TÒA ÁN NHÂN DÂN **TP. PHAN RANG - THÁP CHÀM** **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2023/DS-ST
Ngày 20-6-2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; huỷ chỉnh lý biến động trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN RANG - THÁP CHÀM, TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Vân

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Minh Trâm và ông Lê Huỳnh Sinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân *thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:* Bà Lê Nguyễn Tường Vy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 20 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 92/2021/TLST–DS ngày 28 tháng 4 năm 2021 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; huỷ chỉnh lý biến động trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2023/QĐXXST-DS ngày 26-4-2023, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên toà số 02/TB-TA ngày 22-5-2023, Quyết định tạm ngừng phiên toà số 01/2023/QĐST-DS ngày 07-6-2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1958 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Khu phố 2, phường Phước M, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1965 (có mặt).

Nơi cư trú: Số 410A1 đường 21/8, phường Phước M, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Bị đơn: Ông Phan Đình D, sinh năm 1984 (có mặt).

Nơi cư trú: Số 410A đường 21/8, khu phố 1, phường Phước M, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Đoàn Việt T – Luật sư Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Đức M thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1965 (có mặt).

Ông Nguyễn Phú T, sinh năm: 1962 (có mặt).

Cùng nơi cư trú: Số 410A1 đường 21/8, phường Phước M, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Bà Nguyễn Thị Thành N1, sinh năm: 1980 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Khu phố 7, phường Đô V, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Nguyễn Trung T1, sinh năm: 1983 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Khu phố 2, phường Mỹ B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Bà Nguyễn Thị Mỹ D1, sinh năm: 1989 (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị Mỹ N2, sinh năm: 1990 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Khu phố 2, phường Phước M, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo uỷ quyền của bà N1, T1, D1, Mỹ N2: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1965 (có mặt).

Bà Nguyễn Thị Ngô V, sinh năm: 1991 (có mặt).

Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm: 1962 (vắng mặt).

Bà Phan Thị Thu Đ, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Bà Phan Thuỳ Bích D2, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Đại diện uỷ quyền của bà H, bà Đ, bà D2: Ông Phan Đình D, sinh năm 1984 (có mặt).

Cùng nơi cư trú: Số 410A đường 21/8, khu phố 1, phường Phước M, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Uỷ ban nhân dân phường Phước Mỹ, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm.

Địa chỉ: Số 293A đường 21/8, phường Phước M, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hải H – Chủ tịch Uỷ ban nhân dân phường Phước Mỹ, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Cao T – Chuyên viên Địa chính – xây dựng Uỷ ban nhân dân phường Phước Mỹ, tỉnh Ninh Thuận (có mặt vào ngày 07-6-2023; vắng mặt và có đơn xét xử vắng mặt vào ngày 20-6-2023).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị L là anh trai và chị dâu của bà Nguyễn Thị N. Bà L chết ngày 26-11-2016 không để lại di chúc. Vợ chồng ông Đ bà L có 04 người con gồm: Nguyễn Thị Thành T1, Nguyễn Trung T1, Nguyễn Thị Mỹ D1, Nguyễn Thị Mỹ N2.

Năm 1987, hộ gia đình ông Đ bà L được Hợp tác xã Phước Đ giao khoán 700m^2 đất toạ lạc tại khu phố 1, phường Phước M, thị xã P, tỉnh Thuận Hải (nay là thành phố P, tỉnh Ninh Thuận). Tại thời điểm giao khoán đất, hộ ông Đ bà L có các nhân khẩu gồm: vợ chồng ông Đ bà L và các con Nguyễn Thị Thành N1, Nguyễn Trung T1.

Ngày 20-4-1991, vợ chồng ông Đ, bà L làm giấy viết tay, không công chứng, chứng thực cho bà N 700m^2 đất này. Bà N đã nhận được đất cho và sử dụng từ năm 1991 đến nay.

Năm 1999, Uỷ ban nhân dân thị xã P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt GCNQSDĐ) 700m^2 này cho hộ gia đình ông Đ. Ông Đ đã giao GCNQSDĐ này cho bà N. Sau đó nhà bà N bị cháy nên GCNQSDĐ bị tiêu huỷ.

Ngày 13-3-2003, Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp GCNQSDĐ số S258908 cho hộ gia đình ông Đ được quyền sử dụng diện tích đất 557m^2 thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 09a, phường Phước M, thành phố P, loại đất trồng cây hàng năm khác (HNK), so với GCNQSDĐ cấp năm 1999 diện tích đất ít hơn 143m^2 nhưng ông Đ không biết lý do và không khiếu nại.

