024

V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BC – THÀNH PHỐ HM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Phước T

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Hoàng T

Bà Nguyễn Ngọc Thanh T

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân T – Thư ký Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố HM.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện BC, Thành phố HM tham gia phiên tòa: Bà Phan Mỹ D – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố HM xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 227/2021/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2021 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 362/2023/QĐXXST- DS ngày 05 tháng 06 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 309/2024/QĐST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hữa Vĩnh Đ, sinh năm: 1965; Địa chỉ: Số TM, Khu phố X, phường TQ, Quận A, Thành phố HM (có mặt).

- Bị đơn: 1/ Ông Nguyễn Hữu M, sinh năm: 1968; Địa chỉ: Số B, phường C, Quận D, Thành phố HM (vắng mặt).

2/ Ông Trần Bửu T, sinh năm: 1957; Địa chỉ: số XV, phường G, quận BT, Thành phố HM (có mặt).

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

1/ Công ty CP; Địa chỉ: Số TQN, xã PP, huyện BC, Thành phố HM.

Người đại diện hợp pháp: ông Trần Minh T, sinh năm: 1980; Địa chỉ: 2PVK, phường K, Quận L, Thành phố HM (có mặt).

2/ Phòng Công chứng T, Thành phố HM; Địa chỉ: NQ, phường C, Quận Q, Thành phố HM.

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Trung T, sinh năm: 1980; Địa chỉ liên lạc: NQ, phường C, Quận Q, Thành phố HM (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 18/10/2021, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 05/02/2024, và tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, nguyên đơn ông Hữa Vĩnh Đ trình bày: Nguyên trước đây vào ngày 23/01/2008 ông Nguyễn Hữu M đã chuyển nhượng cho ông Trần Bửu T toàn bộ thửa đất số 938 tờ bản đồ số 05, diện tích là 5772m^2 loại đất lúa. Tọa lạc tại xã PP, huyện BC, Thành phố HM, thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Hữu M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0372344 vào sổ cấp GCN số 516/QSDĐ/Q4 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 10/4/2002 và thửa đất số 803, tờ bản đồ số 5 với diện tích là 1000m^2 thuộc quyền sử dụng của ông Lê Minh S theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 863636 vào sổ cấp giấy GCN số 620/QSDĐ/Q4 do UBND huyện BC cấp ngày 10/4/2002. Tổng diện tích chuyển nhượng của hai thửa đất là 6.772m^2, giá chuyển nhượng là 780.000.000 đồng/1.000m^2 với tổng số tiền là: 5.282.160.000đ (năm tỷ hai trăm tám mươi hai triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng). ông M và ông T chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay. Trong đó thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5, diện tích là 5772m^2 có giá chuyển nhượng là: 4.502.160.000đ (Bốn tỷ năm trăm lẻ hai triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng). Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay xong thì ông T đã trả đủ tiền cho ông M. Số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã PP, huyện BC do ông M đứng tên chủ sử dụng đất với số tiền là: 4.502.160.000đ (Bốn tỷ năm trăm lẻ hai triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng). Việc trả tiền và nhận tiền thể hiện ở trang sau của hợp đồng chuyển nhượng.

Do thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã PP, huyện BC nằm trong khu quy hoạch nên ông M và ông T không thể lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng được. Vì vậy, sau khi ông T đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng cho ông M thì ông M đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông T theo hợp đồng ủy quyền số 006540 ngày 20/02/2008 do Phòng Công chứng T chứng nhận. Nội dung ủy quyền là ông T được thực hiện đầy đủ quyền của chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5 kể cả việc chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp và làm thủ tục nhận tiền bồi thường nếu trong trường hợp thửa đất trên bị thu hồi.

