TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN C** **TỈNH L**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2023/DS-ST
Ngày: 22-3-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Võ Thu Xuân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Thành Phương;

2. Bà Nguyễn Thị Bích Phượng;

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Như Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh L.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa:

Bà Huỳnh Thị Hải Yến – Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh L. Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 106/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2023/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đào H.A, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp 1B, xã L1, huyện C, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Đặng Hữu T, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 293D, khu vực 4, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh L.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Thu T2, sinh năm 1975; Nơi ĐKHKTT: Ấp 4, xã L1, huyện C, tỉnh L.

2.2 Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1974; Nơi ĐKHKTT: 134/5, Hoài Th, Phường 14, Quận 8, Thành phố H.CM.

Nơi cư trú của ông T2, bà D: Số 394/32, Chiến Lược, khu phố 8, phường B.T.Đ A, quận B.T, Thành phố H.CM.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ L2 quan:

3.1. Bà Phan Thị T3, sinh năm 1984; Địa chỉ: Ấp 1B, xã L1, huyện C, tỉnh L

Người đại diện theo ủy quyền của bà T3: Ông Đặng Hữu T, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 293D, khu vực 4, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh L.

3.2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1938;

3.3 Bà Quảng Thị L2, sinh năm 1939;

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã L1, huyện C, tỉnh L.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1, bà L2:

a. Ông Nguyễn Thu Th, sinh 1958; Nơi ĐKHKTT: Ấp 4, xã L1, huyện C, tỉnh L; Nơi cư trú: Số 373/14, đường Hàn Hải Nguyên, Phường 2, Quận 11, Thành phố H.CM.

b. Bà Nguyễn Thu V, sinh năm 1965; Nơi ĐKHKTT: Ấp 4, xã L1, huyện C, tỉnh L, nơi cư trú: Số 45/27/2/2, đường Lê Đình Cẩn, phường B.T.Đ, quận B.T, Thành phố H.CM.

c. Bà Nguyễn Thu S, sinh 1967; Địa chỉ: Số 487A, ấp Nhơn Lộc 2, thị trấn Phong Điền, huyện Phong Điền, Thành phố Cần Thơ.

d. Ông Nguyễn Thu Th1, sinh năm 1967; Nơi ĐKHKTT: Ấp 4, xã L1, huyện C, tỉnh L.

e. Bà Nguyễn Thị Thu L3, năm 1970; Nơi ĐKHKTT: Ấp 4, xã L1, huyện C, tỉnh L.

f. Ông Nguyễn Thu N, sinh năm 1974; Nơi ĐKHKTT: Ấp 4, xã L1, huyện C, tỉnh L, nơi cư trú: Số 456/12, đường Dương Thị Mười, phường Tân Thới Hiệp, Quận 12, Thành phố H.CM.

g. Ông Nguyễn Thu T2, sinh năm 1975; Nơi ĐKHKTT: Ấp 4, xã L1, huyện C, tỉnh L, nơi cư trú: Số 394/32, đường Chiến Lược, Khu phố 8, Phường B.T.Đ A, Quận B.T, Thành phố H.CM.

Người làm chứng: Ông Trần Công K, sinh năm 1979; Địa chỉ: Ấp 2, xã Tân Trạch, huyện C, tỉnh L.

(Ông T, ông K có mặt; Ông T2, bà D, ông Th, bà V, bà S, ông Th1, bà L3, ông N vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Hữu T trình bày như sau:

Vào ngày 04/10/2019, giữa ông Đào H.A và vợ chồng ông Nguyễn T1 T2, bà Nguyễn Thị D có ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận về chuyển nhượng 02 thửa đất số 34, loại đất trồng cây hằng năm khác, diện tích 2465,5m^2 và thửa đất số 49, loại đất ở nông thôn, diện tích 451,1m^{2,} cùng tọa lạc Ấp 4, xã L1, huyện C, tỉnh L, với giá chuyển nhượng là 5.450.000.000 đồng, việc chuyển nhượng bao gồm đất và nhà trên đất được thể hiện trên hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 04/10/2019, ngoài ra giữa ông H.A và ông T2 cũng có thỏa thuận bằng lời nói là việc chuyển nhượng bao gồm nhà và đất.