Ngày 23-01-2003, vợ chồng bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Phú T chuyển nhượng cho ông Đinh Thế M 360m^2 đất thuộc một phần diện tích của thửa 122, tờ bản đồ số 9a với giá 160.000.000đồng. Do chưa làm thủ tục sang tên trên GCNQDĐ nên ông Đ là người ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M. Bà N đưa GCNQSDĐ cho ông M làm thủ tục sang tên tách thửa.

Năm 2003, ông Nguyễn Phú T tự ý chuyển nhượng cho ông Phan Đình D3 100m^2 đất thuộc một phần diện tích của thửa 122, tờ bản đồ số 9a nhưng ông T nói với bà N là ông T cho ông D3 thuê đất đến năm 2015 với giá 30.000.000đồng. Bà N có nhận của ông D3 10.000.000đồng là tiền thuê đất nhưng không làm giấy tờ, chỉ có vợ chồng bà N ông T và ông D3 biết. Còn 20.000.000đồng còn lại giữa ông T và ông D3 có thoả thuận với nhau thế nào bà N không biết. Cùng năm 2003, ông D3 xây quán bida trên 100m^2 đất này.

Còn lại 97m^2 đất của thửa 122, tờ bản đồ số 9a, vợ chồng bà N ông T sử dụng 22m^2 đất làm đường đi vào nhà của vợ chồng bà N ông T và 75m^2 đất còn lại để trống.

Năm 2005, vợ chồng bà N ông T đồng ý cho ông D3, bà Lê Thị H là người thuê quán bida của ông D3 làm quán bê thui Thu Bồn mượn 25m^2 đất giáp với 100m^2 đất cho ông D3 thuê để xây nhà vệ sinh và bếp phục vụ quán ăn. Việc cho mượn đất này chỉ nói miệng.

Tháng 4/2011, vợ chồng bà N ông T tiếp tục cho ông D3 mượn 50m^2 đất trống còn lại để ông D3 mở rộng bếp cho người khác thuê mướn quán. Việc cho

mượn đất không lập giấy tờ, chỉ thoả thuận miệng khi nào vợ chồng bà N ông T cần thì ông D3 sẽ trả lại đất.

Năm 2015, bà N yêu cầu ông D3 trả lại 175m^2 đất đã cho ông D3 thuê thì ông D3 nói ông T đã chuyển nhượng đất này cho ông D3 và không đồng ý trả lại đất. Lúc này bà N mới nhớ chưa lấy lại GCNQSDĐ từ ông M, bà N hỏi ông M thì ông M nói đã đưa GCNQSDĐ cho ông D3 vì ông D3 là cán bộ địa chính Uỷ ban nhân dân phường Phước Mỹ. Bà N có hỏi ông D3 thì ông D3 nói để tìm lại rồi sẽ trả sau.

Khoảng 01 tháng sau, có 01 cán bộ địa chính của Uỷ ban nhân dân phường Phước Mỹ và 01 người làm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố P (bà N không nhớ họ tên) đến nhà nói bà N ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng 197m^2 đất cho ông Phan Đình D là con trai ông D3, nhưng bà N khồng đồng ý ký tên vào hợp đồng.

Nay ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu:

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 262, quyền số 01.09TP/CC-SCT/HĐGD có số chứng thực ngày 04-5-2009 của Uỷ ban nhân dân phường Phước Mỹ giữa hộ ông Nguyễn Văn Đ và ông Phan Đình D; Buộc ông Phan Đình D trả lại cho ông Đ 197m^2 đất thuộc một phần của thửa 122, tờ bản đồ số 9a, nay là thửa 183, tờ bản đồ số 13, phường Phước M, thành phố P.

- Huỷ một phần GCNQSDĐ số S258908 do Uỷ ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cấp ngày 13-3-2003 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ đối với phần thay đổi tại trang 4 về phần chỉnh lý quyền sử dụng đất cho ông Phan Đình D.

- Về chi phí giám định, đo đạc, định giá và án phí: đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Bị đơn ông Phan Đình D và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Đoàn Việt T trình bày:

Ông là con đẻ của vợ chồng ông Phan Đình D3 và bà Nguyễn Thị Thanh H. Ông D3 chết năm 2015, không để lại di chúc. Vợ chồng ông D3 Bà H có 03 người con gồm: Phan Thị Thu Đ, Phan Đình D và Phan Thuỳ Bích D2, ngoài ra không có con riêng, con nuôi nào khác.