Sau đó vào ngày 23/01/2009 do cần tiền nên ông Trần Bửu T đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất số 938 tờ bản đồ số 05, diện tích là 5772m^2 loại đất lúa tọa lạc tại xã PP, huyện BC, Thành phố HM cho ông với giá chuyển nhượng là: 5.772.000.00đ (năm tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu đồng), hai bên cũng chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất bằng giấy tay. Ông cũng đã thanh toán đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông T. Do lúc này ông M vẫn là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T đã yêu cầu ông M hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông M và ông T và đề nghị ông M lập hợp đồng ủy quyền lại trực tiếp cho ông. Vì vậy, vào ngày 15/4/2009 ông Nguyễn Hữu M lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền đối với ông Trần Bửu T theo hợp đồng công chứng số 013625 quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2009 tại Phòng Công chứng T Thành phố HM. Tiếp đó, ông Trần Bửu T yêu cầu ông Nguyễn Hữu M lập hợp đồng ủy quyền cho ông Hữa Vĩnh Đ theo hợp đồng công chứng số 014180 quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2009 tại Phòng Công chứng T Thành phố HM. Từ năm 2009 đến nay thì ông là người trực tiếp quản lý và sử dụng thửa đất 938, tờ bản đồ số 5, không có ai tranh chấp và khiếu nại gì.

Vào tháng 4/2019 thì thời hạn ủy quyền của hợp đồng ủy quyền giữa ông M và ông đã hết. Ông đã nhiều lần hẹn gặp ông M để lập lại hợp đồng ủy quyền mới theo pháp luật. Tuy nhiên, ông M nhiều lần trốn tránh không gặp ông nên việc lập hợp đồng ủy quyền mới không thực hiện được.

Ngày 05/11/2021 ông đã nộp đơn khởi kiện ông Nguyễn Hữu M yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Buộc ông Nguyễn Hữu M phải thực hiện việc công chứng sang tên phần đất trên cho ông theo quy định của pháp luật. Trường hợp ông M không thực hiện thì ông yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông theo thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông M đã ký với ông.

Nay ông nhận thấy ông T là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5 cho ông và ông cũng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông T. Vì vậy cần thiết phải đưa ông T vào tư cách bị đơn để bảo vệ quyền lợi cho ông. Ngày 11/4/2024 ông có nộp đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đưa ông T vào tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn để giải quyết việc tranh chấp quyền sử dụng đất là thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5 với diện tích là: 5.772m^2 tọa lạc tại xã PP, huyện BC và công nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông. Theo bản đồ hiện trạng vị trí số 131060/TTĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố HM lập ngày 12/01/2023 thì diện tích của thửa đất 938, tờ bản đồ số 5 (thửa phân chiết 938-1, 938-2) có diện tích là: 5.654,3m^2.

Vậy tại phiên tòa hôm nay ông xác định lại yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

+ Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay ngày 23/01/2008 giữa ông Nguyễn Hữu M và ông Trần Bửu T đối với thửa đất 938 tờ bản đồ số 05 có diện tích 5.654,3m^2 tọa lạc tại xã PP huyện BC, Thành phố HM theo bản đồ hiện trạng vị trí số 131060/TTĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố HM lập ngày 12/01/2023 có hiệu lực pháp luật.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay ngày 23/01/2009 giữa ông Trần Bửu T và ông Hữa Vĩnh Đ đối với thửa đất 938 tờ bản đồ số

05 có diện tích 5.654,3m^2 tọa lạc tại xã PP huyện BC, Thành phố HM theo bản đồ hiện trạng vị trí số 131060/TTĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố HM lập ngày 12/01/2023 có hiệu lực pháp luật.

+ Công nhận cho ông là người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất 938 tờ bản đồ số 05 có diện tích 5.654,3m^2 tọa lạc tại xã PP huyện BC, Thành phố HM theo bản đồ hiện trạng vị trí số 131060/TTĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố HM lập ngày 12/01/2023.

