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

Bản án số: **51**/2025/DS-ST
Ngày: 26-5-2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Mai Thuận.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Đức Sơn và ông Mai Thương.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Ông Tô Văn Liên – Cán bộ Toà án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ ngày 21 đến ngày 26 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đức Linh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 357/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 123/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 93/2024/QĐST-DS ngày 6 tháng 6 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 11/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 01/TB-TA ngày 03 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 67/2025/QĐST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2025, giữa các bên đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Hoàng Đức T, sinh năm 1978;

Nơi cư trú: Số 175A, đường ĐT 766, thôn 1A, xã TTr, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

- ***Bị đơn:*** Ông Lê Q d, sinh năm 1950;

Nơi cư trú: Số 137, đường số 20, thôn 1B, xã TTr, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

- ***Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1/ Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1978;

Nơi cư trú: Số 175A, đường ĐT 766, thôn 1A, xã TTr, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

2/ Ông Lê Quang C, sinh năm 1987;

Nơi cư trú: Số 29, đường số 8, thôn 1A, xã TTr, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

3/ Bà Lê Thị Thủy V, sinh năm 1980;

Nơi cư trú: Số 31, đường số 8, thôn 1A, xã TTr, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

4/ Bà Lê Thị Thủy T, sinh năm 1977;

Nơi cư trú: Số 135, đường số 20, thôn 1B, xã TTr, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bà Nguyễn Thị D: Ông Đặng Q V, sinh năm 1992; nơi cư trú: Khu phố 1, thị trấn Vx, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa, có mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Thủy V, Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị D; vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Quang C, Lê Thị Thủy T.

NỘI D VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22/11/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 05/4/2022, tại nhà của ông Lê Q d, ông T và ông d đã ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể: Ông Điểm chuyển nhượng cho ông T diện tích đất có chiều ngang giáp đường số 20 là 10m và chiều dài hết thửa đất (Diện tích chuyển nhượng sau khi đo đạc thực tế là 565,4m^2, diện tích chuyển nhượng thuộc một phần của diện tích 1.325m^2 thuộc thửa số 253A, tờ bản đồ số 10 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 083232 do UBND huyện Đức Linh cấp ngày 27/02/2015 đứng tên chủ sử dụng là hộ ông Lê Q d. Ông T đã đưa cho ông Lê Q d số tiền chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng và đã nhận bàn giao đất từ ông d, ông T cũng đã xây tường rào bao quanh phần diên tích nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng đến nay, ông d và một số người con của ông d không chịu ra cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông T.

Quá trình khởi kiện, ông T đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2022 đã lập giữa ông T và ông Điểm. Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì buộc ông Điểm phải trả lại cho ông T và vợ ông T là bà Nguyễn Thị D số tiền 1.050.000.000 đồng.

Tại đơn đề nghị đưa vụ án ra xét xử, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2022 là giao dịch dân sự vô hiệu, buộc ông Điểm phải trả lại cho vợ chồng nguyên đơn số tiền 1.050.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày: Ông d không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/4/2022.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Thủy V trình bày: Bà V là con ruột của ông Lê Q d. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng Đức T với ông d thì bà V hoàn toàn không hay biết gì nên ông T kiện ông d thì bà V đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bà V hoàn toàn không có liên quan gì đến việc tranh chấp giữa ông T và ông d. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 2015) thì bà V đã tách khẩu từ trước đó (trước năm 2013) nên bà V thừa nhận là ông d được toàn quyền sử dụng đối với thửa đất trên.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Quang C và Lê Thị Thủy T: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo hòa giải, giấy triệu tập và Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo địa chỉ do nguyên đơn cung cấp; tuy nhiên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án tham gia tố tụng, không cung cấp ý kiến phản đối của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; mặc dù Tòa án đã trực tiếp đến nhà để ghi ý kiến của ông C và bà T nhưng không thực hiện được.

Quá trình giải quyết vụ án, Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị D trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Yêu cầu Tòa án tuyên công nhận giấy mua bán đất ngày 05/4/2022 giữa ông Nguyễn Hoàng Đức T với ông Lê Q d có hiệu lực pháp luật. Trường hợp giấy mua bán đất ngày 05/4/2022 là giao dịch dân sự vô hiệu, thì ông T yêu cầu buộc ông Điểm phải trả lại cho vợ chồng ông T số tiền 1.050.000.000 đồng. Không yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản đã đầu tư, xây dựng trên thửa đất.

