TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN G** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **145**/2024/DS-ST
Ngày: 18/6/2024
V/v tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Bích Thiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Văn Hơn

2. Ông Nguyễn Tấn Đạt

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Cà Thị Lan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện G.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa:*** Ông Võ Minh Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và ngày 18 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 138/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2023, về việc tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 107/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024 và Thông báo dời phiên tòa số 13/TB-TA ngày 29 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Phan Ngọc N, sinh năm xxxx.

Địa chỉ: Ấp B, xã TH, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Anh Trần Quang V, sinh năm xxxx.

Địa chỉ: AT, khu phố H, thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: - Ông Nguyễn Văn L, sinh năm xxxx

- Anh Nguyễn Trọng N1, sinh năm xxxx.

Cùng địa chỉ: Ấp GL, xã TH, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền của ông L: Chị Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm xxxx.

Địa chỉ: Ấp GL, xã TH, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị K, sinh năm xxxx

Địa chỉ: Đường TMT, khu phố A, phường C, thành phố G1, tỉnh Tiền Giang.

4. Người làm chứng:

- Chị Lê Thị Lan H, sinh năm xxxx.

- Bà Trần Thị S, sinh năm xxxx.

Cùng địa chỉ: Ấp GM, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Phan Văn T1, sinh năm xxxx và bà Lê Thị Ngọc Y, sinh năm xxxx.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã TH, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Phan Ngọc N và đại diện ủy quyền của anh N là anh Trần Quang V trình bày:***

Năm 2012, anh N và bà Trần Thị T2 có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích khoảng 60m^2 (ngang 2m, dài 30m) thuộc thửa đất số 2515, tờ bản đồ số 1, diện tích 427m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01920 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 15/6/2009 cho hộ bà Trần Thị T2 với giá 28.000.000 đồng. Ngày 19/12/2012, anh N nhờ bà Lê Thị K là dì ruột của anh N giao số tiền 28.000.000 đồng cho bà T2. Bà T2 đã ký tên nhận đủ số tiền 28.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền ngày 19/12/2012.

Ngày 09/12/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G) đã hoàn tất thủ tục đo đạc và bà T2 đã ký tên xác nhận vào Biên bản thẩm tra, đo đạc xác định ranh giới đối với phần diện tích đất chuyển nhượng cho anh N. Đồng thời, anh N đã cắm trụ sạn xung quanh phần đất này và sử dụng cho đến nay. Sau khi hoàn thành thủ tục đo đạc, do anh N thường xuyên đi làm ăn xa nên giao toàn bộ hồ sơ đo đạc nhờ cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G làm thủ tục cấp giấy.

Đến năm 2019, anh N liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết thủ tục chuyển nhượng vẫn chưa xong. Ngày 23/01/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G đã đo đạc, kiểm tra lại phần diện tích đất chuyển nhượng phù hợp với sơ đồ đo đạc được lập năm 2013. Tuy nhiên, phần diện tích chuyển nhượng không đủ diện tích tách thửa.

Đến năm 2022, khi quy định pháp luật cho nhập diện tích anh đã nhận chuyển nhượng của bà T2 vào thửa đất liền kề của anh thuộc thửa số 2516, tờ bản đồ số 01 nên ngày 07/7/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G đã tiến hành thủ tục đo đạc lại phần đất này nhưng khi đó do bà T2 lớn tuổi, không còn minh mẫn không tiến hành thủ tục đo đạc được nên con trai bà T2 là ông Nguyễn Văn L có thỏa thuận miệng hứa với anh sẽ lập thủ tục chuyển nhượng cho anh sau khi ông được nhận thừa kế thửa đất này.

Sau khi bà T2 chết vào năm 2022, anh N đổ đất lên nền toàn bộ diện tích thửa số 2516 và phần đất này; đồng thời, anh liên hệ với ông L để lập thủ tục chuyển nhượng thì

ông L cho biết ông đã giao toàn bộ thửa đất số 2515 cho con trai là anh Nguyễn Trọng N1 quản lý, sử dụng nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Theo đơn khởi kiện ngày 22/5/2023, anh N yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và bà T2 đối với một phần diện tích thửa đất số 2515, tờ bản đồ số 01, diện tích 427m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01920 do Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) huyện G cấp ngày 15/6/2009 cho hộ bà Trần Thị T2, đất tọa lạc tại ấp GL, xã TH, huyện G, tỉnh Tiền Giang, diện tích khoảng 60m^2 (ngang 2m, dài 30m).

