

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HẢI HẬU
TỈNH NAM ĐỊNH

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

Bản án số: 61/2025/DS-ST

Ngày: 18 - 4 - 2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HẢI HẬU, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đính.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hóa;

Ông Lưu Văn Đề.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Công Thành – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thọ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 165/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 18/2025/QĐST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2025, giữa:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1960 và bà Mai Thị M1, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ dân phố số 8, thị trấn K, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. (Có mặt bà M1, vắng mặt ông M).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trình Kiên C
- Luật sư Công ty Luật TNHH V thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

- **Bị đơn:** Cụ Nguyễn Thị M3, sinh năm 1945; địa chỉ: Tổ dân phố số 8, thị trấn K, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Trần Văn M, sinh năm 1976; địa chỉ: Xóm 17, xã Hải X, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan Thanh T1, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ dân phố 8, thị trấn K, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

2. Ông Phan Văn K1, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ dân phố 11, thị trấn K, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

3. Ông Phan Văn T2, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ dân phố 8, thị trấn K, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

4. Ông Phan Văn L, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vắng mặt.

5. Bà Phan Thị M, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

6. Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn K, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

7. Bà Phan Thị L, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ dân phố số 11, thị trấn K, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

8. Bà Phan Thị H2, sinh năm 1979; Địa chỉ: Xóm 17, xã Hải X, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của ông K, bà Nguyễn Thị H1:* Ông Trần Văn M, sinh năm 1976; địa chỉ: Xóm 17, xã Hải X, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Có mặt.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của ông T1, ông T2, bà M, bà Đ, bà L, bà Phan Thị H2:* Ông Đinh Đức C, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Có mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Mai Văn Đ, sinh năm 1953; địa chỉ: Tổ dân phố số 11, thị trấn K, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

2. Ông Vũ Viết V, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn K, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24/10/2024 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Mai Thị M1 thống nhất trình bày:

Năm 1999, ông M, bà M1 có nhận chuyển nhượng của cụ Phan Văn K3, sinh năm 1943 (đã chết 19/6/2024), cụ Nguyễn Thị M3, sinh năm 1945 là hàng xóm một phần thửa đất của gia đình cụ K3 có diện tích khoảng 200m², với giá thoả thuận là 4,6 chỉ vàng 9999, ông bà đã giao đủ số vàng trên cho vợ chồng cụ K3. Khi nhận chuyển nhượng 02 bên có viết giấy nhượng đất đề ngày 22/11/1999

có chữ ký của bên mua, bên bán và xác nhận của UBND xã Hải Lý, nay là thị trấn K với nội dung. Cụ K3 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà 01 số đất trước nhà. Đông cận cụ K3, Tây cận ông O, Nam cận ông L, Bắc cận ông M. Do phần đất của vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng là diện tích đất ao nên vợ chồng ông bà đã mua cát lấp ao và sử dụng thửa đất đó để trồng cây Sanh cảnh, xây nhà máy sát gạo và làm chuồng nuôi gà từ đó đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng đất xong, vợ chồng ông bà cũng yêu cầu làm thủ tục sang tên, nhưng vợ chồng cụ K3 khát lần, do cả nể nên không khởi kiện ra Tòa án. Cuối năm 2023, vợ chồng cụ K3, cụ M3 đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Phan Thanh Thuý và chị Nguyễn Thị H1 là con trai, con dâu thửa đất số 118, tờ bản đồ số 30 (tờ 16 xã H cũ), diện tích 680m² đất trong đó (Đất ODT 125m², đất NTS 240m², đất LUC 315m²), trong diện tích 680m² có đất của vợ chồng ông bà đã nhận chuyển nhượng, hiện ông T1, bà H1 đã được Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/12/2023.

Sau khi phát hiện sự việc, vợ chồng ông bà đã làm đơn gửi UBND xã Hải Lý, nay là thị trấn K hoà giải nhiều lần, nhưng cụ K3, cụ M3 không đến làm việc. Vợ chồng ông bà cũng gửi đơn tố cáo đến Công an huyện Hải Hậu về hành vi lừa đảo của cụ K3. Nhưng đến nay cụ K3 đã chết, việc cụ K3 chuyển nhượng đất cho ông bà thì gia đình cụ K3 ai cũng biết vì ông bà đã sử dụng ổn định từ năm 1999 cho đến nay. Nay ông bà đề nghị Tòa án:

- Tuyên huỷ một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ K3, cụ M3 với ông Phan Thanh Thuý và bà Nguyễn Thị H1;

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/1999 giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng cụ Phan Văn K3, cụ Nguyễn Thị M3 là hợp pháp. Vợ chồng ông bà được quyền sử dụng diện tích 196m² đất (theo số đo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu) vị trí đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông T1 dài 19,05m, phía tây giáp đất ông O dài 17,95m, Phía Nam giáp đất ông L, ông B dài 10,65m, phía Bắc giáp đất vợ chồng ông bà dài 10,65m.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/11/2024 cụ Nguyễn Thị M3 trình bày: Cụ là vợ của cụ ông Phan Văn K3 đã chết ngày 19/6/2024. Hai cụ sinh được 09 người con, một người đã chết lúc 3 tuổi, còn 8 người con gồm: Ông Phan Văn K, ông Phan Văn T, bà Phan Thị M, ông Phan Văn L, bà Phan Thị Đ, bà Phan Thị L, bà Phan Thị H2 và ông Phan Thanh T1ý. Cụ công nhận năm 1999 có chuyển nhượng đất ao cho ông M, bà M1, cụ thể bao nhiêu m² cụ không biết với giá 01 chỉ vàng 9999. Sau khi thoả thuận xong thì ông M, bà M1 đã lấp ao sử dụng từ đó đến nay. Mặc dù, 02 cụ chưa nhận được 01 chỉ vàng nhưng cụ vẫn nhất trí làm thủ tục tách diện tích đất nay cho ông M, bà M1.

Tại bản tự khai ngày 16/01/2025, ông Phan Văn L trình bày: Ông là con trai của cụ Phan Văn K3 và cụ Nguyễn Thị M3. Trước đây khi bố ông còn sống, ông chưa bao giờ nghe thấy thông tin về việc bố mẹ ông chuyển nhượng đất cho ông M, bà M1. Cuối năm 2023, bố mẹ ông đã tặng cho toàn bộ thửa đất cho em trai của ông là ông Phan Thanh T và vợ là Nguyễn Thị H1 nên ông đề nghị Tòa án bác đơn của ông M, bà M1.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/01/2025 và lời khai trong quá trình tố tụng, ông Trần Văn M được cụ Nguyễn Thị M3, ông Phan Văn K, bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Ông là con rể của cụ Phan Văn K3 và cụ Nguyễn Thị M3. Ông chưa và gia đình chưa bao giờ nghe được thông tin về việc cụ K3, cụ M3 chuyển nhượng diện tích đất ao cho ông M, bà M1. Việc ông M, bà M1 đang sử dụng, ông nghe nói được bố mẹ ông cho mượn. Đến nay, gia đình ông không chấp nhận đơn khởi kiện của ông M, bà M1. Trong trường hợp ông M, bà M1 muốn sử dụng diện tích đất đó thì phải trả 1.500.000đ/01m².

Tại đơn đề nghị ngày 09/4/2025, ông Đinh Đức C là người đại diện theo uỷ quyền của ông T1, ông T2, bà M, bà Đ, bà L, bà Phan Thị H2 trình bày: Về tính hợp pháp của Giấy nhượng đất đề ngày 22/11/1999 thì thấy. Ngày 22/11/1999 hai bên có ký giấy nhượng đất, nhưng đến ngày 10/01/2000, UBND xã H mới ký chứng thực, tại thời điểm ký chứng thực thì 02 bên đã ký trước khi xin chứng thực, ông Chủ tịch UBND xã cũng không chứng kiến việc các bên mua bán đất mà lợi dụng sự quen biết để ký xác nhận. Nội dung của giấy nhượng đất không thể hiện số mét vuông, cạnh thửa của mảnh đất, chiều dài, chiều rộng, không thể hiện mảnh đất chuyển nhượng có vị trí tại số tờ, số thửa, địa chỉ thôn, xóm nào? Bản thân ông Nguyễn Văn M không biết chữ, mọi giao dịch phải ký lặn tay, điểm chỉ nhưng trong Giấy nhượng đất phần bên mua lại có chữ ký ông Nguyễn Văn M. Bà M1 là vợ ông M ký thay, nhưng không có giấy uỷ quyền của ông M. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi họ ông Phan Văn K3 nhưng khi ký Giấy nhượng đất không có chữ ký của cụ M3 cùng các thành viên trong hộ gia đình nhà cụ K3, một mình cụ K3 ký nhượng đất là không hợp pháp. Ngoài ra, trong lời khai của bà M1 khai đã trả tiền, vàng cho cụ K3 nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao tiền, vàng trong khi toàn bộ các thành viên trong gia đình cụ K3 không ai biết, hiện cụ Phan Văn K3 đã chết. Do vậy, ông đề nghị Toà án bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn M và bà Mai Thị M1.