Ông có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để nhận thủ tục đền bù giải phóng mặt bằng theo quyết định thu hồi đất 2703/QĐ-UBND ngày 7 tháng 7 năm 2002 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Bị đơn ông Trần Bửu T trình bày: Vào năm 2008 ông Nguyễn Hữu M có chuyển nhượng cho ông thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5 với diện tích là 5.772m^2 , loại đất lúa. Tọa lạc tại xã PP, huyện BC, Thành phố HM thuộc quyền sử dụng của ông M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0372344 vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 516/QSDĐ/Q4 do UBND huyện BC cấp ngày 10/4/2002 và thửa đất số 803, tờ bản đồ số 5 với diện tích là 1.000m^2 thuộc quyền sử dụng của ông Lê Minh S theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 863636 vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 620/QSDĐ/Q4 do UBND huyện BC cấp ngày 10/4/2002. Tổng diện tích chuyển nhượng của hai thửa đất là 6.772m^2, giá chuyển nhượng là 780.000.000 đồng/1.000m^2 với tổng số tiền là: 5.282.160.000đ (năm tỷ hai trăm tám mươi hai triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng). Do hai thửa đất nêu trên nằm trong khu quy hoạch 2.600ha của huyện BC nên chưa thể công chứng được. Vậy nên, ông và ông M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay lập ngày 23/01/2008 và thống nhất là sẽ ra phòng công chứng để lập hợp đồng ủy quyền.

Thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5 thuộc quyền sử dụng của ông M có diện tích là 5.772m^2 nên số tiền ông phải trả cho ông M là: 4.502.160.000đ (Bốn tỷ năm trăm lẻ hai triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng). Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay với ông M thì ông đã thanh toán cho ông M số tiền là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Ngày 30/01/2008 ông thanh toán cho ông M đợt 2 số tiền là: 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Ngày 20/02/2008 ông M đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông có toàn quyền của một chủ sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Phòng Công chứng T, Thành phố HM, số công chứng: 006540. Đến ngày 25/02/2008 (đợt 3) ông đã thanh toán đủ số tiền còn lại cho ông M là: 2.502.160.000đ (Hai tỷ năm trăm lẻ hai triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng).

Đến năm 2009 ông đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5, diện tích là 5.772m^2 cho ông Hữa Vĩnh Đ với giá chuyển nhượng là 5.772.000.00đ (năm tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu đồng). Hai bên cũng lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 23/01/2009 và ông Đồng cũng đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5 cho ông. Do lúc này trên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất thì ông M vẫn đứng tên, nên để thuận tiện cho ông Đồng trong việc sử dụng thửa đất trên nên ông đã yêu cầu ông M hủy bỏ hợp đồng giữa ông với ông M và yêu cầu ông M lập hợp đồng ủy quyền thửa đất 938, tờ bản đồ số 5 tọa lạc xã PP, huyện BC cho ông Đồng. Vào ngày 15/4/2009 ông M và ông đã lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền số công chứng: 006540 do Phòng Công chứng T chứng nhận. Đến ngày 20/4/2019 thì ông Nguyễn Hữu M đã lập hợp đồng ủy quyền thửa đất 938, tờ bản đồ số 5 cho ông Hữa Vĩnh Đ, hợp đồng ủy quyền được Phòng Công chứng T chứng nhận.

Từ năm 2009 đến nay thì toàn bộ thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5 tọa lạc xã PP, huyện BC do ông Hữa Vĩnh Đ quản lý, sử dụng. Nay ông xin xác nhận phần đất này nay thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Hữa Vĩnh Đ. Ông không có tranh chấp và cũng không có ý kiến gì. Nay ông Đồng khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay lập ngày 23/01/2008 giữa ông và ông M đối với thửa đất 938, tờ bản đồ số 5, diện tích 5772m^2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay ngày 23/01/2009 giữa ông và ông Đồng cũng như công nhận cho ông Đồng được toàn quyền sử dụng đối với thửa đất 938, tờ bản đồ số 5 thì ông cũng đồng ý. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các bên thực hiện việc nhận chuyển chuyển đất trên là có thật và bên nhận chuyển nhượng cũng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền.