- Công nhận diện tích khoảng 60m^2 (ngang 2m, dài 30m) thuộc một phần của thửa đất 2515 nêu trên thuộc quyền sử dụng đất của anh N.

Thời gian thực hiện: sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Tại phiên hòa giải ngày 21/7/2023, đại diện ủy quyền của anh N là anh V trình bày:

Khi bà T2 thỏa thuận chuyển nhượng đất cho anh N thì ông L và vợ con ông L đang sống riêng không sống chung nhà bà T2. Trước đây, anh N có đồng ý hỗ trợ thêm cho ông L số tiền 20.000.000 đồng nhưng ông L không đồng ý nên hai bên không thỏa thuận được. Nay hai bên phát sinh tranh chấp và khởi kiện tại Tòa án thì anh N không đồng ý hỗ trợ thêm khoản tiền nào cho ông L do bà T2 đã nhận đủ tiền bán phần đất này; hơn nữa phía bị đơn thừa nhận có biết khi còn sống bà T2 đã chuyển nhượng phần đất này cho anh N, chỉ là chưa tiến hành thủ tục sang tên.

- Tại phiên tòa, nguyên đơn anh N và đại diện ủy quyền của anh N là anh V trình bày:

Phía anh N vẫn giữ nguyên lời trình bày như đã nêu tại đơn khởi kiện và phiên hòa giải. Tuy nhiên, anh N rút yêu cầu khởi kiện đối với anh N1 và vẫn giữ nguyên yêu cần khởi kiện đối với ông L. Đồng thời, anh trình bày thêm:

Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cùng lời thừa nhận của ông L và người đại diện ủy quyền của ông L là chị T xác định được nguồn gốc thửa đất số 2515 (nguồn gốc là thửa số 1865) là của cá nhân bà T2 (do cô bà T2 tặng cho bà T2). Năm 2009, thửa số 2515 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận số H01920 ngày 15/6/2009 cho hộ bà Trần Thị T2. Thời điểm cấp giấy chứng nhận vào năm 1998, ông L cũng như các thành viên hộ ông L không chung sống với bà T2 mà sinh sống tại ấp GL, xã TH, huyện G. Do đó thửa đất số 2515 là của cá nhân bà T2 nên bà có quyền định đoạt theo quy định tại Điều 106 Luật Dất đai năm 2003. Bà T2 đã lập hợp đồng đo đạc, ký tên vào Biên bản thẩm tra, đo đạc xác định ranh giới, diện tích ngày 09/12/2013, thống nhất vị trí, diện tích đất chuyển nhượng cho anh N. Về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi ký giấy nhận tiền ngày 19/12/2012 cho đến khi bà T2 thực hiện xong nghĩa vụ sang tên quyền sử dụng đất, nên đây là giao dịch đang được thực hiện về nội dung và hình thức phù hợp với Bộ luật Dân sự năm 2015 nên cần áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết. Theo quy định tại

Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về mặt hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự nhưng bên anh N đã thực hiện giao cho bà T2 số tiền là 28.000.000 đồng, phía bà T2 đã giao quyền sử dụng đất cho anh N quản lý, sử dụng là các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Từ những phân tích trên, anh N đề nghị Hội đồng xét xử xem xét áp dụng Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự, Án lệ số 04/2016 ngày 06/4/2016, Án lệ số 55/2022 ngày 07/9/2022 xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/12/2012 giữa anh N và bà T2; đồng thời, công nhận cho anh N được quyền sử dụng đối với diện tích 68,3m^2 thuộc thửa đất số 2515, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01920 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 15/6/2009 cho hộ bà Trần Thị T2, đất tọa lạc tại ấp GĐ, xã TH, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Đối với phần diện tích đất chênh lệch tăng 8,3m^2 nếu Hội đồng xét xử buộc anh N phải giao thêm giá trị phần đất này cho ông L thì anh N yêu cầu tính theo giá do Hội đồng định giá xác định. Thời gian thực hiện: khi án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, anh N yêu cầu ông L hoàn lại toàn bộ chi phí tố tụng mà anh đã nộp thanh toán.