Bị đơn Lê Q d yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu Tòa án công nhận giấy mua bán đất ngày 05/4/2022 giữa ông Nguyễn Hoàng Đức T với ông Lê Q d có hiệu lực pháp luật. Không đồng ý trả lại tiền. Yêu cầu ông T thanh toán số tiền nợ còn lại là 33.000.000đồng.

Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị D thống nhất đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của giấy mua bán đất ngày 05/4/2022 giữa ông Nguyễn Hoàng Đức T với ông Lê Q d.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Thủy V giữa nguyên ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và khẳng định không có liên quan và không có tranh chấp, khiếu nại gì liên quan đến diện tích đất mà ông Lê Q d đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng Đức T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Quang C, Lê Thị Thủy T vắng mặt.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn, bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ quan Lê Thị Thủy V; Đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị D đã thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Quang C, Lê Thị Thủy T chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng được quy định tại Điều 70, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu, xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa hôm nay, xét thấy việc nguyên đơn khởi kiện là có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị công nhận giấy mua bán đất lập ngày 5/4/2022 giữa ông Lê Q d và ông Nguyễn Hoàng Đức T có hiệu lực pháp luật.

Buộc các đương sự chịu chi phí tố tụng theo quy định.

(có bài phát biểu kèm theo)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của bị đơn và Quyền sử dụng đất có liên quan đến vụ án đều tại thôn 1B, xã TTr, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Căn cứ khoản 3 và khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

[2] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Quang C, Lê Thị Thủy T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do; do đó, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Quang C, Lê Thị Thủy T.

Về thông tin của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án, trong các văn bản tố tụng của Tòa án đều ghi tên "Lê Thị Thúy V", tuy nhiên theo các tài liệu do Ủy ban nhân dân và Công an huyện Đức Linh cung cấp thì xác định là "Lê Thị Thủy

V", đây là sai xót trong quá trình soạn thảo văn bản và tại phiên tòa đương sự cũng thừa nhận tên chính xác là "Lê Thị Thủy V". Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất đính đính chính lại thông tin này trong bản án.

[3] Về chứng cứ: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận vào ngày 5/4/2022 giữa ông Lê Q d và ông Nguyễn Hoàng Đức T có ký hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 565,4m^2 đất thể hiện qua các điểm tọa độ M1-M2-M5-M6-M1 trong mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh ký phát hành ngày 07/6/2022 thuộc một phần thửa đất số thửa đất số 253A, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.325m^2 đất, được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 083232 ngày 27/02/2015 cấp cho cho hộ ông Lê Q d. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây thuộc trường hợp tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về nội D: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định nội D vụ án như sau:

[4.1] Về diện tích đất có liên quan đến tranh chấp:

Theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh ký phát hành ngày 07/6/2022 đã được các bên đương sự thừa nhận thì diện tích đất có liên quan đến tranh chấp được ký hiệu là thửa đất số 251, tờ bản đồ số 31 (224386-4), diện tích 565,4m^2 đất thể hiện qua các điểm tọa độ M1-M2-M5-M6-M1 thuộc một phần thửa đất số thửa đất số 253A, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.325m^2 được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 083232 ngày 27/02/2015 cấp cho cho hộ ông Lê Q d.

[4.2] Về hiện trạng và giá trị của thửa đất có tranh chấp:

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 19/9/2024 thì hiện trạng của thửa đất số 251 nêu trên có hiện trạng xung quanh được xây dựng tường rào (do ông T xây dựng).

Theo biên bản định gái tài sản lập ngày 19/9/2024 thì thửa đất 251 được định giá (theo giá thị trường) là 600.000.000đồng và tài sản trên đất trị giá 24.516.000đồng.