Ông H.A đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông T2 nhiều đợt:

+ Đợt thứ 1, ngày 04/10/2019 là 250.000.000 đồng;

+ Đợt thứ 2, ngày 25/10/2019 là 3.550.000.000 đồng;

+ Đợt thứ 3, ngày 30/10/2019 là 1.600.000.000 đồng;

Tổng số tiền đã thanh toán là 5.400.000.000 đồng. Còn số tiền 50.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán khi vợ chồng ông T2 bàn giao đất cho ông H.A trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 30/10/2019. Những lần thanh toán tiền chuyển nhượng đều có mặt cả hai vợ chồng ông T2 nhưng chỉ có ông T2 ký tên bên nhận tiền.

Vào ngày 31/10/2019, ông H.A và vợ chồng ông T2 đã đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Thủy, địa chỉ số 16, Nguyễn Thái Bình, khu phố Hòa Thuận 1, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh L.

Đến ngày 15/11/2019, ông H.A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 34 và 49 nêu trên. Sau khi ông H.A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H.A đã L2 lạc với vợ chồng ông T2 nhiều lần để yêu cầu vợ chồng ông T2 bàn giao đất nhưng không L2 lạc được và thời điểm trước khi thỏa Thuận chuyển nhượng thì vợ chồng ông T2 có thông báo với ông H.A là cha mẹ của ông T2 là ông Nguyễn Văn T1, bà Quảng Thị L2 còn ở trên đất. Sau khi chuyển nhượng thì ông T2 sẽ đưa cha mẹ đi nơi khác sinh sống để bàn giao đất cho ông H.A. Ông H.A cũng biết thửa đất số 34 và 49 là ông T2 được cha mẹ tặng cho.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông T1 và bà L2 đã mất, những người con của ông T1 và bà L2 chôn cất ông bà trên phần đất đang tranh chấp là ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn, nguyên đơn không đồng ý để hai ngôi mộ trên đất.

Ông Đào H.A yêu cầu ông Nguyễn T1 T2, bà Nguyễn Thị D phải giao cho ông H.A 02 thửa đất số 34 và 49, cùng tờ bản đồ số 09, cùng tọa lạc Ấp 4, xã L1, huyện C, tỉnh L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H.A với ông T2, bà D. Phần đất diện tích đo đạc thực tế theo Mảnh trích đo địa chính số 07LH-2021 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú thực hiện, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 27/01/2021. Ông H.A đồng ý Th toán số tiền chuyển nhượng còn lại là 50.000.000 đồng. Ông H.A yêu cầu ông Nguyễn T1 T2, bà bà Nguyễn Thị D cùng các ông, bà Nguyễn T1 Th, bà Nguyễn T1 V, bà Nguyễn T1 S, ông Nguyễn T1 Th1, bà Nguyễn Thị T1 L3, ông Nguyễn T1 N phải di dời hai ngôi mộ của ông T1 và bà L2 ra khỏi 02 thửa đất số 34 và 49.

Đối với tài sản công trình xây dựng trên đất và cây trồng trên đất thì ông H.A đồng ý hoàn lại giá trị cho ông T2, bà D theo chứng thư thẩm định giá số Vc 21/03/53/BĐS-LA ngày 25/03/2021 của Công ty Cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền N. Ngoài ra, ông H.A còn tự nguyện hỗ trợ chi phí dời 02 ngôi mộ là 30.000.000 đồng. Đối với chi phí đăng báo đài, ông H.A cũng tự nguyện chịu.

Bị đơn ông Nguyễn T1 T2, bà Nguyễn Thị D: Ông Nguyễn T1 T2, bà Nguyễn Thị D đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên hòa giải và các văn bản tố tụng khác theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng vẫn vắng mặt không có lý do và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị T3, ông Đặng Hữu T trình bày như sau: Bà T3 là vợ của ông H.A, số tiền chuyển nhượng đất là tài sản

chung của vợ chồng bà T3 và ông H.A, đối với nội dung khởi kiện bà T3 thống nhất với các ý kiến của ông H.A, không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L2 quan ông Nguyễn Văn T1 và bà Quảng Thị L2 trình bày tại các biên bản lấy lời khai của Tòa án như sau:

Ông Nguyễn Thu T2 là con ruột của ông T1 và bà L2, còn bà D là vợ của ông T2. Nguồn gốc hai thửa đất số 34 và 49, cùng tờ bản đồ số 09, cùng tọa lạc Ấp 4, xã L1, huyện C, tỉnh L là của vợ chồng ông T1, bà L2. Ông T1, bà L2 có cho ông T2 02 thửa đất, mục đích là để chăm sóc nuôi dưỡng cha mẹ vì ông T2 là con út. Ông T1, bà L2 chỉ cho miệng chứ không làm giấy tờ, không làm thủ tục sang tên cho ông T2. Ông T2 được đứng tên thửa đất số 34 và 49 lúc nào ông T1, bà L2 không biết. Ông T2 chuyển nhượng hai thửa đất này cho nguyên đơn thì ông T1, bà L2 cũng không biết. Ông T2 cũng không có chăm sóc phụng dưỡng cha mẹ mà ông T1, bà L2 tự chăm sóc lẫn nhau. Ông T1, bà L2 có yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông T2, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với ông Đào H.A. Tuy nhiên ông T1, bà L2 không làm thủ tục khởi kiện theo quy định pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án thì ông T1, bà L2 chết theo Công văn số 662/UBND ngày 27/12/2021 của Ủy ban nhân dân xã L1 về việc phối hợp cung cấp tài liệu thông tin thể hiện Ủy ban nhân dân xã L1 đã thực hiện cấp giấy chứng tử cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Quảng Thị L2.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T1 và bà L2 gồm các ông bà Nguyễn Thu Th, Nguyễn Thu V, Nguyễn Thu S, Nguyễn Thu Th1, Nguyễn Thị Thu L3, Nguyễn Thu N thống nhất trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Khi cha mẹ ông bà là ông T1, bà L2 lập thủ tục tặng cho thửa đất số 34 và 49 cho ông Nguyễn T1 T2 thì các ông bà không biết đến khi Tòa án thông báo về việc tranh chấp đất thì ông bà mới biết là ông T2 đã được ông T1, bà L2 tặng cho 02 thửa đất số 34 và 49 và vợ chồng ông T2 đã bán 02 thửa đất trên cho ông H.A. Khi ông T1, bà L2 còn sống thì có nói với tất cả những người con trong nhà, nói miệng, không lập văn bản là chỉ tặng cho ông T2 thửa đất số 34, không có cho thửa đất số 49.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông bà có ý kiến như sau: Đối với giá chuyển nhượng 02 thửa đất số 34 và 49 với giá 5.450.000.000 đồng thì ông bà không có ý kiến về giá chuyển nhượng vì ông bà không có mua bán đất. Việc ông T2 đã nhận số tiền 5.400.000.000 đồng thì ông bà không biết. Ông bà chỉ đồng ý giao 01 phần đất cho ông H.A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể đồng ý giao phần đất trên thực tế từ lối đi công cộng vào đến dãy nhà trọ cùng công trình xây dựng và cây cối trên phần đất đó nhưng phải chừa lại phần đất ngang 2m tính từ lối đi cộng cộng vào đến dãy nhà trọ để làm lối đi, đồng thời yêu cầu ông H.A phải giao số tiền 2.500.000.000 đồng cho ông bà thì ông bà mới đồng ý giao đất. Lý do ông bà yêu cầu ông H.A phải giao cho ông bà (trừ ông T2) 2.500.000.000 đồng vì đất này là đất hương hỏa của ông bà nhưng ông T2 tự ý bán không có ý kiến đồng ý của ông bà, tuy nhiên các ông, bà chỉ trình bày ý kiến như vậy chứ các ông bà không làm đơn khởi kiện hay đơn yêu cầu gì đối với ông H.A, cũng như ông T2, các ông bà cũng không yêu cầu đo đạc lại hai thửa đất đang tranh chấp.

Người làm chứng ông Trần Công K trình bày như sau: Ông K không có quan hệ bà con họ hàng gì với ông Đào H.A cũng như là ông Nguyễn T1 T2, bà Nguyễn Thị D. Nhưng ông K có quen biết ông H.A và ông K nghe nói là vợ chồng ông T2, bà D thiếu nợ nên kêu bán đất. Vì vậy, ông K có chỉ cho ông H.A đến mua đất của vợ chồng ông

T2. Ông K là người dẫn ông H.A đến nhà ông T2 tại Ấp 4, xã L1, huyện C, tỉnh L để coi đất, vô khoảng 02, 03 lần. Trong những lần vô coi đất, có mặt ông T2, cha mẹ ông T2, cha của ông T2 là người chỉ ranh đất, phạm vi đất từ đâu tới đâu cho ông H.A biết.