**** Tại Biên bản ghi lời khai ngày 06/7/2023, bị đơn ông L trình bày:***

Trước đây, ông sống chung nhà với mẹ ông nhưng do mâu thuẫn nên ông về GL cất nhà ra riêng từ năm 1990. Đến năm 2022, mẹ ông kêu ông và con trai ông là anh N1 về nhập hộ khẩu chung với bà ngụ ấp GĐ, xã TH. Tuy không sống chung nhà nhưng khi mẹ ông còn sống thì ông biết mẹ ông có chuyển nhượng phần đất ngang 8m cặp đường BL cho anh N và sau khi mẹ ông chết vào năm 2022 thì ông có ký sang tên tách thửa cho anh N đứng tên phần đất này nhưng không biết số thửa. Mẹ ông có chuyển nhượng phần đất ngang 2m, dài khoảng 30m đang tranh chấp cho anh N hay không và chuyển nhượng khi nào thì ông không biết nên ông không ký sang tên. Ông có hỏi chị Lê Thị Lan H là con gái bà Trần Thị S (bà S là dì ruột của ông) biết việc mẹ ông bán đất cho anh N thì chị H thừa nhận có làm chứng việc mẹ ông có nhận 28.000.000 đồng do bà K giao.

Hiện ông đang đứng tên phần đất tranh chấp do được nhận thừa kế từ mẹ ông, không đem cầm cố hay thế chấp. Trước khi anh N khởi kiện, ông có thỏa thuận với anh N như sau: ông định giá phần đất ngang 2m, dài khoảng 30m nêu trên trị giá khoảng 100.000.000 đồng, một là ông trả lại anh N 28.000.000 đồng mà mẹ ông đã nhận, hai là anh N phải giao thêm cho ông 70.000.000 đồng thì ông ký sang tên cho anh N phần đất này nhưng anh N không đồng ý. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh N.

- Tại phiên hòa giải ngày 21/7/2023, đại diện ủy quyền của ông L là chị T trình bày:

Chị là con gái ông L, ba chị biết khi còn sống thì bà nội của chị có bán phần đất tranh chấp nêu trên cho anh N. Nhưng do ba chị cũng như những người hiện được hưởng thừa kế phần đất này của nội chị không có ký tên bán đất cho anh N nên trước đây, ba chị xác định giá trị phần đất này theo giá thị trường khoảng 100.000.000 đồng và có yêu cầu anh N giao thêm số tiền 70.000.000 đồng, sau khi trừ ra số tiền 28.000.000 đồng mà bà

nội của chị đã nhận thì ba chị sẽ ký sang tên cho anh N nhưng anh N không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp. Thời điểm năm 2012, khi bà nội của chị bán đất cho anh N thì ba mẹ chị và chị ở nhà riêng tại ấp G, xã T; chỉ có em trai chị là anh N1 và chị của chị là chị P sống cùng bà nội chị nhưng ba chị thường xuyên đến thăm nội của chị. Anh N đổ đất san lấp trên phần đất tranh chấp cách nay khoảng 02 tháng, trước khi anh N khởi kiện tại Tòa án. Khi đó gia đình chị có báo Trưởng ấp đến can ngăn thì anh N có hứa sẽ ngưng nhưng sau đó anh N vẫn tiếp tục đổ đất san lấp như hiện nay. Ba chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh N.