[4.3] Về hình thức của giao dịch dân sự:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện qua giấy mua bán đất lập vào ngày 5/4/2022 giữa ông Lê Q d và ông Nguyễn Hoàng Đức T đối với một phần thửa đất số 253A, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.325m^2 được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 083232 ngày 27/02/2015 cấp cho cho hộ ông Lê Q d chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm về mặt hình thức của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 119, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; tuy nhiên, sau khi ký kết giấy mua bán đất thì ông T đã thanh toán cho ông d toàn bộ giá trị của hợp đồng chuyển nhượng và ông d cũng đã bàn giao quyền sử dụng đất thực tế đã chuyển nhượng cho ông T quản lý, sử dụng (cụ thể là ông T đã xây dựng tường rào xung quanh diện tích đất nhận chuyển nhượng). Do đó, hình

thức không phải là điều kiện vô hiệu của giấy mua bán đất lập vào ngày 5/4/2022 giữa ông Lê Q d và ông Nguyễn Hoàng Đức T theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[4.4] Về nội D của giao dịch dân sự:

Theo thỏa thuận của các bên tham gia giao dịch thì diện tích giao dịch được ký hiệu là thửa đất 251, tờ bản đồ số 31 (224386-4), diện tích 565,4m^2 đất thể hiện qua các điểm tọa độ M1-M2-M5-M6-M1 trong mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh ký phát hành ngày 07/6/2022 thuộc một phần thửa đất số thửa đất số 253A, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.325m^2 được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 083232 ngày 27/02/2015 cấp cho cho hộ ông Lê Q d.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã có văn bản trao đổi thông tin với các cơ quan quản lý đất đai, quản lý nhân khẩu có thẩm quyền, kết quả như sau:

Tại Công văn số 660/CAĐL-QLHC ngày 03/4/2023 của Công an huyện Đức Linh đã trả lời như sau: "*Theo hồ sơ đổi sổ lập ngày 16/9/2013 có 01 nhân khẩu gồm: 1. Lê Q d, sinh năm 1950 Chủ hộ*"

Tại Công văn số 1712/UBND-NC ngày 07/7/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Linh có nội D phúc đáp như sau: "*Thửa đất số 253A, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.325m^2 được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 083232 là cấp cho cho hộ ông Lê Q d. Tại thời điểm thực hiện hợp đồng tặng cho năm 2014 thì hộ ông Lê Q d có 04 thành viên: Ông Lê Q d và 03 người con gồm: Lê Thị Thủy T, Lê Thị Thủy V, Lê Quang C*".

Tại Công văn số 2079/UBND-NC ngày 10/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Linh có nội D phúc đáp như sau: "*Năm 2014, hộ ông Lê Q d tách thửa một phần diện tích của thửa đất số 235 tặng cho con ruột là bà Lê Thị Thủy T. Diện tích đất còn lại, hộ ông Lê Q d được cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 083232*"

Tại Công văn số 2081/UBND-NC ngày 12/8/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Linh có nội D phúc đáp như sau: "*Thửa đất số 253A, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.325m^2 được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 083232 là cấp cho cho hộ ông Lê Q d. Hiện nay, hồ sơ cấp GCNQSDĐ lưu trữ không đầy đủ và hơn nữa theo các quy định tại thời điểm cấp giấy CNQSDĐ trước đây không yêu cầu phải xác định rõ những ai là người trong gia đình. Do đó, UBND huyện không khẳng định tại thời điểm cấp hộ ông Lê Q d chỉ có 01 nhân khẩu là ông Lê Q d".*

Trong các tài liệu do UBND huyện Đức Linh cung cấp thì không có tài liệu nào thể hiện giữa ông d, bà V, bà T và ông C đã có văn bản thoả thuận thửa đất số 253A, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.325m^2 được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 083232 là tài sản riêng của ông d; mặc dù, quá trình giải quyết vụ án, ông d cung cấp 01 Tờ di chúc về việc phân chia tài sản gia tài đề ngày

13/8/2004 có chữ ký cam đoan của các con của ông d; bà V khẳng định không liên quan, còn ông C và bà T không hợp tác, không cung cấp ý kiến về việc đồng ý hay không đồng ý việc chuyển nhượng đất này. Tòa án đã có văn bản đề nghị cơ quan quản lý đất đai xác định Lê Thị Thủy T, Lê Thị Thủy V, Lê Quang C và ông Lê Q d có chung quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với thửa đất số 253A, tờ bản đồ số 10 hay không nhưng cơ quan quản lý đất đai không khẳng định. Do đó, chưa có căn cứ pháp lý để khẳng định thửa đất số 253A, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.325m^2 được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 083232 thuộc quyền sử dụng chung của ông Lê Q d và Lê Thị Thủy T, Lê Thị Thủy V, Lê Quang C.