Ngày 22-11-2002, vợ chồng bà N ông T làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, không công chứng, chứng thực, không ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông D3 Bà H với giá 30.000.000đồng, trả trước 6.000.000đồng, còn lại 24.000.000đồng sẽ thanh toán từ khi viết giấy chuyển nhượng đến năm 2004. Sau đó vợ chồng ông D3 Bà H đã nhận khoảng gần 200m^2 đất toạ lạc tại phường Phước M theo mốc giới do bà N chỉ. Ông không biết hiện vợ chồng ông D3 Bà H đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà N ông T chưa.

Đầu năm 2003, vợ chồng ông D3 Bà H bỏ tiền xây dựng căn nhà tạm và cho thuê làm quán bida.

Từ năm 2005 đến năm 2010, vợ chồng ông D3 Bà H cho bà Lê Thị H thuê làm quán bê thui Thu Bồn.

Việc xây dựng nhà tạm, cho người khác thuê, vợ chồng bà N ông T đều biết và không có ý kiến gì.

Năm 2010, vợ chồng ông D3 Bà H dỡ bỏ nhà tạm, bỏ tiền ra sửa chữa, xây mới thành căn nhà cấp 4 như hiện nay. Sau đó vợ chồng ông D3 Bà H cho ông căn nhà cấp 4 và đất này để ở, việc cho nhà đất chỉ nói miệng, không lập giấy tờ.

Trong quá trình làm giấy tờ đất, ông D3 có nói ông ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông D3 đưa, nhưng ông không đọc nội dung.

Ông không biết ông D3 đã giao bao nhiêu tiền cho vợ chồng N ông T, giao tiền thời gian nào và không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh giữa vợ chồng bà N ông T có chuyển nhượng cho ông D3 Bà H thửa đất đang tranh chấp.

Ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông đang là người lưu giữ GCNQSDĐ số S258908 và toàn bộ căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 183, tờ bản đồ số 13, phường Phước M, thành phố P từ lúc ông D3 Bà H xây dựng đến nay hiện trạng không thay đổi, ông và vợ là bà Nguyễn Thị Ngô V không sửa chữa, cơi nới, xây dựng gì thêm.

Ông biết nếu Hợp đồng vô hiệu thì cần phải giải quyết hậu quả, nhưng ông không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu chia thừa kế di sản ông D3 để lại là nhà đất đang tranh chấp, gia đình sẽ tự thoả thuận với nhau.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phú T và bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vợ chồng ông T bà N đồng ý với toàn bộ lời trình bày do bà N là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Đ trình bày.

Vào ngày 22-11-2002, ông T có viết và giả chữ ký của bà N để lập Giấy sang nhượng đất, chuyển nhượng một phần thửa 122, tờ bản đồ số 9a (nay là thửa đất số 183, tờ bản đồ số 13, phường Phước M, thành phố P) cho ông D3 với giá 30.000.000đồng. Ông T đã nhận đủ số tiền từ ông D3 là 20.000.000đồng, còn 10.000.000đồng thì ông D3 đưa cho bà N, nhưng bà N không biết đó là tiền chuyển nhượng đất vì ông T nói với bà N là tiền cho ông D3 thuê đất. Bà N hoàn toàn không biết việc ông T đã chuyển nhượng thửa đất số 183 cho ông D3. Ông Đ viết giấy tay cho bà N 700m^2 đất, đây là cho riêng bà N. Việc ông T tự ý chuyển nhượng đất thuộc quyền sử dụng của bà N mà không được sự đồng ý của bà N là sai.

Do là chồng của bà N nên khi cần làm các giấy tờ, ông luôn là người viết, ký và ghi họ tên của bà N. Chỉ khi khởi kiện tới Toà án thì bà N tự ký và ghi họ

tên. Giấy cho đất (vợ chồng ông Đ cho bà N) năm 1991 là do ông viết, ghi họ tên dùm cho bà N, còn chữ ký thì do bà N tự ký.