- Tại phiên hòa giải ngày 13/5/2024, bị đơn ông L trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 1865, do cô của mẹ ông tặng cho mẹ ông sử dụng cất nhà sinh sống từ rất lâu, từ khi ông còn nhỏ, với diện tích khoảng 1,2 công - 1,4 công. Hiện trạng thửa đất trước đây là đất nền và gia đình ông cất nhà sinh sống, trồng cây và hoa màu, không ai cải tạo, bồi thố gì thêm. Đến khoảng trước năm 1990, dì của ông là bà S bán một phần thửa đất ở ranh hướng Bắc dù mẹ ông đứng tên sổ đỏ và ông không hay biết. Đến năm 1992, sau khi lập gia đình được 02 năm thì ông biết sự việc này nên mẹ con ông xảy ra mâu thuẫn và vợ chồng ông về sinh sống tại nhà của ba ông ngụ ấp GL, xã TH đến nay và sau đó ông cũng chuyển khẩu về GL. Sau đó, bà S tiếp tục bán phần đất ngang 8m cho mẹ của anh N khi nào ông cũng không biết và tiếp tục bán cho anh N phần đất ngang 2m, dài hết đất mà trước đây mẹ ông dự định hiến để làm lối đi vào chùa. Khi đó, mẹ ông có lên nói với ông xuống gặp bà S để hỏi tại sao bán tiếp ngang 2m đất thì bà S nói "Phần đất này bán cho người ta rồi mà.", do ông không muốn tranh giành tài sản gì với ai nên thời điểm đó ông cũng không có ý kiến. Ông nghe mẹ ông nói phần đất ngang 2m bán cho anh N ở vị trí giáp đất ông M (chồng bà C), không phải ở vị trí giáp ngôi nhà của mẹ ông. Đến năm 2019, mẹ ông kêu ông nhập hộ khẩu về chung với bà nên ông và con trai ông là anh N1 có chuyển khẩu về ấp GĐ chung với mẹ ông cho đến nay. Dù không chuyển về sống chung nhà nhưng ông vẫn thường xuyên thăm nom, chăm sóc và phụng dưỡng mẹ ông; các con của ông vẫn sống chung nhà với mẹ ông để tiện việc đi học.

Ông xác định chữ ký "Tốt" phía dưới "Người nhận" trong Giấy nhận tiền đề ngày 19/12/2012 là do mẹ ông ký. Do ông là người thừa kế của mẹ ông nhưng khi mẹ ông bán đất cho anh N thì ông không biết và không có ký tên. Sau khi mẹ ông chết vào cuối năm 2022, anh N yêu cầu gia đình ông sang tên phần đất nêu trên thì ông có thỏa thuận với anh N nhưng anh N không đồng ý. Nay ông vẫn giữ nguyên ý kiến, ông sẽ ký sang tên đất cho anh N nếu anh N giao thêm cho ông số tiền 72.000.000 đồng.

- Tại phiên đối chất ngày 15/5/2024, bị đơn ông L trình bày:

Ông không biết rõ thời điểm và diện tích các lần mẹ ông bán đất vì ông không sống chung nhà từ năm 1992 đến nay và các lần bán đất thì mẹ ông cũng không cho ông hay. Nhưng ông biết đầu tiên mẹ ông bán đất cho ông T3 ở cuối ranh hướng Bắc của thửa 1865 và tiếp tục bán phần đất liền kề cho ông M (chồng bà C), sau đó mẹ ông mới bán tiếp cho vợ chồng ông T1, bà Y là cha mẹ của anh N ngang 8m tiếp giáp với ngôi nhà của mẹ ông. Đồng thời, mẹ ông có để lại phần đất ngang 2m, dài hết đất để hiến cho

ông M sau khi xây chùa sẽ làm lối đi vào chùa, hiện phần đất này vẫn còn trong sổ đỏ cũ do mẹ ông đứng tên. Sau này, gia đình bà Y dời trụ ranh đất xuống hết phần đất giáp đất ông M thì mẹ ông có nói với ông đến gặp bà S để hỏi thì bà S nói đã bán cho người ta rồi.

- Tại phiên tòa, bị đơn ông L và đại diện ủy quyền của ông L là chị T trình bày:

Khi bà T2 bán đất cho anh N thì ông L không biết và không có ký tên. Ông L thừa nhận vào năm 2022, trước khi mẹ ông chết thì ông có thỏa thuận miệng hứa sang tên phần đất nêu trên cho anh N sau khi ông nhận thừa kế như anh N trình bày. Sau khi mẹ ông chết, ông có thỏa thuận với anh N là ông đồng ý bán phần đất này với giá 100.000.000 đồng, trừ 28.000.000 đồng mà mẹ ông đã nhận thì anh N phải giao thêm cho ông số tiền 70.000.000 đồng nhưng anh N không đồng ý và anh N khởi kiện ông. Nay ông xác định mẹ ông có nhận của anh N 28.000.000 đồng và chữ ký tên "Tốt" trong Giấy nhận tiền ngày 19/12/2012 là của mẹ ông. Với tư cách là người thừa kế của mẹ ông thì nay ông yêu cầu anh N giao thêm số tiền 36.000.000 đồng thì ông ký sang tên phần đất này. Đối với phần diện tích đất chênh lệch tăng 8,3m^2 thì ông đồng ý chuyển nhượng cho anh N với giá do Hội đồng định giá xác định là 1.500.000 đồng/m^2.