- *Tại bản tự khai ngày 29/7/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng T do ông Nguyễn Trung T đại diện trình bày:* Vào thời điểm công chứng Hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng ủy quyền số 013625, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 15/4/2009; hợp đồng ủy quyền số 014180 quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 20/4/2009 thì Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng các hợp đồng nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục với quy định của pháp luật. Phòng Công chứng T không có ý kiến gì thêm. Trường hợp phát sinh tình tiết mới đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần khu Công nghiệp PP do ông Trần Minh T đại diện hợp pháp trình bày:* Phần đất thuộc thửa 938, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã PP nằm trong quy hoạch khu số 15 khu đô thị mới Nam thành phố thuộc dự án khu công nghiệp PP do Công ty Cổ phần khu công nghiệp PP làm chủ đầu tư đã có quyết định thu hồi đất theo quyết định 2703/QĐ-UBND ngày 07 tháng 7 năm 2002 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp PP cung cấp các loại giấy tờ bản sao gồm: Giấy đăng ký kinh doanh; Quyết định số 98/QĐ-TTg của Thủ tướng chính phủ về việc thành lập và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp PP; Quyết định 06/QĐ-BQL/CN ngày 05 tháng 02 năm 2001 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết sử dụng đất 1/2000; Quyết định 2703/QĐ-UB ngày 01 tháng 7 năm 2002 về việc thu hồi đất và cho công ty cổ phần khu công nghiệp PP thuê để đầu tư xây dựng khu công nghiệp PP; Quyết định 6211/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2016 điều chỉnh quyết định 2703/QĐ-UB.

Hiện nay dự án khu công nghiệp PP vẫn đang tiến hành thu hồi đất theo quyết định 2703/QĐ-UB và quyết định 6211/QĐ-UB.

Về việc tranh chấp dân sự của vụ án, Công ty cổ phần khu công nghiệp PP sẽ thực hiện thương lượng và thu hồi đất sau khi vụ án được giải quyết và bản án có hiệu lực.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện BC, Thành phố HM phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn ông Nguyễn Hữu M vắng mặt nhưng đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 08/10/2021 thì ông Hữa Vĩnh Đ khởi kiện ông Nguyễn Hữu M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất là thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã PP, huyện BC. Ngày 11/4/2024 Tòa án nhân dân huyện BC nhận được đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông Hữa Vĩnh Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất là thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã PP, huyện BC và công nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông Đồng, đồng thời bổ sung thêm bị đơn là ông Trần Bửu T. Xét thấy, nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông Đồng được thực hiện trước khi vụ án được đưa ra xét xử nên Tòa án chấp nhận đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện này của ông Đồng. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện BC.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Nguyễn Hữu M tiếp tục vắng mặt lần thứ hai; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng T có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố Tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

Nhận thấy thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5 với diện tích là: 5.772m^2 tọa lạc tại xã PP, huyện BC được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Hữu M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U372344, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 516 QSDĐ/Q4 cấp ngày 10/4/2004.

Ngày 01/7/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố HM đã ban hành Quyết định số 2703/QĐ-UB về việc thu hồi đất và cho Công ty cổ phần Khu Công nghiệp PP thuê để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp PP. Nội dung của

Quyết định là thu hồi 1.427.035m^2 đất tại phường C, Quận 8 và xã PP, huyện BC – khu đô thị mới Nam thành phố cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp PP thuê để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp PP

Tại công văn số 3783/UBND ngày 18/10/2022 của Ủy ban nhân dân huyện BC cung cấp thông tin như sau *"Phần đất thuộc thửa 938, tờ bản đồ số 5 bộ địa chính xã PP nằm trong quy hoạch Khu đô thị mới Nam Thành phố. Vị trí khu đất thuộc thửa 938 bị ảnh hưởng dự án Khu công nghiệp PP do công ty cổ phần Khu Công nghiệp PP làm chủ đầu tư".*

Theo lời khai của ông Trần Minh T là người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần khu công nghiệp PP thì phần đất thuộc thửa 938, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã PP, huyện BC nằm trong khu quy hoạch số 15 khu đô thị mới Nam thành phố thuộc dự án khu công nghiệp PP do Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp PP làm chủ đầu tư.