Tại thời điểm ông d chuyển nhượng một phần thửa đất số 253A, tờ bản đồ số 10 cho ông T thì bà V, ông C, bà T không ký vào hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T đã thanh toán cho ông d số tiền chuyển nhượng là 1.050.000.000đồng và xây dựng công trình tường rào trên diện tích đất nhận chuyển nhượng (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 19/9/2023), cho đến khi các bên có phát sinh tranh chấp và Tòa án đã nhiều lần gọi báo, tiến hành làm việc nhưng bà V xác định không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng giữa ông d và ông T, còn ông C, bà T không cung cấp ý kiến, mặc dù ông C và bà V sinh sống gần vị trí đất mà ông d đã chuyển nhượng cho ông T. Điều này chứng minh ông C, bà T, bà V biết nhưng không phản đối (tương tự như nội D Án lệ số 04/2016/AL đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao). Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông T và ông d đều có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Tại Công văn số 217/CNVPĐKĐĐ ngày 12/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh xác nhận: *"Công tác đo đạc tách thửa đất 253A thành 02 thửa 250 diện tích 565,4m^2 (60m^{2}ONT+505,4m^{2}CLN) và thửa 251 diện tích 565,4m^2 (240m^{2}ONT+713,2m^{2}CLN) theo mảnh trích đo thửa đất ký duyệt ngày 07/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh.*

Căn cứ điều kiện tách thửa và diện tích tối thiểu tách thửa theo quy định tại Điều 4, Điều 9 của Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận, thì thửa đất nêu trên tách thửa đúng quy định hiện hành".

Theo quy định tại Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận, thì thửa đất 251, tờ bản đồ số 31 (224386-4), diện tích 565,4m^2 đất thể hiện qua các điểm tọa độ M1-M2-M5-M6-M1 trong mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai Đức Linh ký phát hành ngày 07/6/2022 đủ điều kiện tách thửa được quy định tại Điều 7 của Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà D thống nhất đề nghị công công nhận giấy mua bán đất lập ngày 5/4/2022 giữa ông T và ông d. Sau khi giao dịch được công nhận thì bà D và ông T sẽ làm thủ tục xác lập quyền sở hữu chung theo quy định.

Do đó, căn cứ Điều 129, Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 188 của Luật đất đai 2013, Điều 45 của Luật đất đai 2024, Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của giấy mua bán đất lập ngày 5/4/2022 giữa ông T và ông d là phù hợp với nguyện vọng của các bên tham gia giao dịch cũng như tránh phát sinh bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng giữa các bên.

Trường hợp sau khi hợp đồng đã được công nhận, nếu ông C, bà T, bà V có đơn tranh chấp về quyền sử dụng chung đối với thửa đất này thì các ông bà có quyền yêu cầu ông d trả lại phần giá trị tài sản tương đương với tỷ lệ quyền sử dụng đất mà các ông bà được phân chia theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

[4.5] Về giá trị của hợp đồng:

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận giá trị của hợp đồng là 1.050.000.000đồng. Vào ngày 28/02/2022, ông T đặt cọc cho ông d 500.000.000đồng, đến ngày 05/4/2022 ông T thanh toán tiếp cho ông d 550.000.000đồng. Tuy nhiên, theo ông d khai tại phiên tòa thì trong quá trình đặt cọc do ông T vi phạm thời hạn đặt cọc và dẫn đến ông d cũng vi phạm thỏa thuận đặt cọc với người khác nên ông T cam đoan thanh toán thêm cho ông d số tiền 33.000.000đồng như đã thỏa thuận trong phần bổ sung của giấy mua bán đất lập ngày 05/4/2022; còn ông T thì cho rằng số tiền này là ông T cam đoan hỗ trợ thêm cho ông d chứ không liên quan đến số tiền trong giao dịch mau bán đất.

Nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án, ông d không có yêu cầu phản tố liên quan đến việc yêu cầu ông T thanh toán số tiền 33.000.000đồng nêu trên, nên nếu Hội đồng xét xử xem xét giải quyết trong vụ án án này sẽ vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu; do đó, ông d có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án khác đối với số tiền 33.000.000đồng này.

[4.6] Về thủ tục hành chính liên quan đến đất đai.