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị K trình bày*:**

Năm 2012, bà T2 có đến gia đình anh N (khi đó anh N đi làm tại thành phố Hồ Chí Minh) để kêu bán phần đất ngang 2m, dài hết đất ở vị trí tiếp giáp nhà bà T2 hiện nay với giá 28.000.000 đồng. Anh N đồng ý mua và gửi tiền về cho bà nhờ giao lại cho bà T2. Khi đó, hai bên không tiến hành đo đạc nhưng sau này anh N có nộp hồ sơ tiến hành đo đạc để làm thủ tục sang tên, vào thời điểm nào thì bà không rõ. Khi bà giao tiền cho bà T2 tại nhà bà T2 thì có mặt bà S và con gái bà S là chị H; chị H viết giấy nhận tiền, bà cùng bà T2 và chị H có ký tên vào giấy.

**** Tại phiên tòa, người làm chứng bà Trần Thị S trình bày:***

Bà là em ruột của bà T2. Bà T2 sinh sống tại GĐ, còn bà sinh sống tại ấp GM, xã B nên đối với thửa đất số 1865 mà trước đây cô của bà do không chồng con, sống cùng nhà với bà T2, do bà T2 chăm sóc và sau này cúng giỗ nên để lại cho bà T2 được hưởng thửa đất này. Bà không biết rõ thời điểm bà T2 bán đất mà chỉ nghe nói lại các lần bán đất như ông L trình bày. Trước đây, bà không nhớ năm nào, bà T2 gọi điện thoại cho con gái bà là chị Lê Thị Lan H nói *"Tao bán đất, chiều nay người ta chồng tiền"* và kêu con gái bà đến nhà coi dùm nên bà có đi cùng con gái bà đến nhà bà T2. Bà biết bà T2 đã bán tiếp cho anh N ngang 2m, dài hết đất ở vị trí tiếp giáp nhà của bà T2. Bà có nhìn thấy bà K giao số tiền 28.000.000 đồng cho bà T2, do con gái của bà đếm xong và giao lại cho bà T2. Sau khi, bà K ra về thì bà cùng con gái của bà cũng ra về. Hiện do thời gian quá lâu nên bà không nhớ thêm gì khác.

**** Tại Bản tự khai và tại phiên tòa, người làm chứng chị Lê Thị Lan H trình bày:***

Bà T2 là dì của chị, chị không có quan hệ họ hàng gì với anh N. Năm 2012, bà T2 vẫn còn minh mẫn, sáng suốt và sinh sống một mình tại ấp G, xã T, huyện G nên chị thường xuyên đến thăm nom, chăm sóc bà. Vào ngày 19/12/2012, bà T2 gọi điện thoại cho chị nhờ lên nhà bà T2 để nhận tiền do bà T2 bán đất cho anh N. Nội dung trong Giấy nhận tiền ngày 19/12/2012 là do chị viết, anh N nhờ bà K giao số tiền 28.000.000 đồng cho bà T2 vì bà T2 bán đất cho anh N ngang 2m, dài 30m, diện tích 60m^2. Bà T2 đã nhận đủ số tiền và ký tên trước mặt chị và bà K, bà K và chị cũng ký tên vào Giấy nhận tiền này.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến như sau:***

- **Về tố tụng:** Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- **Về nội dung vụ án:** Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 129, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn anh Nguyễn Trọng N1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phan Ngọc N.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/12/2015 giữa anh Phan Ngọc N và bà Trần Thị T2 đối với phần đất có diện tích 60m^2 thuộc thửa đất số 2515, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp GĐ, xã TH, huyện G, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01920 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 15/6/2009 cho hộ bà Trần Thị T2.