[3]. Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[3.1]. Ngày 23/01/2008 ông Nguyễn Hữu M đã chuyển nhượng thửa đất số 938 và thửa số 803, tờ bản đồ số 5 tại xã PP, huyện BC với tổng diện tích là 6772m^2 cho ông T. Hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực. Giá chuyển nhượng là 780.000.000 đ/1.000m^2, vậy tổng số tiền là 5.282.160.000đ (Năm tỷ hai trăm tám mươi hai triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng). Trong đó thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5 có diện tích là 5772m^2 do ông Nguyễn Hữu M đứng tên chủ sử dụng theo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U372344, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 516 QSDĐ/Q4 do UBND huyện BC cấp ngày 10/4/2004 và thửa đất số 1755 (phân chiết từ thửa 803), tờ bản đồ số 05 có diện tích là 1000m^2 do ông Lê Minh S đứng tên chủ sử dụng theo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V863636, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 620 QSDĐ/Q4 do UBND huyện BC cấp ngày 08/10/2002.

Theo như bị đơn ông Trần Bửu T trình bày thì ông T đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5 có diện tích là 5772m^2 cho ông Nguyễn Hữu M với số tiền là: 4.502.160.000đ (Bốn tỷ năm trăm lẻ hai triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng), cụ thể là 780.000.000 đồng/1.000m^2. Lời trình bày này của ông T hoàn toàn phù hợp với chứng cứ tại mặt sau của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2008 thể hiện ông M có nhận 03 đợt tiền với tổng số tiền là 4.502.160.000đ (Bốn tỷ năm trăm lẻ hai triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng).

Theo ông T trình bày thì lý do ông T và ông M không thể ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5 nằm trong khu quy hoạch 2600ha của huyện BC. Lời trình bày này của ông T là phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ. Do không thể ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5 nên để hợp thức hóa cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông M đã ký hợp đồng ủy quyền ngày 20/8/2008 do Phòng Công chứng T chứng nhận cho ông T để ông T thực hiện đầy đủ các quyền của người sử dụng đất kể cả quyền được nhận tiền bồi thường thiệt hại khi nhà nước thu hồi thửa đất nêu trên.

[3.2] Vào ngày 23/01/2009 ông Trần Bửu T đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 938, tờ bản đồ số 5 với diện tích là: 5.772m^2 cho ông Hữa Vĩnh Đ với giá chuyển nhượng là 5.772.000.000đ (Năm tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu đồng). Hai bên cũng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay và ông Đồng cũng đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng thửa đất 938 cho ông T. Thửa đất 938, tờ bản đồ số 5 vẫn do ông Nguyễn Hữu M đứng tên người sử dụng đất nên ngày 15/4/2009 ông Nguyễn Hữu M và ông Trần Bửu T đã lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền ngày 20/02/2008, số công chứng 006540. Đồng thời vào ngày 20/4/2009 ông Nguyễn Hữu M đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông Hữa Vĩnh Đ với nội dung: ông Đồng được toàn quyền làm thủ tục chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê hoặc thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.772m^2. Tọa lạc tại xã PP, huyện BC. Trong trường hợp toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên được cơ quan Nhà nước ra quyết định thu hồi thì ông Đồng được quyền liên hệ để làm thủ tục nhận tiền bồi thường, hỗ trợ thiệt hại. Thời hạn ủy quyền là 10 năm. Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Phòng công chứng 2, số công chứng 014180, quyển số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2009. Toàn bộ thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5 hiện đang do ông Đồng quản lý, sử dụng.

Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 23/01/2008 ông Nguyễn Hữu M đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5 cho ông Trần Bửu T và ông M đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Do thửa đất nằm trong khu quy hoạch 2600ha nên để hợp thức hóa cho việc chuyển nhượng thửa đất trên ông đồng đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông T được thực hiện đầy đủ quyền của chủ sử dụng đất. Sau đó ông Trần Bửu T cũng đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất trên cho ông Hữa Vĩnh Đ (theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/01/2009) và ông T cũng thừa nhận là đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5 của ông Đồng và đã giao toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Đồng quản lý sử dụng. Để đảm bảo quyền lợi cho ông Đồng là người đã nhận chuyển nhượng lại thửa đất trên từ ông T nên vào ngày 15/4/2009 thì ông Nguyễn Hữu M và ông T đã lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền số công chứng: 006540 ngày 20/02/2008 do Phòng Công chứng T chứng nhận. Đồng thời ngày 20/4/2019 thì ông Nguyễn Hữu M đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông Hữa Vĩnh Đ để ông Đồng thực hiện đầy đủ các quyền của người sử dụng đất kể cả quyền được nhận tiền bồi thường thiệt hại khi nhà nước thu hồi thửa đất nêu trên, hợp đồng ủy quyền số: 014180, quyển số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2009 do Phòng Công chứng T chứng nhận với thời hạn ủy quyền là 10 năm.

Như vậy, cả ông M và ông T đều đã thừa nhận thửa đất 938, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã PP, huyện BC đã được chuyển nhượng cho ông Đồng và thuộc quyền sử dụng của ông Đồng. Suốt từ năm 2009 cho đến nay thì ông Đồng là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất trên. Ông Đồng đã đào ao nuôi cá tại thửa đất 938, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã PP, huyện BC và không có bất kỳ tranh chấp nào từ phía ông M và ông T. Mặc dù thời hạn trên hợp đồng ủy quyền giữa ông M và ông Đồng đã kết thúc vào năm 2019. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập ông M đến Tòa án để trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. ông M đã trực tiếp nhận giấy triệu tập của

Tòa án nhưng ông M vẫn không đến Tòa án hoặc gửi văn bản trình bày ý kiến điều này đã chứng tỏ ông M thừa nhận ông M không còn bất cứ quyền lợi gì đối với thửa đất 938, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã PP, huyện BC.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định "*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực".*

Theo bản đồ hiện trạng vị trí số 131060/TTĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố HM lập ngày 12/01/2023 thì thửa đất số 938, tờ bản đồ số 5 (thửa phân chiết 938-1, 938-2) Bộ địa chính xã PP, huyện BC (theo tài liệu chỉnh lý năm 1992) có diện tích là 5.654,3m^2.

Như đã nêu tại phần [3.1] và [3.2] thì mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông M; giữa ông T và ông Đồng vi phạm quy định về thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T đã trả đủ tiền chuyển nhượng thửa đất 938 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã PP, huyện BC cho ông M và ông Đồng cũng đã trả đủ tiền chuyển nhượng thửa đất 938, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã PP, huyện BC cho ông T. Do vậy, ông Đồng khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực một phần của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2008 giữa ông Nguyễn Hữu M và ông Trần Bửu T đối với đất thửa 938 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã PP huyện BC, Thành phố HM với diện tích là 5.654,3m^2. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2009 giữa ông Trần Bửu T và ông Hữa Vĩnh Đ đối với phần đất có diện tích là 5.654,3m^2 thuộc thửa đất thửa 938 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã PP huyện BC, Thành phố HM; Công nhận thửa đất số 938 tờ bản đồ số 05, diện tích 5.654,3m^2 tọa lạc tại xã PP huyện BC, Thành phố HM Theo bản đồ hiện trạng vị trí số 131060/TTĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố HM lập ngày 12/01/2023 thuộc quyền sử dụng của ông Hữa Vĩnh Đ là hoàn toàn có cơ sở để chấp nhận.

Ông Hữa Vĩnh Đ được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 938 (thửa phân chiết 938-1; 938-2) tờ bản đồ số 05 (theo tài liệu chỉnh lý năm 1992), diện tích 5.654,3m^2 tọa lạc tại xã PP huyện BC, Thành phố HM theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp thửa đất thửa 938 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã PP huyện BC, Thành phố HM bị thu hồi, giải tỏa để thực hiện dự án khu quy hoạch số 15 khu đô thị mới Nam thành phố thuộc dự án khu công nghiệp PP do Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp PP làm chủ đầu tư theo quyết định thu hồi đất số 2703/QĐ-UBND ngày 07/7/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố HM thì ông Hữa Vĩnh Đ được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm các thủ tục và nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật.

