

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN YL
TỈNH PHÚ THỌ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 08/2023/DS-ST
Ngày: 27/9/2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YL, TỈNH PHÚ THỌ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Xuân T
Các Hội thẩm nhân dân:
+ Ông Thẩm Văn M
+ Ông Nguyễn Đức T
- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị H - Thư ký Tòa án.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện YL, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Ông
Đình Tiến K – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện YL, tỉnh Phú Thọ, xét
xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023 về
việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án
ra xét xử số: 11/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Đinh Văn H, sinh năm 1990 - Có mặt.

Địa chỉ: Khu PS, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ.

Bị đơn: Anh Đặng Minh T, sinh năm 1979 - Vắng mặt.

Chị Hoàng Thanh H, sinh năm 1984 - Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu XT, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án: Chị Hà Thị L, sinh năm 1994 - Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu PS, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ (Chị L là vợ anh H).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đinh Văn H và chị Hà Thị L: Chị Đinh Thị Kim
Oanh, sinh năm 1988 - Có mặt.

Địa chỉ: Khu TL, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đặng Minh T và chị Hoàng Thanh H: Luật sư Chu
Văn Quyền - Công ty luật hợp danh H Vương - Có mặt.

Địa chỉ: Số 164, đường ML, phường TC, thành phố VT, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Đinh Văn H và chị Hà Thị L: Luật sư
Hoàng Quốc V - Có mặt.

Địa chỉ: Khu TA4, thị trấn YL, huyện YL, tỉnh Phú Thọ.

Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1977 - Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu XT, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ.

- Ông Bùi Tuấn T, sinh năm 1968 - Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu XT, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ.

- Nguyễn Thị B, sinh năm 1969 - Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu XT, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ.

- Ông Hoàng Thanh V, sinh năm 1976 - Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu XT, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ.

- Bà Trần Thị V, sinh năm 1962- Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu XT, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ.

- Ông Nguyễn Đình Ng, sinh năm 1961- Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu XT, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ

- Bà Hà Thị H, sinh năm 1988 - Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu XT, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bồi sung, những lời trình bày tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn anh Đình Văn H có mặt, người có quyền lợi liên quan đến vụ án chị Hà Thị L vắng mặt đã trình bày trong hồ sơ vụ án, người đại diện theo ủy quyền của anh H và chị L là chị Đình Thị Kim O trình bày: Ngày 19 tháng 11 năm 2015 anh H chị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh T chị H thửa đất số 452 tờ bản đồ 06 diện tích 100m² mục đích sử dụng cây lâu năm địa chỉ thửa đất khu XT, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ; Chuyển mục đích sử dụng đất cây lâu năm (CLN) sang đất ở nông thôn (ONT) ngày 20/3/2012 theo quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 15/3/2012 của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện YL; Đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 57405, sổ vào sổ CH 000256 ngày 13/12/2011 của UBND huyện YL, cấp cho người sử dụng đất Đặng Minh T, Hoàng Thanh H, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận 295.000.000 đồng, hai bên có viết giấy chuyển nhượng đất và giấy biên nhận tiền hai bên ký kết đầy đủ; Sau khi hai bên ký kết hợp đồng anh H chị L giao đủ 295.000.000đ cho anh T chị H, anh T và chị H đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên (Bản chính) cho vợ chồng anh H chị L quản lý và sử dụng từ năm 2015 đến nay; Sau khi giao nhận tiền, giấy tờ và đất cho nhau anh T chị H đã không hợp tác nên anh H chị L không làm thủ tục sang tên được, từ đó đến nay đã nhiều lần anh H chị L yêu cầu anh T chị H cùng đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên nhưng anh T chị H đều vẫn không hợp tác; Nay đề nghị Tòa án buộc anh T chị H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã giao kết với nhau ngày 19/11/2015.

Còn các tài sản khác trên đất: Tường rào xây, 42 cây ka keo; 19 cây chuối; loại A: 4 cây, loại B: 15 cây; 4m² cây ngô; 5 cây nhãn khoảng 3 năm tuổi; 17 cây Sang loại nhỏ (Cây cảnh); 1 cây chanh là tài sản của anh H và chị L, nay không đề nghị Tòa án giải quyết.

- Luật sư Hoàng Quốc V bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh H chị L trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2015 được ký kết giữa anh H chị L với anh T chị H, Anh H chị L đã giao 295.000.000đ, anh T chị H đã nhận đủ 295.000.000đ, anh T chị H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và đất cho anh H chị L sử dụng là có thật; Tuy nhiên sau khi giao kết hợp đồng và anh T chị H nhận được tiền thì anh T chị H đã không hợp tác cùng anh H chị L để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các cơ quan có thẩm quyền nên đã gây khó khăn cho anh H chị L trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2015 đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh T chị H, anh H chị L đã sử dụng đất, cụ thể là đã trồng cây cối lâm lộc như cây ngô, cây gỗ keo, cây chuối ... và cho anh Bùi Tuấn Th, tên gọi khác là Ng dâm nhờ cây cảnh mà không vấp phải sự phản đối nào của anh T chị H cũng như không bị cơ quan có thẩm quyền quyền nào xử phạt hành chính

trong lĩnh vực đất đai, điều này được thể hiện bằng các lời khai của anh T chị H, anh H chị L đều xác định tài sản trên đất là của anh H chị L và những người làm chứng đều xác định biết việc anh H chị L sử dụng đất từ năm 2015 đến nay, hơn nữa người dân nhờ cậy (Anh Th) đã hỏi ý kiến anh H chị L dân nhờ cậy từ năm 2015 đến nay; Như vậy, căn cứ theo quy định của pháp luật thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực, nhưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H chị L với anh T chị H chỉ giao dịch bằng hợp đồng do hai bên tự soạn thảo không theo mẫu, không có công chứng chứng thực, nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đầy đủ số tiền theo thỏa thuận cho bên chuyển nhượng và bên chuyển nhượng đã giao đầy đủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng, nay bên chuyển nhượng không hợp tác làm thủ tục cho bên nhận chuyển nhượng thì bên nhận chuyển nhượng có quyền yêu cầu Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh H chị L đề nghị Hội đồng xét xử công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H chị L và anh T chị H mà hai bên ký kết ngày 19/11/2015, anh H chị L có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H và chị L.