Sau khi ông H.A và vợ chồng ông T2 thống nhất được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có nhờ ông K làm chứng cho việc thỏa T1ân mua bán đất giữa hai bên và ông K là người lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất vào ngày 04/10/2019 theo mẫu đã được soạn sẵn, ông K cũng là người ghi những nội dung trên hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2019 giữa ông H.A và vợ chồng ông T2. Theo đó, ông H.A và vợ chồng ông T2 thống nhất thỏa Thuận chuyển nhượng 02 thửa đất số 34 và thửa đất số 49, cùng tọa lạc Ấp 4, xã L1, huyện C, tỉnh L, giá cả chuyển nhượng hai bên thống nhất xong rồi thì ông K ghi nhận vào hợp đồng đặt cọc. Khi lập hợp đồng đặt cọc thì có mặt cả hai vợ chồng ông T2, cả hai vợ chồng đều ký tên vào hợp đồng đặt cọc này. Ông K cũng có ký tên là người làm chứng vào hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2019.

Về việc giao nhận tiền, cả 03 lần giao nhận tiền giữa ông H.A và ông T2 thì ông K đều có chứng kiến. Sau khi giao nhận tiền xong, ông H.A và ông T2 nhờ ông K ký tên chứng kiến nên ông K có ký tên người chứng kiến vào mặt giấy cuối cùng của hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2019. Ngoài ra, những lần giao tiền cho ông T2 thì có anh em của ông T2 đi theo.

Tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Bản sao Giấy chứng nhận kết hôn của ông Đào H.A và bà Phan Thị T3; Bản photo Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2019; Bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2019; Bản sao Giấy CNQSDĐ thửa 34 và thửa 49 mang tên ông Đào H.A; Bản photo Trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 49 và 34; Bản tự khai của ông Đào H.A đề ngày 12/02/2020; Đơn yêu cầu và Bản tự khai của ông Đặng Hữu T cùng đề ngày 01/12/2021; D sách con ông T1 do ông Đặng Hữu T cung cấp; Bản tường trình của ông Đặng Hữu T đề ngày 06/4/2022.

Tài liệu, chứng cứ bị đơn cung cấp: Không có.

Tài liệu chứng cứ do người có quyền lợi, nghĩa vụ L2 quan cung cấp: Không có

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ theo quy định tại các Điều 35, 39, 97, 98, 195, 196 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 28/3/2015 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Quảng Thị L2 và ông Nguyễn Thu T2: khi giao kết hợp đồng, ông T1, bà L2 còn minh mẫn, nguồn gốc đất là hợp pháp, không có tranh chấp. Do đó hợp đồng tặng cho là thể hiện ý chí của ông T1, bà L2 và là hợp đồng tặng cho không có điều kiện. Ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/10/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Thu T2, bà Nguyễn Thị D và ông Đào H.A: khi giao kết hợp đồng hai bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; nguồn gốc đất ông T2 được tặng cho trong thời kỳ hôn nhân nên hợp đồng chuyển nhượng có đầy đủ chữ ký cả vợ

chồng ông T2, bà D, vợ chồng ông T2, bà D đã nhận đủ tiền theo thỏa Thuận hợp đồng nhưng chưa giao đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng trên là hợp pháp, ngày 15/11/2019, ông H.A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật, nên ông H.A yêu cầu vợ chồng ông T2, bà D giao toàn bộ các thửa đất trên hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ chấp nhận.

Xét căn nhà trên đất: mặc dù hợp đồng tặng cho không thể hiện có căn nhà do chưa được cấp Giấy chứng nhận, nhưng căn nhà được ông T1, bà L2 xây dựng từ 1975 và các bên đương sự đều biết. Ông H.A đồng ý hoàn trả giá trị nhà tài sản trên đất cho ông T2 theo chứng thư thẩm định giá và tiếp tục giao số tiền 50.000.000 đồng còn lại theo thỏa Thuận hợp đồng cho ông T2 nên đề nghị ghi nhận.

