

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN C  
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2021/DS-ST

Ngày: 12/5/2021.

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 C, TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Khuyên

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lê Đức Dũng

2. Bà Lại Thị Thúy Hằng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Bích - Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Diệp - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 49/2019/TLST- DS ngày 05 tháng 4 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2021/QĐXXST - DS ngày 30 tháng 3 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 60/2021/QĐST- DS ngày 23 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1961 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: tổ 9, ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1982 (*có mặt*)

Địa chỉ: tổ 4, ấp 1, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

(*hợp đồng ủy quyền ngày 25/01/2021*).

**- Bị đơn:** Bà Lâu A M, sinh năm 1943 (*vắng mặt*)

Đại diện theo ủy quyền: ông Liu Thọ L, sinh năm 1970 (*có mặt*)

Địa chỉ: tổ 4, ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

(*hợp đồng ủy quyền lập ngày 01/4/2019*)

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Lê Văn Th, sinh năm 1969 (vắng mặt)  
2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969 (vắng mặt)  
Cùng địa chỉ: khu 4, ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Đồng Nai.  
- Người làm chứng:

1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1966 (vắng mặt)  
2. Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1961 (vắng mặt)  
3. Ông Hồ Lý S, sinh năm 1957 (vắng mặt)  
Cùng địa chỉ: tổ 9, ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.  
4. Bà Trương Thị H, sinh năm 1971 (vắng mặt)  
Địa chỉ: ấp 6, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước.  
5. Ông Trần Vĩnh Kh, sinh năm: 1961 (vắng mặt)  
Địa chỉ: tổ 9, ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, các lời khai bổ sung của nguyên đơn trong hồ sơ và lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa hôm nay thể hiện:*

Vào năm 1992, bà Nguyễn Thị X có nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 2.000m<sup>2</sup> của bà Lầu A M (bà M có tên thường gọi ở nhà là M), thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ số 08 xã B (nay là một phần thửa đất số 329, tờ bản đồ số 01) do ông Lê Văn Th và bà Nguyễn Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi chuyển nhượng hai bên không tiến hành đo đạc mà chỉ ấn chứng diện tích. Tại thời điểm chuyển nhượng làm giấy tờ viết tay, giá chuyển nhượng là 02 chỉ vàng, hai bên đã giao vàng và đất cho nhau đầy đủ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà M thì bà X đã làm hàng ranh rõ ràng giữa phần đất bà nhận chuyển nhượng và phần đất còn lại của bà M là hàng cây dâm bụt và canh tác ổn định từ đó cho đến nay.

Tại thời điểm chuyển nhượng thì khu vực đất tranh chấp chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa làm thủ tục tách thửa được, giáp ranh thửa đất bà Múi bán cho bà Xuân thì gia đình ông Th, bà H cũng có thửa đất canh tác gần đó và sử dụng chung 01 giếng nước với bà Múi nên vợ chồng ông Th, bà H biết rõ việc bà X mua đất của bà M.

Năm 2001 ông Th, bà H là hàng xóm ở giáp ranh đất có nói với bà X là họ mua đất của bà M làm gần cho vui, thời điểm đó bà X nghe nói bà M nợ tiền ông Kh (Kh là tên gọi ở nhà của ông Trần Vĩnh Kh) nên ông Kh giới thiệu bán đất cho ông Th, bà H. Đến năm 2007 ông Th có đến gặp bà X và đề nghị mua lại diện tích đất bà đang canh tác với giá 30.000.000 đồng nhưng bà X không đồng ý, sau đó bà X có nhờ đo đạc lại diện tích đất để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì địa chính xã Bảo Bình cho biết diện tích đất bà X đang canh tác thuộc 01 phần thửa đất số 45, tờ bản đồ 08 (nay là một phần thửa đất số 329, tờ bản đồ số 01) đã được cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị H thì bà X đã gặp ông Th, bà H nhờ làm thủ tục tách diện tích đất bà mua của bà M ra tên bà X và bà X chịu toàn bộ chi phí thủ tục và đi lại cho ông Th, bà H nhưng họ hứa hẹn nhiều lần mà không thực hiện vì lý do đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện C, sau đó ông Th yêu cầu bà X phải đưa số tiền 100.000.000 đồng thì mới làm thủ tục tách thửa cho bà. Bà X làm đơn yêu cầu UBND xã B giải quyết tranh chấp nhưng không thành nên khởi kiện ra Tòa án để giải quyết.

Do thời gian nhận chuyển nhượng đất đã lâu, giấy mua bán đất lúc đầu bà X đã làm thất lạc nên bà yêu cầu bà Múi làm lại giấy bán đất cho bà xác nhận năm 1992 bà M bán cho bà X 2.000m<sup>2</sup> đất để bà sử dụng, giấy tay do bà X và bà M ký lại vào ngày 15/02/2017.