Bị đơn anh T chị H do người đại diện theo ủy quyền của anh T chị H Luật sư Chu Văn Q trình bày: Ngày 19 tháng 11 năm 2015 anh T chị H đã ký kết giấy chuyển nhượng đất cho bên nhận chuyển nhượng là anh H chị L, theo đó anh T chị H đã nhận đủ số tiền 295.000.000đ của anh H chị L, anh T chị H đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 57405, số vào sổ CH 000256 ngày 13/12/2011 của UBND huyện YL, cấp cho người sử dụng đất Đặng Minh T, Hoàng Thanh H trong giấy chứng nhận đã ghi chuyển mục đích sử dụng đất từ CLN sang đất ONT ngày 20/3/2012 theo quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 15/3/2012 của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện YL cho anh H chị L như chị O trình bày là đúng sự thật; Nhưng nay đại diện nguyên đơn yêu cầu thực hiện hợp đồng, đại diện bị đơn không nhất trí; Đại diện bị đơn không nhất trí thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19 tháng 11 năm 2015 mà anh T chị H đã ký kết với anh H chị L vì hợp đồng này đã vi phạm về hình thức, còn về nội dung thì anh T chị H chỉ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho anh H chị L chứ chưa giao đất cho anh H và chị L sử dụng; Cụ thể:

Về hình thức: Hợp đồng các bên đã giao kết vi phạm về hình thức đó là hợp đồng không theo mẫu và không được công chứng chứng thực.

Về nội dung: Hợp đồng các bên đã giao kết vi phạm về nội dung theo quy định của Bộ luật dân sự đó là trong hợp đồng: Không tên thửa đất; Không ghi đất thuộc tờ bản đồ nào; Diện tích bao nhiêu m²; Không ghi địa chỉ thửa đất; Không ghi số, ngày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Không ghi Loại đất; Không ghi hạng đất; Không mô tả ranh giới; Không ghi thời hạn sử dụng đất; Không ghi giá chuyển nhượng.

Đại diện bị đơn chứng minh về việc bị đơn chưa giao đất cho anh H chị L đó là bị đơn anh T chị H vẫn đang sử dụng đất, cụ thể anh T chị H cho anh Th (Tên gọi khác là Ng) dân nhờ cậy từ năm 2013 hoặc năm 2014 và hiện nay anh Ng vẫn đang dân nhờ cậy, còn các tài sản khác trên đất đã được Tòa án thẩm định là tài sản của anh H chị L vì anh H chị L mới trồng trên đất.

Vì vậy đại diện bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố giấy chuyển nhượng đất đã ký kết giữa anh T chị H với anh H chị L ngày 19 tháng 11 năm 2015 là hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của Pháp luật; Tuy nhiên đại

diện bị đơn đề xuất cách giải quyết đối với anh H chị L: Anh T chị H sẽ trả lại cho anh H chị L 295.000.000đ đã nhận và thanh toán chênh lệch tài sản là 705.000.000đ, tổng là 1.000.000.000đ và anh H chị L cho anh T chị H chuộc lại diện tích đất trên, nếu không thỏa thuận được thì đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của Pháp luật.

- Quá trình giải quyết vụ án, ngoài các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự cung cấp, Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ bằng các biện pháp ghi lời khai của những người làm chứng, xem xét thẩm định tại chỗ; định giá tài sản:

+ Những người làm chứng là các ông bà: Bà Nguyễn Thị C, ông Bùi Tuấn Th, bà Nguyễn Thị B, ông Hoàng Thanh V, bà Trần Thị V, ông Nguyễn Đình Ng và bà Hà Thị H, đều vắng mặt, đều đã trình bày có nội dung: Biết sự việc anh H chị L sử dụng thửa đất hiện nay đang có tranh với anh T chị H từ năm 2015 đến nay.

- Cũng trong quá trình giải quyết vụ án, căn cứ vào các tài liệu do các đương sự cung cấp còn xác định được thửa đất số 452 tờ bản đồ 06 diện tích 100m² mục đích sử dụng đất CLN, địa chỉ thửa đất khu XT, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ; Chuyển mục đích sử dụng đất từ CLN sang đất ONT ngày 20/3/2012 theo quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 15/3/2012 của UBND huyện YL; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 657405, số vào sổ CH 000256 ngày 13/12/2011 của UBND huyện YL cấp cho Đặng Minh T và Hoàng Thị H; Vẫn diện tích đất này UBND huyện YL còn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BY 339685 số vào sổ CH 04439 ngày 26/12/2014, thửa 425 tờ bản đồ số 71, địa chỉ khu XT xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ, diện tích 108,2 m², mục đích sử dụng đất CLN, đứng tên Đặng Minh T, Hoàng Thanh H; Như vậy UBND huyện YL đã cấp hai giấy chứng nhận khác nhau về mục đích sử dụng đất cho cùng một thửa đất; Tại văn bản số 218/CV-VPĐKĐĐ&PTQĐ ngày 15/6/2013 của UBND huyện YL (VP đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất) đã xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 657405, số vào sổ CH 000256 ngày 13/12/2011 của UBND huyện YL cấp cho người sử dụng Đặng Minh T và Hoàng Thị H thửa đất số 452 tờ bản đồ 06 diện tích 100m² đất ONT hiện nay đang có giá trị pháp lý; Đối với giấy chứng nhận số BY 339685 số vào sổ CH 04439 ngày 26/12/2014, thửa 425 tờ bản đồ số 71, địa chỉ khu XT xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ, diện tích 108,2 m², mục đích sử dụng đất CLN, đứng tên Đặng Minh T và Hoàng Thanh H, hiện nay anh T và chị H xác định do nhầm lẫn trong quá trình kê khai cấp đổi giấy chứng nhận nên dẫn đến UBND huyện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai mục đích sử dụng đất, nay anh T và chị H đã đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất này.

+ Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định được thửa đất có tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Đặng Minh T, chị Hoàng Thanh H và anh Đình Văn H, chị Hà Thị L là thửa đất số 452 tờ bản đồ 06 diện tích 100m² mục đích sử dụng CLN, địa chỉ thửa đất khu XT, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ; Chuyển mục đích sử dụng đất từ CLN sang đất ONT ngày 20/3/2012 theo quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 15/3/2012 của UBND huyện YL; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 657405, số vào sổ CH 000256 ngày 13/12/2011 của UBND huyện YL cấp cho Đặng Minh T và Hoàng Thị H; Kết quả định giá của Hội đồng định giá xác định: Diện tích đất hiện đang tranh chấp là 100 m², đơn giá là 8.500.000đ/1m²; tài sản trên đất theo như miêu tả tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự đều xác định diện tích đất tranh chấp trong giấy chuyển nhượng đất ngày 19 tháng 11 năm 2015 mà anh T chị H

đã ký kết với anh H chị L là diện tích đất tại thửa đất số 452 tờ bản đồ 06 diện tích 100m² mục đích sử dụng CLN, địa chỉ thửa đất khu XT, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ; Chuyển mục đích sử dụng đất từ đất CLN sang đất ONT ngày 20/3/2012 theo quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 15/3/2012 của UBND huyện YL; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 657405, số vào sổ CH 000256 ngày 13/12/2011 của UBND huyện YL cấp cho Đặng Minh T và Hoàng Thị H; Giá chuyển nhượng các đương sự đều xác định là 295.000.000đ và đã thanh toán cho nhau toàn bộ nay hai bên không tranh chấp gì về giá chuyển nhượng và hình thức thanh toán vì hai bên đã thanh toán xong cho nhau;

Cũng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện bị đơn đề xuất nội dung anh T chị H sẽ trả lại cho anh H chị L 295.000.000đ đã nhận và thanh toán chênh lệch tài sản là 705.000.000đ, tổng là 1.000.000.000đ và anh H chị L cho anh T chị H chuộc lại thửa đất số 452 tờ bản đồ 06 diện tích 100m² mục đích sử dụng CLN, địa chỉ thửa đất khu XT, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ; Chuyển mục đích sử dụng đất CLN sang đất ONT ngày 20/3/2012 theo quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 15/3/2012 của UBND huyện YL; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 657405, số vào sổ CH 000256 ngày 13/12/2011 của UBND huyện YL cấp cho Đặng Minh T và Hoàng Thị H; Người đại diện cho anh H chị L không nhất trí nhận số tiền 1.000.000.000đ và không nhất trí trả lại diện tích đất trên cho anh T chị H.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện YL phát biểu quan điểm:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Từ khi Tòa án tiến hành thụ lý vụ án cho đến khi ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định pháp luật.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử tham gia đúng thành phần như trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, các trình tự của phiên tòa sơ thẩm diễn ra theo đúng quy định của pháp luật.

+ Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung vụ vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Căn cứ các Điều 117, 118, 119, 129, 500, 501, 502, 503, 357 và Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 167, điều 179, điều 188; Khoản 3 điều 100 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 156, điều 157, điều 164, điều 165; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ khoản 2 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; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đinh Văn H đối với bị đơn anh Đặng Minh T và chị Hoàng Thanh H.

2. Buộc anh Đặng Minh T và chị Hoàng Thanh H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với anh Đinh Văn H, chị Hà Thị L ngày 19/11/2015, thời hạn thực hiện một tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

3. Anh Đinh Văn H và chị Hà Thị L có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Về chi phí tố tụng:

Buộc anh Đặng Minh T và chị Hoàng Thanh H phải trả cho anh Đinh Văn H số tiền 13.000.000đ (Mười ba triệu đồng).

Về án phí: Buộc anh Đặng Minh T và chị Hoàng Thanh H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn anh Đinh Văn H; bị đơn anh Đặng Minh T và chị Hoàng Thanh H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án chị Hà Thị L đều có địa chỉ tại xã Lương Sơn, huyện YL; đối tượng tranh chấp của hợp đồng là bất động sản có địa chỉ tại xã Lương Sơn, huyện YL, tỉnh Phú Thọ. Căn cứ khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, điểm c, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện YL, tỉnh Phú Thọ.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn đề nghị Tòa án buộc bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn được xác định là quan hệ pháp luật Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Về áp dụng pháp luật: Các bên đương sự giao kết hợp đồng năm 2015, ngày 01 tháng 01 năm 2017 là ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành, như vậy các đương sự giao kết hợp đồng trước thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực; Tuy nhiên, giao dịch này đến nay vẫn đang được thực hiện, chưa được thực hiện xong (chưa được đăng ký biến động đất đai tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền) và có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên cần phải được áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết (điểm b, khoản 1, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015).

[4] Về tư cách đương sự trong vụ án: Nguyên đơn anh Đinh Văn H, đồng bị đơn anh Đặng Minh T và chị Hoàng Thanh H (Chị H là vợ anh T); Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án chị Hà Thị L (Chị L là vợ anh Đinh Văn H).

[5] Về thời hiệu khởi kiện: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên đương sự đều không có yêu cầu áp dụng thời hiệu. Căn cứ khoản 2, Điều 149 Bộ luật Dân sự, Tòa án không áp dụng quy định về thời hiệu; hơn nữa nội dung các bên đang có tranh chấp (Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) vẫn được hai bên bàn bạc thảo luận và tìm cách để cùng nhau giải quyết nên không đặt ra việc xem xét về thời hiệu khởi kiện.