Đối với hai ngôi mộ trên đất: hai ngôi mộ này được chôn cất sau khi đã chuyển nhượng đất cho ông H.A nên ông H.A buộc các con của ông T1, bà L2 có nghĩa vụ di dời ra khỏi vị trí đất của ông H.A là có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn Đào H.A khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn T1 T2, bà Nguyễn Thị D giao 02 thửa đất số 49 và thửa đất 34, cùng tờ bản đồ số 09, cùng tọa lạc Ấp 4, xã L1, huyện C, tỉnh L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào H.A với ông Nguyễn T1 T2, bà Nguyễn Thị D. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án T1ộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh L.

[2] Theo đơn khởi kiện, ông H.A khởi kiện đối với ông T2, bà D nhưng tại thời điểm phát sinh tranh chấp ông T1, bà L2 còn sinh sống trên đất nên căn cứ Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định ông T2, bà D là bị đơn, ông T1, bà L2, bà T3 (vợ ông H.A) là người có quyền lợi, nghĩa vụ L2 quan trong vụ án. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1, bà L2 chết, căn cứ Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định ông Nguyễn Thu Th, bà Nguyễn Thu V, bà Nguyễn Thu S, ông Nguyễn Thu Th1, bà Nguyễn Thị Thu L3, ông Nguyễn Thu N và ông Nguyễn Thu T2 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T1, bà L2.

Ông Nguyễn T1 T2, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn T1 Th, bà Nguyễn T1 V, bà Nguyễn T1 S, ông Nguyễn T1 Th1, bà Nguyễn Thị T1 L3, ông Nguyễn T1 N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự này.

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

[3.1] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Nguồn gốc hai thửa đất số 34, tờ bản đồ số 09, diện tích đo đạc thực tế 2415,9m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác và thửa đất số 49, tờ bản đồ số 09, diện tích đo đạc thực tế 451,1m^2, loại đất ở nông thôn, cùng tọa lạc Ấp 4, xã L1, huyện C, tỉnh L theo Mảnh trích đo địa chính số 07LH-2021 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú thực hiện, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 27/01/2021 là của ông T1, bà L2 do ông T1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 438648 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 438650. Vào ngày 28/3/2015, ông T1, L2 T2 ký hợp đồng tặng cho quyền sử

dụng đất cho ông T2 thửa đất số 34, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng L1 có số công chứng 1091, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD, đến ngày 08/4/2015, ông T2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 34 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 905013. Tại khoản 3 Điều 2 của hợp đồng tặng cho số 1091 có nội dung quyền sử dụng đất tại Điều 1 được chuyển giao cho bên được tặng cho kể từ thời điểm bên được tặng cho thực hiện xong thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Vào ngày 17/3/2017, ông T1, bà L2 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T2 thửa đất số 49, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng L1 có số công chứng 1131, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD, đến ngày 20/3/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đã đăng ký biến động cho ông T2 được đứng tên thửa đất số 49. Tại khoản 3 Điều 2 của hợp đồng tặng cho số 1131 có nội dung quyền sử dụng đất tại Điều 1 được chuyển giao cho bên được tặng cho kể từ thời điểm bên được tặng cho thực hiện xong thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Ông T2 đã thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất là đúng quy định tại Khoản 2 Điều 459, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự và Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai. Như vậy, quyền sử dụng đất của ông T1, bà L2 đối với 02 thửa nêu trên đã chấm dứt.

[3.2] Đối với căn nhà và dãy nhà trọ có trên thửa đất, các công trình kiến trúc khác đã có từ trước khi ông T1 tặng cho đất ông T2 và chưa được cấp quyền sở hữu (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T1), sau khi ông T2 được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện quyền sử dụng đất của mình thể hiện qua việc ông T2 đã thế chấp thửa đất số 34 và 49 để vay vốn ở ngân hàng nhiều lần, sự kiện này được thể hiện tại phần bổ sung của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T2 có nội dung thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nhưng ông T1, bà L2 không có ý kiến gì đối với các công trình tài sản, qua đó có căn cứ xác định về ý chí là ông T1, bà L2 đã tặng cho luôn căn nhà và các công trình kiến khác cho ông T2. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1, bà L2 cũng như ông Nguyễn Thu Th, bà Nguyễn Thu V, bà Nguyễn Thu S, ông Nguyễn Thu Th1, bà Nguyễn Thị Thu L3, ông Nguyễn T1 N và ông Nguyễn Thu T2 không cung cấp tài liệu chứng cứ gì để chứng minh là hợp đồng tặng cho có điều kiện nên việc tặng cho là hợp pháp.