Nay vợ chồng ông T bà N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Bà Nguyễn Thị N - đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thành N1, ông Nguyễn Trung T1, bà Nguyễn Thị Mỹ D1, bà Nguyễn Thị Mỹ N2 trình bày:

Các ông bà là con đẻ của ông Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị Lộc, các ông bà đồng ý với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Phan Đình D - đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H, bà Phan Thị Thu Đ , bà Phan Thuỳ Bích D2 trình bày:

Các bà là vợ và con đẻ của ông Phan Đình D3 và Nguyễn Thị Thanh H, ông D3 chết không có di chúc và hiện nay Bà H, bà D2 và vợ chồng Phan Đình D, Nguyễn Thị Thu Ngô V đang sống tại nhà đất đang tranh chấp này. Các bà đồng ý với lời trình bày của bị đơn. Đối với căn nhà và đất đang tranh chấp, mặc dù lúc chết ông D3 không để lại di chúc nhưng có nguyện vọng để lại nhà đất này cho ông D. Các Bà H, Đ, D2 và ông D không yêu cầu Toà án giải quyết việc chia thừa kế di sản ông D3 để lại là nhà đất đang tranh chấp, gia đình sẽ tự thoả thuận với nhau.

Bà Nguyễn Thị Ngô V là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà là vợ của ông Phan Đình D, bà đồng ý với lời trình bày của bị đơn.

Đại diện theo uỷ quyền của Uỷ ban nhân dân phường Phước Mỹ, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm trình bày:

Uỷ ban nhân dân phường đồng ý với Kết luận giám định số 85/KLGĐ ngày 15-7-2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Ninh Thuận. Đề nghị Toà án căn cứ theo quy định của pháp luật thực hiện.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm, cụ thể như sau:

Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự: Các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Lời trình bày và kết quả tranh tụng của đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng.

[1.1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng, đòi lại đất và huỷ chỉnh lý biến động trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; huỷ chỉnh lý biến động trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo khoản 2, 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn hiện đang cư trú tại phường Phước M, thành phố P nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP. Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về luật nội dụng áp dụng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 04-5-2009 vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2003 để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 262, quyển số 01.09TP/CC-SCT/HĐGD có số chứng thực ngày 04-5-2009 của Uỷ ban nhân dân phường Phước Mỹ giữa hộ ông Nguyễn Văn Đ và ông Phan Đình D:

Thửa đất số 122, tờ bản đồ số 9a, toạ lạc tại phường Phước M được Uỷ ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cấp GCNQSDĐ số S258908 ngày 13-3-2003 cho hộ gia đình ông Đ có diện tích đất 557m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác (HNK). Có nguồn gốc do hợp tác xã giao khoán từ năm 1987 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ.

Theo Kết luận giám định số 85/KLGĐ ngày 15-7-2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Ninh Thuận kết luận: Chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 262 (giữa ông Đ và ông D) không phải là của ông Nguyễn Văn Đ (BL124).

Tại phiên toà, ông D cũng thừa nhận: ông D3 là cha ông đem giấy tờ về nhà yêu cầu ông ký tên, cha ông kêu ông ký thì ông ký chứ không biết tờ giấy ký có nội dung gì. Toàn bộ việc nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng N ông T đều do cha ông thực hiện, gia đình không biết gì nên không còn tài liệu, chứng cứ gì cung cấp thêm cho Toà án.

Vì vậy khi ký kết hợp đồng, ông Nguyễn Văn Đ không có mặt, chữ ký trong hợp đồng không phải của ông Đ nhưng Uỷ ban nhân dân phường Phước Mỹ lại chứng thực "các bên giao kết đã đọc kỹ, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký vào hợp đồng" là trái với quy định tại Điều 17 Nghị định 79/2007/NĐ-CP ngày 18-5-2007 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký.

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Phú T đều thừa nhận: thửa đất số 122, tờ bản đồ số 9a, toạ lạc tại phường Phước M được vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị L tặng cho riêng cho em gái là bà Nguyễn Thị N, không phải tặng cho cả 2 vợ chồng ông T bà N theo Giấy cho đất ngày 20-4-1991 (BL: 219, 332, 334, 338). Và bà N đã quản lý và sử dụng thửa đất 122 từ năm 1991 đến nay.

Vì vậy ông D cần phải chứng minh được bà N đồng ý sang nhượng đất trên cho ông D3 thì mới có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định lời trình bày của ông đúng sự thật.

[2.2] Ông Phan Đình D cung cấp cho Toà án tài liệu, chứng cứ chứng minh giữa ông D3 và vợ chồng bà N ông T có giao dịch chuyển nhượng đất là: Giấy sang nhượng đất lập ngày 22-11-2002, và ông Phan Đình D xác định bà N có ký vào Giấy sang nhượng đất lập ngày 22-11-2002 (BL328).