- Công nhận phần đất có diện tích 68,3m^2 thuộc thửa đất số 2515 nêu trên thuộc quyền sử dụng của anh Phan Ngọc N.

- Anh Phan Ngọc N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn L giá trị quyền sử dụng 8,3 m^2 đất là 12.450.000 đồng.

Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên đương sự là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn anh Nguyễn Trọng N1 xin vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[3.1] Xét việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn anh Nguyễn Trọng N1 hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này của nguyên đơn theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2012 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị T2 và bên nhận chuyển nhượng là anh Phan Ngọc N, nhận thấy:

- Về nội dung:

Ông L xác định chữ ký tên "T2" dưới chữ "Người nhận" trong Giấy nhận tiền đề ngày 19/12/2012 là chữ ký của bà T2 và căn cứ lời khai của bà Trần Thị S là em ruột bà T2 cùng lời khai của chị Lê Thị Lan H là cháu ruột của bà T2 đều xác định có chứng kiến việc bà K giao cho bà T2 số tiền 28.000.000 đồng do chuyển nhượng phần đất ngang 2m, dài hết đất thuộc thửa số 2515 nêu trên cho anh N. Đồng thời, tại phiên hòa giải ngày 21/7/2023, ông L thừa nhận rằng ông biết khi còn sống, mẹ ông có chuyển nhượng phần đất tranh chấp nêu trên cho anh N; đây là các tình tiết mà nguyên đơn không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định khi còn sống, bà T2 có thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa số 2515 cho anh N theo nội dung Giấy nhận tiền ngày 19/12/2012.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc thực tế xác định được phần đất mà hai bên tranh chấp có diện tích 68,3 m^2 loại đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 2515, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp GĐ, xã TH, huyện G, tỉnh Tiền Giang hiện do bà Trần Thị T2 đại diện hộ đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01920 được UBND huyện G cấp ngày 15/6/2009. Phần đất có vị trí:

+ Đông giáp đường đá.

+ Tây giáp đường BL (nhựa).

+ Nam giáp đường đá.

+ Bắc giáp đất Phan Ngọc N.

Phần đất này thuộc thửa đất gốc số 1865, tờ bản đồ số 1, có nguồn gốc do bà T2 được cô của bà tặng cho sử dụng từ khoảng năm 1980, đến năm 1998 bà T2 đăng ký kê khai và được UBND huyện G cấp quyền sử dụng cho hộ thuộc thửa số 1865 có diện tích 1.160m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00203/GĐ ngày 31/10/1998. Tháng 01/2006, hộ bà T2 tách diện tích 243m^2 thành thửa số 2208 chuyển nhượng cho hộ bà Nguyễn Thị G. Tháng 3/2006, hộ bà T2 tiếp tục tách diện tích 236m^2 thành thửa số 2213 chuyển nhượng cho hộ bà Nguyễn Thị Mỹ C1. Tháng 10/2006, UBND huyện G thu hồi

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00203/GĐ ngày 31/10/1998 và cấp lại cho hộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00901/GĐ ngày 31/10/2006 đối với thửa số 1865 diện tích 681m^2 gồm: 300m^2 đất ở nông thôn và 381m^2 đất trồng cây lâu năm do chỉnh lý địa chỉ cư trú của bà T2. Năm 2009, hộ bà T2 tách diện tích 254m^2 thành thửa số 2516 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ngọc Y và hộ được cấp phần diện tích còn lại thành thửa số 2515, tờ bản đồ số 1, diện tích 427m^2 gồm: 200m^2 đất ở nông thôn và 227m^2 đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01920 ngày 15/6/2009. Đến năm 2013, hộ bà T2 được cấp đổi giấy chứng nhận theo dự án VLap từ thửa đất số 2515 thành thửa số 469, tờ bản đồ số 8, diện tích 333,8m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03332 ngày 31/12/2014. Nguyên nhân thửa đất số 2515 bị giảm diện tích 93,2m^2 sau khi cấp đổi thành thửa số 469 là do thửa số 469 được cấp đổi từ một phần diện tích thửa đất số 2515, tờ bản đồ số 01 và phần diện tích 68,3m^2 còn lại vẫn thuộc thửa số 2515 chưa được cấp đổi có vị trí giáp thửa số 455, tờ bản đồ số 8 đã cấp giấy cho anh Phan Ngọc N và đây là phần đất hiện hai bên tranh chấp trong vụ án này. Đồng thời, giảm diện tích 24,9m^2 là do thực hiện các phương pháp đo vẽ khác nhau qua các thời kỳ thành lập bản đồ địa chính và các chủ sử dụng thống nhất ranh giới với nhau khi đo đạc thực hiện dự án VLap.

Tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải ngày 13/5/2024, ông L xác định nguồn gốc đất như nêu trên và xác định vợ con ông chuyển về sinh sống tại ấp G, xã T, huyện G cùng ba ruột của ông và không còn sinh sống trên phần đất này cùng bà T2 cũng như không còn quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 1992; đồng thời, ông cũng xác định ông không có công sức đóng góp gì đối với thửa đất này.

Đồng thời, tại thời điểm bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất gốc số 1865 vào ngày 31/10/1998, thời điểm này Luật Đất đai năm 1993 điều chỉnh. Theo luật này thì chủ thể sử dụng đất là hộ gia đình lần đầu tiên được đưa vào luật. Tuy nhiên, trong luật chưa quy định rõ thế nào là hộ gia đình. Do đó phải đối chiếu Bộ luật Dân sự năm 1995 để xác định. Theo quy định tại Điều 118 Bộ luật Dân sự năm 1995 về tài sản chung của hộ thì: "Tài sản chung của hộ gia đình gồm tài sản do các thành viên cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung và các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ.". Đối chiếu nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất cùng lời khai thừa nhận trên của ông L, Hội đồng xét xử nhận thấy bà T2 được tặng cho riêng thửa đất số 1865 và không có thỏa thuận nào về việc đưa thửa đất này vào tài sản chung của hộ, quyền sử dụng thửa đất này cũng không phải có được do nhà nước giao hoặc cấp cho hộ, quá trình sử dụng đất thì ông L thừa nhận từ năm 1992 không còn sinh sống và sử dụng thửa đất này, ông L cũng không có công sức đóng góp gì vào thửa đất này cũng như phần đất tranh chấp nêu trên. Do đó, thửa đất 1865 cũng như phần đất tranh chấp không phải là tài sản chung của hộ mà là tài sản riêng của bà T2 nên bà T2 được quyền định đoạt khi thỏa thuận chuyển nhượng cho anh N, không cần có sự đồng ý của thành viên trong hộ là ông L.

Việc ông L xác định vị trí đất mà bà T2 chuyển nhượng cho anh N là tiếp giáp với đất của bà Nguyễn Thị Mỹ C1 nhưng không có chứng cứ chứng minh; căn cứ vào Biên bản thẩm tra, đo đạc xác định ranh giới đối với phần diện tích đất tranh chấp có chữ ký

xác nhận của bà T2 vào năm 2013 và năm 2019 thể hiện phần đất mà khi còn sống bà T2 thỏa thuận chuyển nhượng cho anh N ở vị trí tiếp giáp nhà bà T2 cũng là vị trí đất tranh chấp. Hơn nữa, năm 2009, bà T2 đã chuyển nhượng cho bà Y (mẹ của anh N) phần đất tiếp giáp với đất của bà Mỹ C1 và bà Y đã được cấp giấy chứng nhận đến năm 2011 thì tặng cho lại anh N hiện thuộc thửa số 455, tờ bản đồ số 8 nên không có việc anh N thỏa thuận với bà T2 để nhận chuyển nhượng phần đất mà anh đang đứng tên quyền sử dụng.

Đối với diện tích đất mà khi còn sống bà T2 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho anh N là 60m^2 mà không phải là diện tích đo đạc thực tế 68,3m^2 vì theo nội dung giấy nhận tiền ngày 19/12/2012 và hồ sơ đo đạc năm 2013, năm 2019 do nguyên đơn cung cấp đều thể hiện việc bà T2 xác định diện tích tách chuyển nhượng cho anh N là 60m^2 thuộc thửa số 2515.