Từ thời điểm Tòa án tống đạt văn bản tố tụng cho ông T1, bà L2 đến trước thời điểm ông bà chết, ông T1, bà L2 không có đơn yêu cầu độc lập đối với ông T2 về việc tặng cho quyền sử dụng đất.

[3.2] Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng vào ngày 04/10/2019 giữa ông Đào H.A và vợ chồng ông Nguyễn T1 T2, bà Nguyễn Thị D thể hiện nội dung đặt cọc thỏa thuận về chuyển nhượng 02 thửa đất số 34, loại đất trồng cây hằng năm khác, diện tích 2465,5m^2 và thửa đất số 49, loại đất ở nông thôn, diện tích 451,1m^{2,} cùng tọa lạc Ấp 4, xã L1, huyện C, tỉnh L, với giá chuyển nhượng thực tế là 5.450.000.000 đồng.

Theo lời trình bày của phía nguyên đơn, để thực hiện nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này, ông H.A đã giao tiền cho ông T2, bà D 03 lần với tổng số tiền đã Th toán là 5.400.000.000 đồng, cụ thể:

+ Đợt thứ 1, ngày 04/10/2019 là 250.000.000 đồng;

+ Đợt thứ 2, ngày 25/10/2019 là 3.550.000.000 đồng;

+ Đợt thứ 3, ngày 30/10/2019 là 1.600.000.000 đồng;

Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận ông H.A sẽ Th toán cho ông T2, bà D khi ông T2, bà D giao đất cho ông H.A. Các lần nhận tiền đều có chữ ký xác nhận đã nhận tiền của ông T2.

Lời trình bày này của nguyên đơn là phù hợp với nội dung các lần giao nhận tiền được thể hiện tại hợp đồng đặt cọc, cũng như lời khai của người làm chứng ông Trần Công K cũng xác nhận có chứng kiến việc giao nhận tiền giữa nguyên đơn và bị đơn.

Vào ngày 31/10/2019, ông H.A và ông T2, bà D đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 34 và thửa đất số 49 theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích Thủy, có số công chứng 30382, quyển số 31TP/CC-SCC/HĐGD. Theo khoản 1 Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì bên chuyển nhượng có trách nhiệm giao thửa đất đúng như thỏa Thuận nêu tại Điều 1 của hợp đồng. Ngoài ra khi ông H.A giao tiền đợt thứ 3, ông T2 và ông H.A có thỏa Thuận thời hạn giao đất là trong thời hạn 15 ngày có ghi nhận tại mặt thứ 4 của hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, ông T2 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất như đã thỏa Thuận, trong khi đó, bên phía ông H.A đã thực hiện Th toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng là 5.400.000.000 đồng, tương ứng với 99,08% giá trị hợp đồng. Mặt khác đến ngày 15/11/2019, ông H.A đã được cơ quan quản lý nhà nước đất đăng ký biến động cho ông H.A được đứng tên đối với thửa đất số 34 và thửa đất 49 thì quyền sử dụng đất các thửa đất này đã chuyển giao cho ông H.A.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1, bà L2 cho rằng không biết việc ông T2 chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, nhưng tại biên bản lấy lời khai cũng như tại phiên tòa người làm chứng ông Trần Công K là người giới thiệu cho ông H.A mua đất của ông T2, cũng chính ông K là người dẫn ông H.A đến vị trí đất xem đất, thời điểm xem đất có mặt ông T2 và ông T1, ông T1 là người trực tiếp chỉ ranh giới thửa đất cho nguyên đơn biết. Trong khi đó, bên phía ông T1, bà L2 cũng như người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông, bà không đưa ra chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày này của các ông, bà là có căn cứ.

Tại biên bản lấy lời khai của ông Nguyễn Thu Th, bà Nguyễn Thu V, bà Nguyễn Thu S, ông Nguyễn Thu Th1, bà Nguyễn Thị Thu L3, ông Nguyễn Thu N cho rằng hai thửa đất đang tranh chấp vụ án là đất hương hỏa của ông bà, ông T2 tự ý bán mà không có sự đồng ý của các anh em khác là không có cơ sở chấp nhận vì với những nội dung đã được phân tích tại mục [3.1] thì thửa đất số 34 và 49 đã trở thành tài sản của ông T2.