Luật sư Trình Kiên C là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Về hình thức của hợp đồng 02 bên có giao kết hợp đồng thể hiện qua Giấy nhượng đất viết tay đề ngày 22/11/1999 có chữ ký của người nhượng đất, người mua đất và có xác nhận của UBND xã H. Về nội dung của Giấy nhượng đất thể hiện cụ Phan Văn K3 nhượng một số đất trước nhà cho vợ chồng ông M, bà M1, trong giấy nhượng đất có chữ ký của người nhượng đất, người mua đất, kết quả giám định đúng chữ ký, chữ viết của cụ Phan Văn K3. Mặc dù Giấy nhượng đất không thể hiện diện tích đất, vị trí đất chuyển nhượng nhưng có ghi rõ tứ cận của đất chuyển nhượng nên có thể xác định được vị trí thửa đất chuyển nhượng. Về giá trị đất chuyển nhượng, trong giấy nhượng đất ghi số vàng là 4,6 chỉ vàng. Trong nội dung thể hiện cụ K3 đã nhận đủ số vàng như đã thỏa thuận. Sau khi chuyển nhượng 02 bên đã bàn giao mốc giới thể hiện bằng việc ông M, bà M1 đã san lấp ao, xây tường rào và sử dụng ổn định từ 1999 đến nay. Mặc dù trong Giấy nhượng đất chỉ có chữ ký của cụ K3, không có chữ ký của cụ M3. Tuy nhiên, lời khai cụ M3 hoàn toàn biết việc chuyển nhượng đất giữa cụ K3 và vợ chồng ông M, bà M1, mặc khác, vợ chồng ông M bà M1 đã quản lý và sử dụng thửa đất công khai trong thời gian dài mà không có ý kiến phản đối gì, chứng tỏ

có sự đồng thuận của cụ M3 với giao dịch chuyển nhượng này. Ngoài ra được chứng minh bằng Biên bản ghi lời khai ngày 07/6/2024 tại Cơ quan CSĐT Công an huyện Hải Hậu, cụ M3 khai: Khoảng hơn 20 năm trước, vợ chồng bà M1, ông M sang bảo vợ chồng cụ K3 cụ M3 bán lại cho bà M1, ông M thửa đất phía sau thửa đất nhà ông M, bà M1. Vợ chồng cụ đã bàn nhau đồng ý bán để lấy tiền xây cầu bắc từ sân nhà ra đường xã cũng tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/11/2024 tại Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, khi được hỏi ý kiến về yêu cầu khởi kiện của ông M bà M1, cụ M3 trả lời nhất trí công nhận cho ông M, bà M1 được sử dụng phân đất ao đó và đề nghị tòa giải quyết theo quy định của pháp luật. Do đó căn cứ vào 129, 408 để tuyên hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ K3, cụ M3 với vợ chồng ông Phan Thanh T1 và bà Nguyễn Thị H1, đồng thời Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1999 giữa cụ K3, cụ M3 với ông M, bà M1 diện tích 196m².

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/02/2025, người làm chứng ông Mai Văn Đ trình bày:

Ông là anh trai của bà Mai Thị M1. Ông không nhớ được ngày khoảng tháng 11/1999, ông được ông M, bà M1 mời sang chứng kiến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng cụ K3 và vợ chồng ông M. Về thành phần ngoài bên mua, bên bán có cụ Chuông bố đẻ cụ K3, ông V và ông. Hiện cụ Ch, ông V đều đã mất. Cụ K3 đòi giá là 5 chỉ vàng 9999, nhưng sau thỏa thuận 4,6 chỉ vàng 9999. Sau khi giao vàng xong thì cụ K3, cụ M3 bàn giao mốc giới, vợ chồng ông M lấp ao, rào lại và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Nay ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông M, bà M1.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 31/3/2025, người làm chứng ông Vũ Viết V trình bày:

Ông công tác tại xã H và giữ chức vụ Chủ tịch UBND xã H từ tháng 12/1999 đến năm 2014 thì chuyển sang vị trí công tác khác. Ông không nhớ được ngày, tháng bà Mai Thị M1 có đưa Giấy nhượng đất giữa vợ chồng bà M1 với cụ K3 cho ông ký xác nhận, để xác minh có đúng sự hay không, ông có đến nhà bà M1, ông quan sát thửa đất nhận chuyển nhượng đã được rào lại trồng cây, ông sang hỏi cụ K3 thì cụ K3 cũng xác nhận đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông M nên ông đã ký xác nhận và Giấy chuyển nhượng. Bản thân ông không chứng kiến việc hai bên thỏa thuận và giao nhận tiền. Đến nay, ông cũng không biết lý do vì sao 02 bên chưa hoàn tất việc thủ tục sang tên. Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu tại phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Áp dụng vào khoản 2 Điều 176 các Điều 691, 692, 693, 695 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 123, 129, 408, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Các Điều 73, 75 Luật Đất đai năm 1993; đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M và bà Mai Thị M1. Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ K3, cụ M3 và ông T1, bà Hương lập năm 2023. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn bản “Giấy nhượng đất” giữa vợ chồng ông M, bà M1 và vợ chồng cụ K3, cụ M3 có hiệu lực; xác định diện tích đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M diện tích 196m² có các cạnh: Phía Đông giáp đất ông Thuý dài 19,05m, phía Tây giáp đất ông Oanh dài 17,95m, Phía Nam giáp đất ông L, ông B dài 10,65m, phía Bắc giáp đất vợ chồng ông M dài 10,65m. Các đương sự phải nộp 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 đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ông Nguyễn Văn M và bà Mai Thị M1 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng cụ Phan Văn K3 và cụ Nguyễn Thị M3 theo “Giấy nhượng đất” lập năm 1999. Đây là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Bị đơn đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với ông Phan Thanh T1 và bà Nguyễn Thị H1. Hiện ông Thuý, bà Hương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2023 nên nguyên đơn có yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Bị đơn cụ Nguyễn Thị M3 có địa chỉ cư trú tại Tổ dân phố số 8, thị trấn K, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

[2] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bị đơn cụ Nguyễn Thị M3, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Phan Thanh T1, bà Nguyễn Thị H1, ông Phan Văn K, ông Phan Văn T, ông Phan Văn L, bà Phan Thị M, bà Phan Thị Đ, bà Phan Thị L và bà Phan Thị H2 vắng mặt nhưng có người đại diện hoặc xin vắng mặt; những người làm chứng là ông Mai Văn Đ, ông Vũ Viết V đã có lời khai tại Tòa án và đều có ý kiến xin vắng mặt. Do đó Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự, người làm chứng nêu trên là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án chỉ áp dụng thời hiệu khởi kiện nếu có một trong các đương sự có yêu cầu. Do không có đương sự nào yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét.

[4] Về đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:

[4.1] Theo lời trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Mai Thị M1 thì năm 1999 ông bà có nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 30 tại Tổ dân phố số 8, thị trấn K, huyện Hải Hậu của cụ Phan Văn K3 và cụ Nguyễn Thị M3 với giá 4,6 chỉ vàng 9999. Tài liệu,

chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh là 01 tờ “Giấy nhượng đất” viết tay có chữ ký của người chuyển nhượng đất là cụ K3 đã được UBND xã Hải Lý, nay là thị trấn K chứng thực ngày 10/01/2000. Bị đơn cụ Nguyễn Thị M3 công nhận có chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 118 của gia đình mình cho ông M, bà M1 với giá 1 chỉ vàng nhưng chưa được nhận vàng, nhưng đến nay đồng ý với đơn khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lại cho rằng chỉ cho mượn đất, không chuyển nhượng đất.