- Về hình thức:

Dù về hình thức của hợp đồng chưa tuân thủ quy định pháp luật; tuy nhiên, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng từ năm 2013 đến nay, không phát sinh tranh chấp với bên thứ ba nào khác cho đến sau khi bà T2 chết.

Hơn nữa, nay anh N yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đối với phần đất nêu trên thì ông L là người thừa kế của bà T2 cũng không có ý kiến phản đối mà yêu cầu anh N giao thêm số tiền 36.000.000 đồng thì ông sẽ tiến hành ký hoàn tất thủ tục sang tên cho anh N phần đất này. Việc ông L yêu cầu anh N giao thêm số tiền 36.000.000 đồng do chênh lệch giá tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm tranh chấp là không có cơ sở. Bởi lẽ, năm 2012, bà T2 thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 60m^2 cho anh N với giá 28.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền do bà K giao, có sự chứng kiến của bà S và chị H, ông L cũng thừa nhận mẹ ông đã nhận đủ số tiền này. Việc ông L yêu cầu anh N phải giao thêm tiền do chênh lệch giá được phát sinh thêm sau khi bà T2 chết và yêu cầu này của ông không được anh N đồng ý nên không có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, có đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2012 giữa bà T2 và anh N theo quy định tại các Điều 129, 502 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với phần diện tích đất tăng chênh lệch là 8,3m^2 do theo giấy nhận tiền và hồ sơ đo đạc năm 2013, năm 2019 thì bà T2 đều xác định diện tích tách chuyển nhượng cho anh N là 60m^2 nên nay ông N là người thừa kế của bà T2 đồng ý chuyển nhượng anh N phần diện tích đất này theo giá do Hội đồng định giá xác định là 1.500.000 đồng/m^2 tương ứng với số tiền 12.450.000 đồng nên ghi nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản và chi phí thu thập hồ sơ cấp quyền sử dụng đất tranh chấp, tổng cộng là 4.867.374 đồng và nguyên đơn đã thanh toán xong. Do yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này và có trách nhiệm hoàn lại nguyên đơn theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về án phí: Các bên đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - *Điều 116, khoản 1 Điều 129 và các Điều 221, 500, 501, 502, 615, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;*

- Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 2 Điều 92, các Điều 147, 157, 165, 217, 244 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phan Ngọc N đối với anh Nguyễn Trọng N1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2012 giữa bà Trần Thị T2 và anh Phan Ngọc N đối với phần đất có diện tích 60m^2 thuộc thửa đất số 2515, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp GĐ, xã TH, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01920 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 15/6/2009 cho hộ bà Trần Thị T2.

- Ghi nhận việc ông Nguyễn Văn L đồng ý chuyển nhượng cho anh Phan Ngọc N quyền sử dụng phần đất có diện tích 8,3m^2 và anh N có nghĩa vụ giao cho ông L giá trị quyền sử dụng phần đất này là 12.450.000 (Mười hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng.

- Công nhận cho anh Phan Ngọc N quyền sử dụng phần đất có diện tích 68,3m^2 thuộc thửa đất số 2515, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp GĐ, xã TH, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01920 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 15/6/2009 cho hộ bà Trần Thị T2.

Phần đất có vị trí:

+ Đông giáp đường đá.

+ Tây giáp đường BL (nhựa).

+ Nam giáp đường đá.

+ Bắc giáp đất Phan Ngọc N.

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

- Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng phần đất nêu trên theo quy định của Luật Đất đai hiện hành.

- Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ hoàn lại anh Phan Ngọc N số tiền 4.867.374 (Bốn triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn ba trăm bảy mươi bốn) đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí án phí dân sự sơ thẩm:

- H1 lại anh Phan Ngọc N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0028844 ngày 20/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

- Ông Nguyễn Văn L phải chịu 5.422.500 (Năm triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn năm trăm) đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định.

(Án được tuyên vào lúc 08 giờ ngày 18/6/2024, có mặt: anh V, chị T và ông L; vắng mặt: Hội thẩm nhân dân ông Nguyễn Tấn Đ, anh N, anh N1 và bà K)

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND H.GCĐ;
- CC.THADS H.GCĐ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Bích Thiền