Mặc dù hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện có căn nhà trên đất do chưa được cấp nhận quyền sở hữu nhưng ông T1, bà L2 xây dựng căn nhà trước khi các bên ký hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng và các bên đương sự đều biết. Hơn nữa tại phiên tòa, ông H.A đồng ý hoàn trả giá trị nhà cho vợ chồng ông T2 là có lợi cho vợ chồng ông T2.

Từ các nội dung được phân tích tại mục [3.1], [3.2] và [3.3], Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T1, bà L2 có trách nhiệm giao 02 thửa đất số 34, tờ bản đồ số 09, diện tích đo đạc thực tế 2.415,9m^2, loại đất BHK và

thửa đất số 49, tờ bản đồ số 09, diện tích đo đạc thực tế 451,1m^2, loại đất ONT, cùng tọa lạc Ấp 4, xã L1, huyện C, tỉnh L theo Mảnh trích đo địa chính số 07LH-2021 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú thực hiện, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 27/01/2021. Nguyên đơn có trách nhiệm Th toán cho bị đơn ông T2 và bà D số tiền chuyển nhượng còn lại là 50.000.000 đồng.

[4] Đối với nhà và công trình xây dựng khác trên đất:

Theo chứng thư thẩm định giá số Vc 21/03/53/BĐS-LA ngày 25/03/2021 của Công ty Cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam giá trị công trình xây dựng bao gồm nhà chính, nhà sau, dãy nhà trọ, nhà vệ sinh, mái che trước, mái che sau có tổng giá trị là 418.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông H.A tự nguyện hoàn trả giá trị nhà và công trình xây dựng trên đất cho vợ chồng ông T2, bà D, Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự tự nguyện của ông H.A, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên được chấp nhận.

[5] Đối với cây trồng trên đất:

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2022 tại phần tranh chấp có 16 cây dừa, 02 cây liễu, 05 cây xoài, 01 cây bưởi. Theo chứng thư thẩm định giá số Vc 21/03/53/BĐS-LA ngày 25/03/2021 thì 16 cây dừa trị giá 9.000.000 đồng, 02 cây liễu trị giá 240.000 đồng, 05 cây xoài trị giá 3.850.000 đồng, 01 cây bưởi trị giá 300.000 đồng. Tổng giá trị cây trồng trên đất là 13.390.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1, bà L2 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1, bà L2 gồm các ông Th, bà V, bà S, bà Th1, bà L3, ông N của ông T1, bà L2 trình bày cây trồng trên đất là do ông T1 trồng lúc còn sống. Vì vậy, buộc ông H.A hoàn trả giá trị cây trồng trên đất cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1, bà L2.

[6] Đối với hai ngôi mộ của ông T1, bà L2:

Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2022, trên thửa đất số 34 có hai ngôi mộ của ông T1, bà L2 có diện tích khoảng 09m^2. Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1, bà L2 đã chết, những người con của ông T1, bà L2 tiến hành chôn cất ông T1, bà L2 trên thửa đất đang chấp sau thời điểm Tòa án thụ lý vụ án và nguyên đơn yêu cầu di dời hai ngôi mộ để giao đất cho nguyên đơn là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Tại phiên tòa, ông H.A tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời 02 ngôi mộ 30.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự tự nguyện của ông H.A, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên được chấp nhận.

[7] Về quyền lưu cư:

Căn cứ biên bản xác minh ngày 10/01/2023 của Tòa án thể hiện, hiện nay bà Nguyễn Thị T1 L3 là người trực tiếp sinh sống trên các thửa đất đang tranh chấp. Bà Nguyễn Thị T1 L3 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản T1ộc sở hữu của bà L3 ra khỏi căn nhà ký hiệu (2), nhà tạm ký hiệu (4), (5) và (6) và nhà vệ sinh ký hiệu (3) theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 07LH-2021 ngày 20/01/2021 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất

đai tại huyện C duyệt ngày 27/01/2021 để trả nhà đất lại cho ông H.A quản lý sử dụng và cho bà L3 lưu cư 06 (Sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[8] Về chi phí tố tụng: Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ 23.300.000 đồng, ông H.A đã nộp tạm ứng, bị đơn ông T2, bà D có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông H.A. Về chi phí đăng báo đài, ông H.A tự nguyện chịu.