Giấy mua bán đất lập ngày 5/4/2022 giữa ông T và ông d đối với thửa 251, tờ bản đồ số 31 (224386-4), diện tích 565,4m^2 đất thể hiện qua các điểm tọa độ M1-M2-M5-M6-M1 trong mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh ký phát hành ngày 07/6/2022 thuộc một phần thửa đất số thửa đất số 253A, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.325m^2 được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 083232 ngày 27/02/2015 được công nhận có hiệu

lực. Do đó, trong trường hợp này các bên không phải thực hiện thủ tục công chứng giao dịch theo quy định.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh, cơ quan quản lý đất đai để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai (kể cả thủ tục tách thửa) đối với diện tích đất tranh chấp đã được giải quyết trong Bản án này theo đúng quy định của Luật đất đai. Đồng thời, trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, các bên có liên quan phải có trách nhiệm cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cơ quan quản lý đất đai thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận theo bản án/Quyết định đã tuyên.

Trường hợp một trong các bên đương sự không phối hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động (kể cả thủ tục tách thửa), thì bên đương sự còn lại có quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai để thực hiện thủ tục đăng ký biến động (kể cả thủ tục tách thửa), đồng thời ký các mẫu đơn theo quy định của pháp luật đất đai khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động (kể cả thủ tục tách thửa), cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất tranh chấp theo quy định.

Về nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước: Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước khi thực hiện thủ tục chỉnh lý, biến động đăng ký đất đai đối với thửa đất nhận chuyển nhượng. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng:

[5.1] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.2] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

[6] Từ các nhận định nêu trên, đề nghị của Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh tại phiên tòa là không phù hợp, do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 92; Điều 93; Điều 95; khoản 1 Điều 147, Điều 165, 166, 227, 228, 235, 262, 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 116, 117, 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 45 của Luật đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 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. Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

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

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện qua giấy mua bán đất lập ngày 05/4/2022 giữa ông Lê Q d với ông Nguyễn Hoàng Đức T đối với thửa đất số 251, tờ bản đồ số 31 (224386-4), diện tích 565,4m^2 đất thể hiện qua các điểm tọa độ M1-M2-M5-M6-M1 trong mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh ký phát hành ngày 07/6/2022 thuộc một phần thửa đất số thửa đất số 253A, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.325m^2 được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 083232 ngày 27/02/2015. (trong trường hợp các bên không bắt buộc phải thực hiện thủ tục công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất)

Ông Nguyễn Hoàng Đức T được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 251, tờ bản đồ số 31 (224386-4), diện tích 565,4m^2 đất thể hiện qua các điểm tọa độ M1-M2-M5-M6-M1 trong mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh ký phát hành ngày 07/6/2022 và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 19/9/2024) tọa lạc tại thôn 1B, xã TTr, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh, cơ quan quản lý đất đai để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai (kể cả thủ tục tách thửa) đối với diện tích đất tranh chấp đã được giải quyết trong Bản án này theo đúng quy định của Luật đất đai. Đồng thời, trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, các bên có liên quan phải có trách nhiệm cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cơ quan quản lý đất đai thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận theo bản án/Quyết định đã tuyên.

Về trách nhiệm nộp thuế, phí: Ông Nguyễn Hoàng Đức T đồng ý nộp toàn bộ số tiền thuế, phí phát sinh theo quy định. Giá chuyển nhượng để làm căn cứ xác định nghĩa vụ thuế, phí là 1.050.000.000đồng.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1/ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn đồng ý nộp số tiền 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá

tài sản. Nguyên đơn (thông qua người đại diện theo ủy quyền) đã nộp đủ số tiền trên theo danh sách chi tiền lập ngày 19/9/2024.

2.2/ Về án phí:

- Buộc ông Lê Q d phải nộp số tiền 300.000đồng án phí DSST.

Án phí nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

- Trả lại cho ông Nguyễn Hoàng Đức T số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh theo biên lai thu tiền số 0012667 ngày 15/12/2022.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết, để Tòa án cấp trên xét xử theo trình tự phúc thẩm.

4. 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 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:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Đức Linh;
- Chi cục THADS huyện Đức Linh;
- Lưu hồ sơ vụ án, tập án văn;

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

Mai Thuận