- Xét thấy mặc dù những người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thừa nhận đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông M nhưng Kết luận giám định số 27/KL-KTHS ngày 28/3/2025 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Nam Định dưới mục người nhượng đất và mục người bán đất đã nhận đủ tiền lại đúng là chữ ký, chữ viết của cụ Phan Văn K3. Theo văn bản này có nội dung ghi rõ cụ Phan Văn K3 chuyển nhượng đất ở cho vợ chồng ông M, tuy không ghi rõ diện tích chuyển nhượng nhưng có ghi rõ tứ cận: Đông cận cụ K3, Tây cận ông O, Nam cận ông L và Bắc cận ông M. Người làm chứng ông Mai Văn Đ cũng có lời khai xác nhận ông có chứng kiến việc các bên thoả thuận nhượng đất và giao tiền, vàng cho nhau. Ông Vũ Viết V nguyên Chủ tịch UBND xã H trước khi ký xác nhận cũng đã hỏi cụ K3 thì được cụ K3 trả lời có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông M. Mặt khác kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy từ năm 1999 vợ chồng ông M đã san lấp ao và xây hàng rào, xây 01 chuồng chăn nuôi gà bằng gạch bi, xây 01 lán tôn liên doanh dùng nơi đặt máy say sát gạo, ngoài ra còn trồng cây lâu năm gồm: 6 cây sanh cảnh, 02 cây hồng xiêm, 02 cây bưởi, 01 cây soài, 01 cây sấu và 01 cây vú sữa trên phần đất phía Tây thửa đất số 118 của hộ cụ K3 (nay đã sang tên cho ông Thuý, bà Hương), sử dụng riêng biệt với phần đất còn lại của ông Thuý, bà Hương và vợ chồng ông M vẫn quản lý, sử dụng liên tục từ đó đến nay; gia đình cụ K3 liền kề nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì. Đến nay gia đình cụ K3, cụ M3 ngoài lời khai của mình thì không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh chỉ cho vợ chồng ông M mượn đất sử dụng. Do vậy, có căn cứ khẳng định, năm 1999 giữa vợ chồng ông M, bà M1 và vợ chồng cụ K3, cụ M3 đã xác lập giao dịch hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 118, tờ bản đồ số 30 tại tổ dân phố số 8, thị trấn K của vợ chồng cụ K3 với giá 4,6 chỉ vàng 9999. Vị trí đất chuyển nhượng thuộc phía Tây thửa đất số 118, tờ bản đồ số 30 và tiếp giáp với tứ cận: Đông giáp đất ông T1, Tây giáp đất ông O, Nam giáp đất ông L và Bắc giáp đất ông M.

[4.2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1999 giữa vợ chồng ông M và ông K3 thì thấy, hợp đồng đã được lập thành văn bản, có đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất đã được UBND xã H ký chứng thực nên là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Về nội dung, đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được quyền chuyển nhượng đất theo quy định tại Điều 73, 75 Luật Đất đai năm 1993. Thực hiện hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán xong, đã nhận bàn giao đất và xây dựng công trình kiên cố; quản lý, sử dụng liên tục từ năm 1999 đến nay; mặc dù gia đình cụ K3 vẫn ở phần đất còn lại liền kề các công trình vợ chồng ông M đã

xây nhưng trong thời gian dài không có ý kiến hay tranh chấp gì. Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao hướng dẫn pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình đối với các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 đã hướng dẫn điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ điểm a.1 đến a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết. Thì nội dung của giấy nhượng đất năm 1999 đáp ứng được các điều kiện để được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1999 được ký giữa vợ chồng ông M và cụ K3 có cơ sở công nhận hiệu lực của hợp đồng. Vì hợp đồng chuyển nhượng được công nhận nên vợ chồng cụ Phan Văn K3 và cụ Nguyễn Thị M3 lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất số 118, tờ bản đồ số 30 có cả diện tích 196m² đã chuyển nhượng cho ông M, bà M3 là vi phạm điều 123, điều 408 Bộ Luật Dân sự 2015 nên bị hủy một phần.

[4.3] Về xử lý hậu quả của việc hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Theo lời trình bày của các đương sự và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2024 thì diện tích 196m² đất vẫn đang do ông M, Bà M1 quản lý, sử dụng. Anh T1, chị H2 chưa xây dựng công trình hoặc trồng cây cối trên đất được tặng cho nên không xem xét. Nếu sau này các bên đương sự có phát sinh tranh chấp về giải quyết hậu quả của việc hủy một phần hợp đồng thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[4.4] Về loại đất, diện tích đất chuyển nhượng, theo 01 tờ giấy viết tay có tiêu đề là “Giấy nhượng đất” ghi ngày 22/11/1999 do bà Mai Thị M1 cung cấp thì không ghi diện tích cụ thể là bao nhiêu m² nhưng lại xác định tứ cận là: Đông cận cụ K3, Tây cận ông O, Nam cận ông L và Bắc cận ông M. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu đo vẽ thì diện tích đất theo hiện trạng vợ chồng ông M, bà M1 đang quản lý sử dụng là 196m², phần đất do vợ chồng ông T1, bà H1 đang quản lý sử dụng có diện tích là 484m², trên tổng diện tích 680m² trong đó (Đất ODT 125m², đất NTS 240m², đất LUC 315m²). Theo lời trình bày của ông M, bà M1, cụ M3 thì diện tích đất chuyển nhượng là đất ao, sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông M đã san lấp ao và sử dụng từ 1999 đến nay. Do đó có căn cứ chấp nhận diện tích chuyển nhượng là 196m², loại đất ao là phù hợp.