[9] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[10] Án phí: Ông Nguyễn Thu T2, bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, ông Đào H.A phải chịu án phí đối với số tiền chuyển nhượng còn phải Th toán, hoàn trả giá trị công trình xây dựng, cây trồng trên đất và chi phí di dời mồ mả.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 91; Điều 147; khoản 1 Điều 227; Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 117; Điều 119; Điều 500; Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào H.A đối với bị đơn ông Nguyễn Thu T2, bà Nguyễn Thị D.

Buộc ông Nguyễn Thu T2, bà Nguyễn Thị D và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T1, bà Quảng Thị L2 gồm ông Nguyễn Thu Th, bà Nguyễn Thu V, bà Nguyễn Thu S, ông Nguyễn Thu Th1, bà Nguyễn Thị Thu L3, ông Nguyễn T1 N và ông Nguyễn T1 T2 có trách nhiệm di dời hai ngôi mộ của ông Nguyễn Văn T1, bà Quảng Thị L2 và giao cho ông Đào H.A thửa đất số 34, tờ bản đồ số 09, diện tích đo đạc thực tế 2415,9m^2, loại đất trồng cây hằng năm và thửa đất số 49, tờ bản đồ số 09, diện tích đo đạc thực tế 451,1m^2, loại đất ONT, cùng tọa lạc Ấp 4, xã L1, huyện C, tỉnh L hiện nay do ông Đào H.A tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 07LH-2021 ngày 20/01/2021 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 27/01/2021.

Ông Đào H.A có trách nhiệm thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại cho bị đơn ông Nguyễn T1 T2 và bà Nguyễn Thị D là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

Ông Đào H.A có trách nhiệm thanh toán số tiền giá trị cây trồng trên đất cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T1, bà Quảng Thị L2 gồm ông Nguyễn Thu Th, bà Nguyễn Thu V, bà Nguyễn Thu S, ông Nguyễn Thu Th1, bà Nguyễn Thị Thu L3, ông Nguyễn Thu N và ông Nguyễn Thu T2 là 13.390.000 (Mười ba triệu ba trăm chín mươi nghìn) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Đào H.A về việc hoàn trả giá trị căn nhà và công trình xây dựng trên đất cho bị đơn ông Nguyễn T1 T2 và bà Nguyễn Thị D là 418.000.000 (Bốn trăm mười tám triệu) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Đào H.A về việc hỗ trợ chi phí di dời hai ngôi mộ cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T1, bà Quảng Thị L2 gồm ông Nguyễn Thu Th, bà Nguyễn Thu V, bà Nguyễn Thu S, ông Nguyễn Thu Th1, bà Nguyễn Thị Thu L3, ông Nguyễn Thu N và ông Nguyễn Thu T2 số tiền là 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án

Bà Nguyễn Thị Thu L3 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản T1ộc sở hữu của bà L3 ra khỏi căn nhà ký hiệu (2), nhà tạm ký hiệu (4), (5) và (6) và nhà vệ sinh ký hiệu (3) theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 07LH-2021 ngày 20/01/2021 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 27/01/2021 để trả nhà đất lại cho ông Đào H.A quản lý sử dụng và cho bà Nguyễn Thị Thu L3 lưu cư 06 (Sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí đo đạc, định giá: 23.300.000 đồng. Ông Nguyễn T1 T2, bà Nguyễn Thị D phải chịu. Ông Đào H.A đã nộp tạm ứng, ông Nguyễn Thu T2, bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm nộp hoàn trả lại cho ông Đào H.A.

Về án phí: Ông Nguyễn Thu T2, bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Ông Đào H.A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền chuyển nhượng còn phải Th toán, hoàn trả giá trị công trình xây dựng, cây trồng trên đất và chi phí di dời mồ mả là 24.455.600 (Hai mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi lăm nghìn sáu trăm) đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008499 ngày 08/6/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện C, ông Đào H.A còn phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 24.155.600 (Hai mươi bốn triệu một trăm năm mươi lăm nghìn sáu trăm) đồng

Bản án sơ thẩm, đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án 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, 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 L;
- VKSND huyện C;
- THADS huyện C;
- Các đương sự;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

- Lưu hồ sơ, lưu án văn;

Nguyễn Võ Thu Xuân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Võ T1 Xuân