[6] Về thủ tục tố tụng: Sau khi vụ án được thụ lý, Tòa án đã giao các văn bản tố tụng cho các đương sự, đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định; Đồng bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án không có yêu cầu độc lập. Tòa án đã tiến hành ghi lời khai của những người làm chứng, **xác minh tại địa phương nơi có đất tranh chấp**, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản có tranh chấp làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án. Do các đương sự không thỏa thuận được với nhau về các vấn đề cần phải giải quyết trong vụ án nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của Pháp luật.

[7] Về nội dung vụ án: Theo lời trình bày của nguyên đơn anh H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị L do chị O đại diện, đồng bị đơn anh T, chị H do người đại diện trình bày cũng như các tài liệu chứng cứ mà các đương sự cung cấp cho Tòa án và Tòa án thu thập được đều thể hiện: Bằng giấy chuyển nhượng được ký kết ngày 19 tháng 11 năm 2015 anh H chị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh T chị H thửa đất số 452, tờ bản đồ 06 diện tích 100m², mục đích sử dụng đất cây lâu năm (CLN), địa chỉ thửa đất khu XT, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ; Chuyển mục đích sử dụng đất từ CLN sang đất ONT ngày 20/3/2012 theo quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 15/3/2012 của UBND huyện YL, tên người sử dụng đất Đặng Minh T và Hoàng Thị H; Giá chuyển nhượng đất 295.000.000 đồng, anh H chị L đã thanh toán đủ tiền cho anh T chị H (Có giấy biên nhận tiền ngày 19/11/2015); anh T và chị H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính giấy chứng nhận) cho anh H chị L từ năm 2015 đến nay, hai bên còn xác định việc chuyển nhượng có hợp đồng được lập thành văn bản nhưng không theo mẫu và không có công chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Nay đại diện nguyên đơn tiếp tục yêu cầu anh T chị H phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhưng anh T chị H không nhất trí, nay anh H chị L đề nghị Tòa án buộc anh T chị H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết ngày 19/11/2015.

Phía đại diện bị đơn xác định mặc dù hai bên đã ký kết giấy chuyển nhượng đất, anh H chị L đã trả tiền, anh T chị H đã nhận đủ và anh T chị H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho anh H chị L từ năm 2015; Nhưng hợp đồng đó đã vi phạm về hình thức (Hợp đồng không theo mẫu và không có công chứng chứng thực), Hợp đồng vi phạm về nội dung theo quy định của Bộ luật dân sự, trong hợp đồng không tên thửa đất, không ghi đất thuộc tờ bản đồ nào, diện tích bao nhiêu m², không ghi địa chỉ thửa đất, không ghi số, ngày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không ghi Loại đất, không ghi hạng đất, không mô tả ranh giới, không ghi thời hạn sử dụng đất; không ghi giá chuyển nhượng, hơn nữa là anh T chị H chưa giao đất cho anh H chị L sử dụng, nội dung này được thể hiện là anh T chị H vẫn sử dụng đất nhưng đã cho ông Ngọc mượn để đâm cây từ năm 2013 và 2014 đến nay;

Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử tuyên giấy chuyển nhượng đất đã ký kết giữa anh T chị H với anh H chị L ngày 19 tháng 11 năm 2015 là hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của Pháp luật; Nếu hai bên thống nhất được thì anh T chị H sẽ trả lại cho anh H chị L 295.000.000đ và thanh toán chênh lệch tài sản là 705.000.000đ, tổng là 1.000.000.000đ và anh H chị L cho anh T chị H chuộc lại diện tích 100m² đất nêu trên, nếu không thỏa thuận được thì đề nghị Hội đồng xét xử tuyên giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 19/11/2015 là hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của Pháp luật.

Đối với các tài sản trên đất nguyên đơn anh H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị L do chị O đại diện, bị đơn anh T, chị H do Luật sư Chu Văn Q đại diện đều không đề nghị Tòa án giải quyết.

[7.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn, lời trình bày của người có quyền lợi liên quan đến vụ án chị L, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của anh H và chị L là có căn cứ chấp nhận vì hoàn toàn phù hợp với giấy chuyển nhượng đất mà hai bên đã ký kết ngày 19/11/2015, phù hợp với bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh T chị H đã giao cho anh H chị L, phù hợp với giấy biên nhận tiền ngày 19/11/2015 mà hai bên ký kết và giao nhận tiền cho nhau, phù hợp với lời khai của những người làm chứng; phù hợp với kết

quả xác minh, kết quả thẩm định, định giá tài sản là diện tích đất, tài sản trên đất và phù hợp với quá trình sử dụng đất của anh H chị L sau khi nhận chuyển nhượng,

[7.2] Xét ý kiến của đồng bị đơn trong vụ án thì thấy rằng: Đồng bị đơn do người đại diện trình bày không thừa nhận là đã giao đất cho anh H chị L sử dụng nhưng hai bên thừa nhận đã ký kết hợp đồng, giao nhận tiền, giao nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhau; bị đơn còn cho rằng trong hợp đồng không ghi tên thửa đất, không ghi đất thuộc tờ bản đồ nào, không ghi địa chỉ thửa đất chuyển nhượng, không ghi số, ngày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không ghi loại đất, không ghi hạng đất, không mô tả ranh giới, không ghi thời hạn sử dụng đất; không ghi giá chuyển nhượng, nay đồng bị đơn không không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc thực hiện giấy chuyển nhượng đất mà hai bên đã ký kết ngày 19/11/2015 và đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố giấy chuyển nhượng đất mà hai bên đã ký kết ngày 19/11/2015 là hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ bởi các lẽ sau:

Thứ nhất: Về việc trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/11/2015 không ghi tên thửa đất, không ghi đất thuộc tờ bản đồ nào, diện tích bao nhiêu m², không ghi địa chỉ thửa đất chuyển nhượng, không ghi số, ngày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không ghi loại đất, không ghi hạng đất, không mô tả ranh giới, không ghi thời hạn sử dụng đất;