[5] Về ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng không có việc chuyển nhượng đất, mà chỉ là cho mượn đất không được Hội đồng xét xử chấp nhận bởi lẽ, không có văn bản nào thể hiện đất cho mượn, nếu mượn thì mượn thời gian nào, lý do vì sao từ năm 1999 đến nay không đòi lại.... Ngoài ra, ý kiến việc ký chứng thực có vi phạm về điều kiện công chứng, chứng thực; giấy nhượng đất không có diện tích đất, không có số tờ, số thửa, vị trí đất; nguyên đơn không biết chữ nhưng vẫn ký vào mục người nhận đất, cụ M3 là vợ cụ K3 nhưng không ký vào biên bản, nhiều lần gia đình cụ K3 tách thửa nhưng nguyên đơn vẫn ký giáp ranh....mặc dù có thiếu sót trong giấy nhượng đất năm 1999 nhưng không làm thay đổi sự thật là cụ Phan Văn K3 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã nhận tiền, vàng của ông M, bà M1. Ông M, bà M1 đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển

nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai nên được Tòa án công nhận hợp đồng.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc đất và định giá tài sản là 12.654.000 đồng, ông M, bà M1 tự nguyện nộp toàn bộ chi phí tố tụng, không đề nghị giải quyết nên không xem xét.

[7] Về án phí: Bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, nhưng bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 691, 692, 693, 695 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 123, 129, 408, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các Điều 73, 75 Luật Đất đai năm 1993;

Tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M và bà Mai Thị M1 về việc tranh chấp yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với ông Phan Thanh T1 và bà Nguyễn Thị H1 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M, bà Mai Thị M1 với cụ Phan Văn K3 và cụ Nguyễn Thị M3.

2. Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/11/2023 giữa cụ Phan Văn K3, cụ Nguyễn Thị M3 và ông Phan Thanh T1 và bà Nguyễn Thị H1 đối với một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 30, diện tích 196m² (loại đất NTS) trong tổng số 680m² (gồm đất ODT 125m², đất LUC 315m², đất NTS 240m²) tại tổ dân phố số 8, thị trấn K, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

3. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1999 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Mai Thị M1 và cụ Phan Văn K3 và cụ Nguyễn Thị M3 là hợp pháp.

Công nhận ông Nguyễn Văn M, bà Mai Thị M1 có quyền sử dụng 196m² đất (loại đất NTS) thuộc thửa số 118, tờ bản đồ số 30 (tờ 16 xã Hải Lý cũ), diện tích 680m² có vị trí tại tổ dân phố số 8, thị trấn K, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 185199 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Nam Định cấp ngày 18/12/2023 đứng tên ông Phan Thanh T1 và bà Nguyễn Thị H1. Đất có các cạnh được giới hạn bởi các điểm mốc 3,12,13,14,4,3 (Ký hiệu S3) trên sơ đồ kèm theo bản án.

4. Về nghĩa vụ bàn giao:

- Buộc ông Phan Thanh T1, bà Nguyễn Thị H1 phải bàn giao diện tích, ranh giới đất cho ông M, bà M1 quản lý, sử dụng theo đúng quyết định của Bản án.

- Buộc ông Phan Thanh T1 và bà Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 185199 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Nam Định cấp ngày 18/12/2023 đứng tên ông Phan Thanh T1 và bà Nguyễn Thị H1 cho ông Nguyễn Văn M và bà Mai Thị M1 để ông M, bà M1 làm thủ tục tách thửa, sang tên.

Ông Nguyễn Văn M và bà Mai Thị M1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án; sau đó có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà Hương.

5. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn nhận nộp toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 12.654.000 đồng; xác nhận nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong.

6. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho cụ Nguyễn Thị M3 do là người cao tuổi.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt bản án hợp lệ.

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 theo quy định tại các Điều 6,7, 7a 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:

- TAND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- UBND TT Cồn;
- Đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Nguyễn Văn Đính