[4]. Về án phí:

Do ông Hữa Vĩnh Đ khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lục của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất mà không tranh chấp về giá trị quyền sử dụng đất. Yêu cầu của ông Đồng được chấp nhận nên Ông Nguyễn Hữu M và ông Trần Bửu T phải liên đới nộp án phí không có giá ngạch là 900.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay ông Đồng tự nguyện nộp tiền án phí thay cho ông M và ông T, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5]. Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 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, Điều 26 Luật thi hành án dân sự

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hữa Vĩnh Đ:

1. Công nhận một phần của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2008 không có công chứng, chứng thực giữa ông Nguyễn Hữu M và ông Trần Bửu T đối với thửa đất số 938 (thửa phân chiết 938-1, 938-2) tờ bản đồ số 05 (Theo tài liệu chỉnh lý năm 1992) có diện tích 5.654,3m^2. Tọa lạc tại xã PP, huyện BC, Thành phố HM, theo bản đồ hiện trạng vị trí số 131060/TTĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố HM lập ngày 12/01/2023 có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2009 giữa ông Trần Bửu T và ông Hữa Vĩnh Đ không có công chứng, chứng thực đối với thửa đất số 938 (thửa phân chiết 938-1, 938-2) tờ bản đồ số 05 (Theo tài liệu chỉnh lý năm 1992) có diện tích 5.654,3m^2. Tọa lạc tại xã PP, huyện BC, Thành phố HM, theo bản đồ hiện trạng vị trí số 131060/TTĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố HM lập ngày 12/01/2023 có hiệu lực pháp luật.

3. Công nhận thửa đất số 938 (thửa phân chiết 938-1, 938-2) tờ bản đồ số 05 (Theo tài liệu chỉnh lý năm 1992) có diện tích 5.654,3m^2. Tọa lạc tại xã PP, huyện BC, Thành phố HM, theo bản đồ hiện trạng vị trí số 131060/TTĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố HM lập ngày 12/01/2023 thuộc quyền sử dụng của ông Hữa Vĩnh Đ.

Ông Hữa Vĩnh Đ được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 938 (thửa phân chiết 938-1, 938-2) tờ bản đồ số 05 (Theo tài liệu chỉnh lý năm 1992) có diện tích 5.654,3m^2. Tọa lạc tại xã PP, huyện BC, Thành phố HM theo bản đồ hiện trạng vị trí số 131060/TTĐĐBĐ-

VPTT do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố HM lập ngày 12/01/2023.

4. Trong trường hợp thửa đất số 938 (thửa phân chiết 938-1, 938-2) tờ bản đồ số 05 (Theo tài liệu chỉnh lý năm 1992) có diện tích 5.654,3m^2 loại đất lúa. Tọa lạc tại xã PP, huyện BC, Thành phố HM bị thu hồi, giải tỏa để thực hiện dự án khu quy hoạch số 15 khu đô thị mới Nam thành phố thuộc dự án khu công nghiệp PP do Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp PP làm chủ đầu tư. Theo quyết định thu hồi đất số 2703/QĐ-UBND ngày 07/7/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố HM thì ông Hữa Vĩnh Đ được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm các thủ tục và nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hữa Vĩnh Đ, tự nguyện nộp thay tiền án phí cho ông Nguyễn Hữu M và ông Trần Bửu T số tiền án phí là 900.000đ (Chín trăm ngàn đồng). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Đồng đã nộp là 56.641.080đ (Năm mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi mốt ngàn không trăm tám mươi nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0040157 ngày 10/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC. Ông Đồng còn được nhận lại số tiền là: 55.741.080đ (Năm mươi lăm triệu bảy trăm bốn mươi mốt ngàn không trăm tám mươi nghìn đồng).

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

7. Trong 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 yêu cầu 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.

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

Lại Phước T

Nơi nhận:
- *TAND H.BC*
- *VKSND H.BC;*
- *CCTHADS H.BC;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu VP, hồ sơ.*