Đối với các nội dung: Thửa đất số 452, tờ bản đồ 06, diện tích 100 m², các nội dung này đã được hai bên thỏa thuận ghi trong giấy chuyển nhượng đất (Hợp đồng) ngày 19/11/2015 và phù hợp với thông tin ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 657405, số vào sổ CH 000256 ngày 13/12/2011 của UBND huyện YL cấp cho Đặng Minh T và Hoàng Thị H mà anh T chị H đã giao cho anh H chị L, đến nay hai bên vẫn thừa nhận và đã ký kết với nhau hợp đồng nêu trên nên bị đơn cho rằng giấy chuyển nhượng ngày 19/11/2015 không ghi thửa đất bao nhiêu, tờ bản đồ nào, có diện tích bao nhiêu m² là không đúng sự thật (Trong giấy chuyển nhượng đất ngày 19/11/2015 đã ghi các thông tin này).

Đối với các nội dung mà hợp đồng chuyển nhượng không ghi địa chỉ thửa đất chuyển nhượng, không ghi số ngày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không ghi loại đất, không ghi hạng đất, không mô tả ranh giới, không ghi thời hạn sử dụng đất; Đối với các nội dung này mặc dù hai bên không ghi trong giấy chuyển nhượng đất nhưng anh T chị H đã tự nguyện giao toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 657405, số vào sổ CH 000256 ngày 13/12/2011 của UBND huyện YL cấp cho Đặng Minh T và Hoàng Thị H (Bản chính) cho anh H chị L mà trong giấy chứng nhận đó đã thể hiện đầy đủ các nội dung trên; Về ranh giới thửa đất trong GCNQSDĐ số CH 000256 ngày 13/12/2011 của UBND huyện YL có vẽ thửa đất số 452 diện tích 100m² tại khu XT xã LS có hình thể gãy khúc được nối bằng 6 đoạn thẳng và tại thực địa xác định thửa đất số 452 diện tích 100m² tại khu XT xã LS có hình chữ nhật được nối bằng 4 đoạn thẳng; Qua xem xét thực địa và được các cơ quan có thẩm quyền xác định được thửa đất số 452 diện tích 100m² tại khu XT xã LS đã được cấp GCNQSDĐ số CH 000256 ngày 13/12/2011 của UBND huyện YL cấp cho anh T chị H có hình thể trong bìa và ngoài thực địa không đồng nhất là do đo đạc, hình thể đúng của thửa đất số 452 diện tích 100m² tại khu XT xã LS đã được cấp GCNQSDĐ số CH 000256 ngày 13/12/2011 của UBND huyện YL cho anh T chị H được nối bằng 4 đoạn thẳng như kết quả đo đạc tại thực địa (Sơ đồ đo đạc ghi ngày 11/7/2023) là đúng; Mặt khác đến nay anh T chị H và anh H chị L đều thừa nhận là từ trước tới nay chỉ ký kết và giao dịch với nhau một lần duy nhất tại giấy chuyển nhượng đất ngày 19/11/2015; Ngoài ra đại diện bị đơn cho rằng trong giấy chuyển nhượng đất cho anh H chị L hai bên không ghi ranh giới thửa đất nhưng cũng không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh là anh T chị H chuyển

nhượng cho anh H chị L một thửa đất khác không phải là thửa thửa đất số 452 diện tích 100m² tại khu XT xã LS đã được UBND huyện YL cấp GCNQSDĐ số CH 000256 ngày 13/12/2011 hoặc là chỉ chuyển nhượng cho anh H chị L một phần thửa đất nêu trên; Hơn nữa quá trình xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản đất có tranh chấp và tại phiên tòa các bên đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp trong giấy chuyển nhượng đất ngày 19/11/2015 chính là diện tích đất đã được định giá, thẩm định ngày 10/7/2023 và kết quả đo đạc tại thực địa khu XT xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ ngày 11/7/2023, điều đó chứng tỏ anh T chị H đã chuyển nhượng cho anh H chị L thửa đất số 452, tờ bản đồ số 06, diện tích 100m², địa chỉ thửa đất khu XT xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ, đất đã được UBND huyện YL cấp GCNQSDĐ số CH 000256 ngày 13/12/2011 cho anh T chị H là có thật.

Thứ hai: Về việc trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/11/2015 không ghi giá thỏa thuận; Hội đồng xét xử xét thấy trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/11/2015 không ghi nội dung thỏa thuận về giá nhưng trong giấy biên nhận tiền ngày 19/11/2015 anh T chị H thừa nhận “đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất cho anh H chị L với số tiền 295.000.000 đồng” điều đó chứng tỏ anh H chị L đã thanh toán 100% giá trị hợp đồng cho anh T chị H bằng việc anh T chị H xác định là đã nhận đủ số tiền 295.000.000 đồng, mặc dù trong giấy biên nhận tiền không ghi số tiền này thanh toán cho việc mua bán thửa đất nào? ở đâu? Nhưng hai bên xác định với nhau chỉ mua bán một lần và một thửa đất duy nhất đã được giao kết tại giấy chuyển nhượng đất ngày 19/11/2015 và quá trình xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo vẽ sơ đồ đất, cũng như tại phiên tòa các bên đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp trong giấy chuyển nhượng đất ngày 19/11/2015 chính là diện tích đất đã được định giá, thẩm định ngày 10/7/2023 và kết quả đo đạc tại thực địa khu XT xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ ngày 11/7/2023, điều đó đã chứng tỏ sự thật khách quan là anh H chị L là bên nhận chuyển nhượng diện tích đất trên và trả toàn bộ số tiền 295.000.000đ cho bên chuyển nhượng là anh T chị H, việc trả toàn bộ số tiền, anh T chị H thừa nhận trong giấy nhận tiền ngày 19/11/2015 là đã nhận đủ số tiền 295.000.000đ đã thể hiện được nội dung bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện thanh toán 100% giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bên chuyển nhượng.