Theo Kết luận giám định số 59/KLGĐ ngày 07-3-2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Ninh Thuận kết luận: Chữ ký, chữ viết trong Giấy sang nhượng đất đề ngày 22-11-2002 không phải là của bà Nguyễn Thị N.

Không đồng ý với kết luận giám định này, ông Phan Đình D yêu cầu giám định lại. Tuy nhiên, kết luận giám định số 2329/KLGĐ-KTHS ngày 05-7-2022 của Phân viện khoa học hình sự Bộ công an tại TP. Hồ Chí Minh kết luận: Chữ viết "Nguyễn T. N" tại Giấy sang nhượng đất đề ngày 22-11-2002 và Giấy cho đất đề ngày 20-4-1991 do cùng một người viết ra. Và không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết Nguyễn Thị N tại Giấy sang nhượng đất đề ngày 22-11-2002 với các mẫu gởi giám định khác (gồm: Tờ khai chứng minh nhân dân ngày 31-7-2013; Đơn yêu cầu giám định ngày 08-3-2018, Biên bản thoả thuận về giá và lựa chọn tổ chức thẩm định giá đề ngày 24-5-2028; Biên bản hoà giải ngày 09-8-2019; Biên bản lấy lời khai ngày 25-10-2021) có phải do cùng một người ký và viết ra hay không (BL 362).

Quá trình Toà án giải quyết và tại phiên toà, ông Nguyễn Phú T và bà Nguyễn Thị N đều thừa nhận: Ông T là người đã viết Giấy sang nhượng đất, giả chữ ký, ghi họ tên của bà N và trong cuộc sống hằng ngày, do là chồng nên ông T thường viết giấy tờ dùm cho bà N, ghi họ tên cho bà N nhưng chữ ký thì bà N tự ký. Chỉ khi khởi kiện tới Toà án thì bà N tự ký và ghi họ tên. Giấy cho đất (vợ chồng ông Đ cho bà N) năm 1991 là do ông T viết, ghi họ tên dùm cho bà N, còn chữ ký thì do bà N tự ký.

Hội đồng xét xử nhận thấy lời trình bày trên của bà N, ông T phù hợp với kết luận giám định số 2329/KLGĐ-KTHS ngày 05-7-2022 của Phân viện khoa học hình sự Bộ công an tại TP. Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị Thanh H thừa nhận: toàn bộ việc chuyển nhượng đất do ông D3 – chồng Bà H thực hiện, bà không biết giá nhận chuyển nhượng đất là bao nhiêu, không biết nhận chuyển nhượng thửa đất có bao nhiêu m^2 và không biết đã giao đủ tiền cho bà N ông T hay chưa (BL 329).

Dựa vào các lập luận nêu trên, không có cơ sở xác định bà N biết và đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên cho ông D3.

[2.3] Mặc khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự "đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải có nghĩa vụ chứng minh". Ông Phan Đình D, bà Nguyễn Thị Thanh H không nộp được các tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh bà N và ông Đ đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 183, tờ bản đồ 13, toạ lạc tại phường Phước Mỹ cho ông Phan Đình D3 hoặc ông Phan Đình D; không có các giấy tờ để chứng minh ông D hoặc ông D3, Bà H đã thanh toán xong Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ và bà N.

Tại phiên toà ngày 07-6-2023, bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà để triệu tập người làm chứng là ông Đinh Thế M để làm rõ ai là người giao GCNQSDĐ cho ông D3 sau khi ông M tách thửa và được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất còn lại là 360m^2. Theo Biên bản lấy lời khai ngày 09-6-2023, bà Vũ Thị B (là vợ của ông Đinh Thế M) trình bày "vợ chồng bà không còn nhớ ai là người giao lại GCNQSDĐ cho ông Đ, bà N, ông T hay cho ông D3 do thời gian quá lâu (20 năm)". Lời khai của người làm chứng vẫn không chứng minh được việc bà N, ông Đ có chuyển nhượng đất cho ông D3, ông D.

Vì vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 262, quyền số 01.09TP/CC-SCT/HĐGD có số chứng thực ngày 04-5-2009 của Uỷ ban nhân dân phường Phước Mỹ giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Phan Đình D vô hiệu do trái pháp luật quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự 2005. Giữa ông Đ và ông D không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất nên hội đồng xét xử chỉ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là ông Phan Đình D phải trả lại cho ông Đ 179,5m^2 đất thuộc một phần thửa 122, tờ bản đồ số 9a, nay là thửa 183 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ số 13, phường Phước Mỹ, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm.