Khi đo đạc lại thì diện tích đất tranh chấp thực tế bà X đang sử dụng thì ít hơn so với diện tích trong giấy bán đất ban đầu. Nên bà X yêu cầu Tòa án căn cứ vào diện tích đất thực tế theo hiện trạng bà X đang sử dụng là 1.754,7m<sup>2</sup> theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1899 ngày 27/5/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh C và giá trị tài sản tranh chấp theo Chứng thư thẩm định giá ngày 17/6/2020 do Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thực hiện để giải quyết tranh chấp.

Nay bà X yêu cầu Tòa án buộc bà Lầu A M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập năm 1992 giữa bà Nguyễn Thị X và bà Lầu A M theo giấy bán đất lập ngày 15/02/2017 với diện tích 1.754,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ 08 xã B (nay là một phần thửa đất số 329, tờ bản đồ số 01) theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1899 ngày 27/5/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh C thực hiện.

Đối với tiền chi phí tố tụng bà X tự nguyện chịu toàn bộ các khoản chi phí tố tụng này.

*\*Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn là bà Lầu A M và người đại diện theo ủy quyền là ông Liu Thọ L trình bày:*

Bà Xuân và bà M là hàng xóm với nhau, vào năm 1992 bà M có chuyển nhượng cho bà X 01 phần diện tích đất khoảng 2.000m<sup>2</sup> (thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ 08 xã B (nay là một phần thửa đất số 329, tờ bản đồ số 01), tại thời điểm chuyển nhượng thì hai bên chỉ nhắm chừng diện tích, không đo đạc thực tế, giá chuyển nhượng là 02 chỉ vàng. Bà X đã trả đủ vàng và bà M đã giao đất cho bà X sử dụng từ đó đến nay. Việc chuyển nhượng đất đã quá lâu nên bà M không nhớ các bên có làm giấy tờ gì hay không, sau khi nhận đất thì bà X làm ranh là hàng rào dâm bụt và sử dụng ổn định cho đến nay. Tại thời điểm hai bên chuyển nhượng đất thì địa phương chưa ai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào năm 1997 bà Múi được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhiều thửa đất trong đó có thửa đất số 45, tờ bản đồ 08 diện tích 9.150m<sup>2</sup> (trong đó có một phần diện tích đất khoảng 2.000m<sup>2</sup> đã bán cho bà X năm 1992).

Năm 2002 gia đình bà M có nợ tiền ông K (tên theo giấy tờ là Trần Vĩnh Kh) nên ông Kh vô đòi lấy đất cản trừ nợ, ông Kh dẫn ông Th, bà H vào mua diện tích đất còn lại của bà M nên giữa bà M và vợ chồng ông Th đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất này và bà M lấy tiền bán đất trả cho ông Kh. Tại thời điểm chuyển nhượng thì bà M đã chỉ rõ ranh giới phần diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th, bà H rõ. Trong đó trừ ra diện tích đất bà M đã bán cho bà X năm 1992 vì lúc đó bà X đã làm hàng ranh rõ ràng và đang sử dụng. Sau này do bà X làm thất lạc giấy mua bán đất ban đầu nên giữa bà M và bà X có ký lại giấy mua bán đất, năm nào thì bà không nhớ rõ. Đối với giấy bán đất lập ngày 15/02/2017 do bà X cung cấp cho Tòa án thì bà M xác định là do bà ký xác nhận.

Nay bà M đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà X, về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập năm 1992 giữa bà Nguyễn Thị X và bà Lầu A M, theo giấy bán đất lập ngày 15/02/2017 với diện tích 1.754,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ 08 xã B (nay là một phần thửa đất số 329, tờ bản đồ số 01) theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1899 ngày 27/5/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh C thực hiện.

*\* Theo lời khai trong hồ sơ thể hiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Th trình bày:*

Vào trước năm 2001, gia đình ông có canh tác gần đất bà M, biết bà X mua đất của bà M trước đó. Đến năm 2001 thì vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất của bà M, lúc này Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang nhượng được. Năm 2005 thì các bên làm thủ tục sang tên, tách thửa diện tích đất đã chuyển nhượng là thửa đất số 45, tờ bản đồ 08 có diện tích 9150m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Hiện tại toàn bộ diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông.

Đến năm 2017, ông mới biết phần diện tích đất ông đang canh tác từ khi nhận chuyển nhượng từ bà M là khoảng 7.000m<sup>2</sup> vì địa chính xã B có gặp ông hỏi về nguồn gốc đất ông đang sử dụng, đồng thời cho biết diện tích đất bà X đang canh tác nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho vợ chồng ông. Bà X có yêu cầu ông tách thửa đất nhưng ông không đồng ý vì đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông là của vợ chồng ông. Ông xác định diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của bà M và diện tích đất bà X nhận chuyển nhượng của bà M có ranh giới rõ ràng, ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà X, thì ông có ý kiến đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông là của vợ chồng ông, ngoài ra ông không có ý kiến nào khác.