Thứ ba: Về việc anh T chị H không giao thửa đất số 452, tờ bản đồ số 06, diện tích 100m² tại khu XT xã LS cho anh H chị L sử dụng sau khi ký kết giấy chuyển nhượng ngày 19/11/2015; Đối với nội dung này anh T chị H cho rằng không giao đất cho anh H chị L sử dụng nhưng thực tế anh H chị L đã trực tiếp sử dụng đất từ năm 2015 đến nay, nội dung này được chứng tỏ bằng lời khai của những người làm chứng đã xác định, mặt khác các tài sản trên đất (Cây cối lâm lộc) đã được thẩm định hai bên đều xác định là tài sản của anh H và chị L điều đó chứng tỏ anh H chị L đã và đang sử dụng đất thì mới trồng cây cối lâm lộc trên đất, mặc dù cây cối lâm lộc trên đất do anh H chị L mới trồng nên mới chỉ được vài năm tuổi nhưng anh H chị L đã trực tiếp quản lý sử dụng đất từ năm 2015 đến nay thể hiện qua việc cho anh Th dâm cây nhò; Hơn nữa anh T chị H còn xác định thửa đất số 452, tờ bản đồ số 06, diện tích 100m² tại khu XT xã LS anh chị cho anh Th (Tên gọi khác là Ngọc) dâm cây môi trường nhò từ năm 2013 hoặc 2014 và đến nay vẫn cho anh Th dâm cây nhò, việc anh T chị H cho anh Th dâm cây nhò từ năm 2013 hoặc 2014 là có thật nhưng đến năm 2015 anh H chị L nhận chuyển nhượng diện tích đất trên của anh T chị H nên anh H chị L không cho anh Th dâm cây nhò nữa thì anh Th đã hỏi anh H chị L để xin được dâm cây nhò cho đến nay, (nội dung này anh Th đã xác định), điều đó chứng tỏ anh H chị L đã trực tiếp sử dụng đất từ năm 2015 là có thật;

Như vậy hai bên thừa nhận là đã ký kết với nhau giấy chuyển nhượng đất ngày 19/11/2015 đối với thửa đất số 452, tờ bản đồ số 06, diện tích 100m² tại khu XT xã LS, huyện YL, anh T chị H đã nhận đủ 295.000.000đ do anh H chị L thanh toán, anh T chị H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho anh H chị L quản lý, mặc dù hai bên không có giấy tờ gì về việc anh T chị H giao đất cho anh H chị L trực tiếp sử dụng, cũng như việc anh T chị H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho anh H chị L cũng không có giấy tờ gì mà hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, nay anh T chị H xác định chưa giao đất cho anh H chị L là không có căn cứ và thực tế thì anh H chị L đã trực tiếp trực tiếp sử dụng đất (Từ khi hai bên ký kết giao dịch, giao nhận tiền, giao nhận giấy tờ, giao nhận đất) là từ năm 2015 đến nay mà không gặp phải sự phản đối nào từ phía anh T chị H cũng như không bị cơ quan có thẩm quyền nào xử phạt hành chính trong lĩnh vực sử dụng đất đai.

Đại diện của đồng bị đơn đã đưa ra các căn cứ là Hợp đồng (Giấy chuyển nhượng đất) anh T chị H và anh H chị L ký kết ngày 19/11/2015 không theo mẫu, không được công chứng, chứng thực là phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tuy nhiên bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho bên chuyển nhượng toàn bộ số tiền 295.000.000đ, đã thực hiện (100%) nghĩa vụ, bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ giấy tờ về đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính) cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng đất ổn định liên tục từ thời điểm nhận chuyển nhượng là năm 2015 đến nay vì vậy Hội đồng xét xử xét thấy công nhận hiệu lực của giao dịch là phù hợp với quy định của Pháp luật.

[7.3] Xét về giao dịch là giấy chuyển nhượng đất mà các bên đã ký kết:

Ngày 19/11/2015 anh T chị H và anh H chị L đã ký kết với nhau giấy chuyển nhượng đất tự soạn thảo chưa được công chứng chứng thực, nội dung chuyển nhượng đối với thửa đất số 452 tờ bản đồ 06 diện tích 100m², trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định mục đích sử dụng là đất CLN địa chỉ thửa đất khu XT, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ; Chuyển mục đích sử dụng đất từ CLN sang mục đích sử dụng là đất ONT ngày 20/3/2012 theo quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 15/3/2012 của UBND huyện YL, tên người sử dụng đất Đặng Minh T và Hoàng Thị H; Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận 295.000.000đ, anh H chị L đã thanh toán đủ cho anh T chị H số tiền trên (Tại giấy nhận tiền ngày 19/11/2015), anh T chị H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính) số BH 657405, sổ vào sổ CH 000256 ngày 13/12/2011 của UBND huyện YL tên người sử dụng đất Đặng Minh T và Hoàng Thị H cho anh H chị L quản lý sử dụng từ năm 2015 đến nay.

- Xét hình thức: Giao dịch là giấy chuyển nhượng đất giữa anh H chị L với anh T chị H đã ký kết với nhau ngày 19/11/2015 là không tuân thủ về mặt hình thức và không có công chứng chứng thực theo quy định của Pháp luật.

- Xét về nội dung mà các bên đã giao kết: Các bên được tự nguyện, khi tham gia giao kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; Diện tích đất mà các bên giao dịch đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm giao kết hợp đồng và thanh toán tiền cho nhau năm 2015 anh T chị H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã giao đất cho anh H chị L, đất không có tranh chấp với ai, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và đang còn trong thời hạn sử dụng đất nên được quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

- Xét về quá trình thực hiện hợp đồng: Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán toàn bộ số tiền 295.000.000đ cho bên chuyển nhượng (Đã thực hiện 100% nghĩa vụ), bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trực tiếp sử dụng đất trồng cây cối hoa màu trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng; đã quản lý, sử dụng đất ổn định liên tục từ năm 2015 đến nay mà bên chuyển nhượng không ai phản đối hay tranh chấp gì và đặc biệt là đến nay bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng vẫn thừa nhận đã ký kết giao dịch với nhau, đã giao nhận đủ tiền và giấy tờ cho nhau, hơn nữa quá trình sử dụng đất của bên nhận chuyển nhượng từ năm 2015 đến nay cũng không bị cơ quan có thẩm quyền nào xử phạt hành chính trong lĩnh vực sử dụng đất đai vì vậy xác định được bên chuyển nhượng đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đối với bên nhận chuyển nhượng.