[2.4] Quá trình giải quyết, Nguyên đơn, bị đơn và các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều không khởi kiện bổ sung, không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu độc lập đối với giao dịch dân sự của Giấy sang nhượng đất đề ngày 22-11-2002 giữa ông Nguyễn Phú T và ông Phan Đình Hiệu cũng như giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét. Khi nào có yêu cầu, các đương sự được quyền khởi kiện giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

Tuy nhiên, ông Nguyễn Phú T đã thừa nhận có chuyển nhượng một phần thửa đất số 122, tờ bản đồ số 9a, nay là thửa 183 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ số 13, phường Phước Mỹ, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm có diện tích 100m^2 với giá 30.000.000đồng cho ông Phan Đình D3. Và ông T đã nhận đủ số tiền này.

[2.5] Về các tài sản, vật kiến trúc trên thửa đất 183, tờ bản đồ số 13, phường Phước Mỹ, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm:

Theo Biên bản xác định lại giá đất, vật kiến trúc trên đất ngày 20-3-3023, trên thửa đất 183, tờ bản đồ số 13 có các tài sản, vật kiến trúc sau: nhà cấp 4, mái lợp tôn, nền xi măng, tường xây gạch, cửa sắt lùa có diện tích 117,81m^2; Mái che tôn, khung sắt, trụ sắt có diện tích 59,67m^2; Tường xây gạch, khung lưới B40: dài

11,7m, cao 3,4m; Tường xây gạch: dài 11,7m, cao 1,2m; Nền xi măng có diện tích 59,67m^2; Cổng rào sắt 17,34m^2; 01 đồng hồ nước; 01 đồng hồ điện. Có tổng trị giá tài sản là 229.500.471đồng.

Nguyên đơn, bị đơn và các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận các tài sản, vật kiến trúc trên đất đều do ông Phan Đình D3, bà Nguyễn Thị Thanh H xây dựng; ông Phan Đình D, bà Nguyễn Thị Ngô V không xây dựng, cơi nới gì thêm.

Tại phiên toà, bà N không đồng ý tổng giá trị tài sản là 229.500.471đồng. Bà N đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, định giá lại các tài sản trên đất vì hiện nay các tài sản này đều đã hư hỏng, xây dựng không kiên cố và giá tài sản cao hơn giá trị đất. Bị đơn và các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phía bị đơn không đồng ý định giá lại. Theo Kết luận định giá tài sản ngày 24-5-2022 và ngày 20-3-2023, các tài sản trên đất có trị giá không thay đổi và vẫn được Hội đồng định giá căn cứ vào Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 11-5-2022 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận quy định bảng giá nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận để áp giá. Vì vậy, không có cơ sở tiến hành định giá lại theo yêu cầu của bà N.

[2.6] Ông Phan Đình D3 chết ngày 31-7-2015, có vợ bà Nguyễn Thị Thanh H và 03 con chung là Phan Thị Thu Đ, Phan Đình D và Phan Thuỳ Bích D2, ngoài ra không có con riêng, con nuôi nào khác. Ông D3 chết không để lại di chúc, các người thừa kế theo pháp luật của ông D3 không có yêu cầu Toà án chia thừa kế di sản ông D3 để lại.

Do Hội đồng xét xử buộc ông D phải giao trả lại thửa đất 183, tờ bản đồ số 13 cho ông Đ nên ông Đ phải bồi hoàn lại cho các người thừa kế theo pháp luật của ông D3 giá trị tài sản ông D3, Bà H đã xây dựng theo Biên bản xác định lại giá đất, vật kiến trúc trên đất ngày 20-3-3023 là 229.500.471đồng.

[2.7] Về yêu cầu hủy chỉnh lý biến động trên trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm xác nhận nội dung biến động ngày 17-9-2009 chỉnh lý biến động sang cho ông Phan Đình D.

Căn cứ vào Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị hủy bỏ, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường

căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án".

Do đó, ông Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm liên hệ cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để đăng ký, kê khai, điều chỉnh biến động hoặc được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 183 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ số 13, diện tích 179,5m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại phường Phước Mỹ, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm. (Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S258908 được Uỷ ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cấp ngày 13-3-2003 đang do ông Phan Đình D lưu giữ).

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với những nhận định nêu trên nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Đ đã nộp số tiền đo đạc, định giá lần 1 (giai đoạn Toà án nhân dân tỉnh Ninh Thuận giải quyết) là 4.242.000đồng, lần 2 (giai đoạn Toà án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm giải quyết) là 3.408.000đồng; số tiền giám định lần 1 (giai đoạn Toà án nhân dân tỉnh Ninh Thuận giải quyết) là: 3.600.000đồng, lần 2 (giai đoạn Toà án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm giải quyết) là: 3.600.000đồng. Tổng số tiền ông Đ đã tạm ứng là: 14.850.000đồng.

Ông Phan Đình D đã nộp số tiền giám định (giai đoạn Toà án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm giải quyết) là 5.000.000đồng, ông D đã nộp đủ số tiền này.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, ông D phải hoàn lại cho ông Đ số tiền là 14.850.000đồng.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (đối với các tài sản được nhận) do là người cao tuổi quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, 15 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; được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

[6] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91, 92; Điều 271, 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Điều 121, 122, 127, 137 của Bộ Luật dân sự 2005; Điều 136 Luật đất đai năm 2003;

Nghị định 79/2007/NĐ-CP ngày 18-5-2007 của Chính phủ;

Điều 26 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 262, quyển số 01.09TP/CC-SCT/HĐGD có số chứng thực ngày 04-5-2009 của Uỷ ban nhân dân phường Phước Mỹ giữa hộ ông Nguyễn Văn Đ và ông Phan Đình D vô hiệu.

3. Buộc ông Phan Đình D, bà Nguyễn Thị Ngô V phải trả lại thửa đất số 183 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ số 13, có diện tích 179,5m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại phường Phước Mỹ, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cho ông Nguyễn Văn Đ. Trên thửa đất số 183 có căn nhà cấp 4, mái lợp tôn, nền xi măng, tường xây gạch, cửa sắt lùa có diện tích 117,81m^2; Mái che tôn, khung sắt, trụ sắt có diện tích 59,67m^2; Tường xây gạch, khung lưới B40: dài 11,7m, cao 3,4m; Tường xây gạch: dài 11,7m, cao 1,2m; Nền xi măng có diện tích 59,67m^2; Cổng rào sắt 17,34m^2; 01 đồng hồ nước; 01 đồng hồ điện.

Vị trí tứ cận: Đông giáp thửa số 228; Tây giáp thửa 182; Nam giáp đường 21/8; Bắc giáp đường đi.

(Kèm theo Trích lục bản đồ địa chính số 2834/VPĐKĐĐ-CNPRTC ngày 29-6-2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm).

4. Hủy chỉnh lý đăng ký biến động ngày 17-9-2009 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm, đã đăng ký biến động diện tích còn lại của thửa đất số 122, tờ bản đồ số 9a (nay là thửa đất số 183 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ số 13, phường Phước Mỹ, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, từ ông Nguyễn Văn Đ sang tên cho ông Phan Đình D, tại phần IV "Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận" của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S258908, số vào sổ 00224QSDĐ được Uỷ ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cấp ngày 13-3-2003.

5. Buộc ông Phan Đình D giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S258908 được Uỷ ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cấp ngày 13-3-2003 cho ông Nguyễn Văn Đ.

6. Ông Nguyễn Văn Đ phải hoàn lại trị giá các tài sản trên thửa đất số 183 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ số 13, phường Phước Mỹ cho các người thừa kế của ông Phan Đình Điệu là bà Nguyễn Thị Thanh H, bà Phan Thị Thu Đ, bà Phan Đình D và bà Phan Thuỳ Bích D2 là số tiền 229.500.471đồng (hai trăm hai mươi chín triệu, năm trăm ngàn, bốn trăm bảy mươi mốt đồng).

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số

tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Đình D phải hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Đ chi phí đo đạc, định giá và giám định là số tiền 14.850.000đồng (mười bốn triệu, tám trăm năm mươi ngàn đồng).

9. Về án phí: Ông Phan Đình D phải chịu 600.000đồng (sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0013936 ngày 21-12-2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

10. 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 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.

Án xử công khai có mặt đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng Uỷ ban nhân dân phường Phước Mỹ vắng mặt, quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ Bản án./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND TP. PR-TC;
- Chi cục THADS TP. PR-TC;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, Án văn;

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

Nguyễn Thị Thùy Vân