- Xét lời đề nghị của đại diện bị đơn về việc đại diện bị đơn đề xuất nội dung anh T chị H sẽ trả lại cho anh H chị L 295.000.000đ đã nhận và thanh toán chênh lệch tài sản là 705.000.000đ, tổng là 1.000.000.000đ và anh H chị L cho anh T chị H chuộc lại thửa đất số 452 tờ bản đồ 06 diện tích 100m² mục đích sử dụng CLN, địa chỉ thửa đất khu XT, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ; Chuyển mục đích sử dụng đất từ CLN sang đất ONT ngày 20/3/2012 theo quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 15/3/2012 của UBND huyện YL; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 657405, số vào sổ CH 000256 ngày 13/12/2011 của UBND huyện YL cấp cho Đặng Minh T và Hoàng Thị H; Do người đại diện của anh H chị L không nhất trí nên vụ án cần được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật; Hội đồng xét xử xét thấy việc đại diện bị đơn đề nghị được chuộc lại thửa đất nêu trên đã thể hiện sự thật khách quan là anh T chị H đã chuyển nhượng thửa đất số 452 tờ bản đồ 06 diện tích 100m² mục đích sử dụng CLN, địa chỉ thửa đất khu XT, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ; Chuyển mục đích sử dụng đất từ CLN sang đất ONT ngày 20/3/2012 theo quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 15/3/2012 của UBND huyện YL cho anh H chị L là có thật và đất chuyển nhượng chính là thửa đất này chứ không phải là thửa đất nào khác bởi lẽ: Nếu không có sự việc chuyển nhượng thửa đất số 452 tờ bản đồ 06 diện tích 100m² mục đích sử dụng CLN, địa chỉ thửa đất khu XT, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ ngày 19/11/2015 thì nay sẽ không có việc đề nghị được chuộc lại thửa đất số 452 tờ bản đồ 06 diện tích 100m² mục đích sử dụng CLN, địa chỉ thửa đất khu XT, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ và trả lại số tiền 295.000.000đ là giá trị thửa đất tại thời điểm năm 2015 và thanh toán chênh lệch 705.000.000đ tại thời điểm Tòa án đang giải quyết xét xử sơ thẩm.

Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là vi phạm quy định về hình thức của giao dịch dân sự; Tuy nhiên căn cứ khoản 1, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 là hoàn toàn có căn cứ để công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao kết ngày 19/11/2015 giữa bên chuyển nhượng anh T chị H và bên nhận chuyển nhượng là anh H chị L đối với thửa đất số 452 tờ bản đồ 06 diện tích 100m² mục đích sử dụng CLN địa chỉ thửa đất khu XT, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 657405, số vào sổ CH 000256 ngày 13/12/2011 của UBND huyện YL tên người sử dụng đất Đặng Minh T và Hoàng Thị H; Chuyển mục đích sử dụng đất từ CLN sang đất ONT ngày 20/3/2012 theo quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 15/3/2012 của UBND huyện YL, tỉnh Phú Thọ. Do đó yêu cầu trong đơn khởi kiện của anh H là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Lời trình bày của đồng bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án xác định được thửa đất nêu trên (Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 657405, số vào sổ CH 000256 ngày 13/12/2011 của UBND huyện YL tên người sử dụng đất Đặng Minh T và Hoàng Thị H) mà hai bên đã giao kết với nhau tại giấy chuyển nhượng đất ngày 19/11/2023 thì UBND huyện YL còn cấp

GCNQSDĐ số BY 339685 số vào sổ CH 04439 ngày 26/12/2014, thửa 425 tờ bản đồ số 71, địa chỉ khu XT xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ, diện tích 108,2 m², mục đích sử dụng đất là đất CLN, đứng tên Đặng Minh T, Hoàng Thanh H; Như vậy UBND huyện YL đã cấp hai giấy chứng nhận khác nhau về mục đích sử dụng đất cho cùng một thửa đất và đều cấp cho anh T chị H; Tuy nhiên UBND huyện YL đã xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 657405, số vào sổ CH 000256 ngày 13/12/2011 của UBND huyện YL cấp cho người sử dụng Đặng Minh T và Hoàng Thị H đối với thửa đất số 452 tờ bản đồ 06 diện tích 100m² là đất ONT hiện nay đang có giá trị pháp lý; Đối với giấy chứng nhận số BY 339685 số vào sổ CH 04439 ngày 26/12/2014, thửa 425 tờ bản đồ số 71, địa chỉ khu XT xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ, diện tích 108,2 m², mục đích sử dụng là đất CLN, đứng tên Đặng Minh T và Hoàng Thanh H, hiện nay anh T và chị H xác định do nhầm lẫn trong quá trình kê khai cấp đổi giấy chứng nhận nên dẫn đến UBND huyện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai mục đích sử dụng đất, nay anh T và chị H đã đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi đổi với giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất này mà anh T chị H không thắc mắc gì. Qua đó thấy rằng năm 2011 anh T chị H được cấp giấy chứng nhận diện tích đất 100m²; Năm 2014 anh T chị H được cấp đổi thành giấy chứng nhận diện tích 108,2m² trên cùng một thửa đất; Năm 2015 anh T chị H chuyển nhượng diện tích đất 100m² cho anh H chị L; Tại phiên tòa đại diện bị đơn xác định tại thời điểm ký kết giấy chuyển nhượng đất ngày 19/11/2015 có nội dung chuyển nhượng thửa đất số 452 tờ bản đồ 06 diện tích 100m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 657405, số vào sổ CH 000256 ngày 13/12/2011 của UBND huyện YL cấp cho người sử dụng Đặng Minh T và Hoàng Thị H cho anh H chị L, tại thời điểm ký kết giấy biên nhận tiền ngày 19/11/2015 và nhận số tiền 295.000.000đ của anh H chị L, cũng như tại thời điểm hiện nay anh T chị H hoàn toàn tự nguyện, đầy đủ năng lực hành vi dân sự và khi ký kết giao dịch, khi nhận tiền cũng như hiện nay anh T chị H không có ý định lừa dối anh H chị L; (Diện tích đất 100m² tại thời điểm năm 2015 trị giá 295.000.000đ là phù hợp và đúng giá nay anh T chị H và anh H chị L không tranh chấp gì về giá trị thửa đất vì thực tế anh H chị L đã trả đủ tiền cho anh T chị H), việc chuyển nhượng đất cho anh H chị L 100m² đất nêu trên là xuất phát từ nhu cầu về vốn để anh T chị H làm kinh tế nên anh T chị H mới phải chuyển nhượng đất cho anh H chị L nhưng do hai bên ký kết hợp đồng không đúng pháp luật và bị đơn chưa giao đất cho nguyên đơn nên nay bị đơn đề nghị Tòa án hủy hợp đồng; Đại diện nguyên đơn cũng xác định việc hai bên ký kết giấy chuyển nhượng đất ngày 19/11/2015 là hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối và giá trị 100m² tại thời điểm năm 2015 nhận chuyển nhượng của anh T chị H và phải trả cho anh T chị H 295.000.000đ là đúng giá (Không đắt và không rẻ) nhưng sau khi ký kết anh T chị H đã không hợp tác để thực hiện hợp đồng nên nay đề nghị Hội đồng xét xử buộc anh T chị H phải thực hiện hợp đồng; Đại diện nguyên đơn còn xác định chỉ biết nhận chuyển nhượng thửa đất số 452 tờ bản đồ 06 diện tích 100m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 657405, số vào sổ CH 000256 ngày 13/12/2011 của UBND huyện YL cấp cho người sử dụng Đặng Minh T và Hoàng Thị H, ngoài ra nguyên đơn không biết bị đơn còn có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào khác nữa đối với thửa đất trên, chỉ trong quá trình Tòa án giải quyết anh T chị H đề nghị UBND huyện thu hồi giấy chứng nhận cấp lại không có giá trị thì nguyên đơn mới biết..

[8] Đối với quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật được Hội đồng xét xử chấp nhận;

[9] Đối với quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện YL trình bày tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy có đầy đủ căn cứ pháp lý để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đinh Văn H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với đồng bị đơn anh Đặng Minh T và chị Hoàng Thanh H.

[10] Về chi phí thu thập chứng cứ: Để có căn cứ giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện YL đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đã chi phí số tiền 13.000.000đ đại diện nguyên đơn anh H đã nộp tạm ứng 25.000.000đ, Tòa án đã trả lại cho đại diện nguyên đơn 12.000.000đ, đại diện nguyên đơn đã nhận đủ số tiền 12.000.000đ. Theo quy định tại Điều 156, 157, 164, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự thì anh T và chị H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng nhưng do nguyên đơn đã tạm ứng nên anh T chị H có nghĩa vụ thanh toán lại cho anh H số tiền 13.000.000đ.

[10] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các điều 117, 118, 119, 129, 500, 501, 357 và điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ các Điều 167, điều 179, điều 188; Khoản 3 điều 100 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 156, điều 157, điều 164, điều 165; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Căn cứ khoản 2, 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; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đinh Văn H về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn anh Đặng Minh T và chị Hoàng Thanh H.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đinh Văn H, chị Hà Thị L và anh Đặng Minh T, chị Hoàng Thanh H.

3. Công nhận anh Đinh Văn H và chị Hà Thị L có quyền sử dụng 100 m² đất tại thửa đất số 452 tờ bản đồ 06 diện tích 100m² mục đích sử dụng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất khu XT, xã LS, huyện YL, tỉnh Phú Thọ. Chuyển mục đích sử dụng đất từ cây lâu năm sang đất ở nông thôn ngày 20/3/2012 theo quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 15/3/2012 của UBND huyện YL; đất đã được cấp GCNQĐĐ số BH 657405, số vào sổ CH 000256 ngày 13/12/2011 của UBND huyện YL, tên người sử dụng đất Đặng Minh T và Hoàng Thị H; Đất được giới hạn bởi các điểm mốc từ 1,2,3,4,1

(Có sơ đồ kèm theo).

4. Anh Đinh Văn H và chị Hà Thị L có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Về chi phí tố tụng:

Buộc anh Đặng Minh T và chị Hoàng Thanh H phải trả cho Đinh Văn H số tiền 13.000.000đ (Mười ba triệu đồng), ký phần mỗi người là 6.500.000đ (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

Anh Đinh Văn H được nhận số tiền 13.000.000đ (Mười ba triệu đồng) do anh Đặng Minh T và chị Hoàng Thanh H có nghĩa vụ trả lại.

Về án phí: Buộc anh Đặng Minh T và chị Hoàng Thanh H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật đối với các trường hợp cơ quan thi hành án dân sự có quyền chủ động ra quyết định thi hành án hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong; lãi xuất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 điều 468 Bộ luật Dân sự; Nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự.

Bản án này 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, 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo, có mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ để yêu cầu xét xử theo thủ tục phúc thẩm; Các đương sự có quyền kháng cáo, vắng mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ để yêu cầu xét xử theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND. H. YL;
- Chi cục THADS. H. YL;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Bùi Xuân T