*\* Theo lời khai trong hồ sơ thể hiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Bà là vợ ông Th, năm 1995 thì ông bà có mua 01 diện tích đất canh tác giáp đất bà M, năm 2001 thì ông bà có nhận chuyển nhượng của bà M 01 thửa đất khoảng hơn 9.000m<sup>2</sup>, khi sang nhượng đất thì các bên không đo đạc vì diện tích đất đã có ranh giới rõ ràng. Từ sau khi nhận chuyển nhượng thì ông, bà canh tác ổn định theo ranh cũ đến nay,

Đến năm 2005 vợ chồng ông bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 45, tờ bản đồ 08 có diện tích 9150m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Năm 2017, địa chính xã B có đến gia đình bà lấy lời khai về nguồn gốc đất lý do bà X có làm đơn kiện lên xã. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà X thì bà thống nhất với ý kiến của ông Th, không bổ sung gì thêm.

*\*Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng là ông Liu Thọ L trình bày:*

Ông là con ruột của bà Lầu A M, vào năm 1992 bà M chuyển nhượng đất cho bà X, khi đó ông ở chung với bà M nên ông chứng kiến và biết rõ, khi chuyển nhượng đất thì các bên chỉ nhằm chừng diện tích chứ không đo đạc gì, giá trị chuyển nhượng là 02 chỉ vàng, bà X đã giao đủ vàng cho mẹ ông, giữa các bên có làm giấy tay, sau khi nhận đất thì bà X làm ranh giới rõ ràng (hàng rào dâm bụt) và canh tác đất ổn định đến nay không thay đổi gì. Việc bà M sang nhượng đất cho bà X thì tất cả mọi người hàng xóm chung quanh đều biết.

Vào khoảng năm 2002, do gia đình mắc nợ ông Kh nên ông Kh buộc mẹ ông bán đất trả nợ, bà M đã bán toàn bộ thửa đất số 45, tờ bản đồ 08 cho ông Th, bà H (trong đó có thửa phần đất đã bán cho bà X). Chính ông là người chỉ ranh đất cho ông Kh và chỉ ranh cho ông Th, bà H thửa phần đất đã chuyển nhượng cho bà X vào năm 1992 vì lúc đó các thửa đất đều có ranh giới rõ ràng. Ông Th, bà H cũng là hàng xóm từ năm 1996 canh tác đất liền kề nên biết rõ thửa đất bà M sang nhượng cho bà X, việc bà M ký thủ tục sang nhượng đất thế nào thì ông không rõ.

Năm 2017, sau khi bà X có yêu cầu ông Th, bà H tách thửa đất nhưng ông Th, bà H gây khó khăn thì bà X viết lại giấy tay có nhờ bà M ký vào giấy bán đất ngày 15/02/2017 mà bà X cung cấp cho Tòa án là đúng.

*\*Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng là ông Trần Văn H trình bày:*

Từ năm 1996 ông đã ở tại địa phương, nhưng đến năm 2001 thì ông sinh sống ổn định tại đây, ông quen biết với bà X, bà M và ông Th, bà H vì là hàng xóm với nhau, ông không mâu thuẫn gì với họ. Kể từ năm 1996 ông đã thấy bà X canh tác trên thửa đất tranh chấp ổn định cho đến nay, nguồn gốc đất là bà M bán cho bà X, khoảng năm 2001 thì ông có biết ông Th, bà H mua đất của bà M diện tích khoảng

7.000m<sup>2</sup> giáp đất bà X, về cụ thể giấy tờ, thủ tục chuyển nhượng như thế nào thì ông không rõ, ông nghe thông tin bà M vỡ nợ nên ông Kh chủ nợ xiết đất bán cho ông Th, bà H. Ông Th, bà H cũng thường hay nói phần đất bà X canh tác nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của họ nhưng ông Th, bà H không đòi. Theo ông thì phần đất tranh chấp mà bà X đang canh tác là đất bà X mua của bà M trước đó.

*\*Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng là bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày:*

Bà sinh sống tại địa phương từ năm 1983 đến nay, bà biết rõ nguồn gốc đất đang tranh chấp là của bà X mua của bà M từ năm 1992, khi mua các bên có làm giấy tay và chính bà là người ký vào làm chứng, còn phần đất ông Th, bà H mua của bà Múi là do ông Kh xiết nợ khoảng thời gian năm 2001. Bà nghe ông Th, bà H khoe với ông H là vợ chồng ông bà mua 7 sào (7.000m<sup>2</sup>) đất nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên tới 09 sào (9.000m<sup>2</sup>) đất, sau này bà X nói ông Th, bà H đã làm phần đất bà đang canh tác vào phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th, bà H. Phần đất tranh chấp bà X canh tác ổn định và có hàng ranh từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Theo bà thì phần đất tranh chấp là của bà X mua của bà Múi chứ không phải của ông Th, bà H.

*\*Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng là ông Hồ Lý S trình bày:*

Ông sinh sống tại địa phương từ năm 1987 cho đến nay, phần đất đang tranh chấp là của bà X mua của bà M, bà X canh tác ổn định và có hàng ranh rõ ràng cho đến nay, ông biết rõ sự việc vì ông canh tác đất giáp đất bà X. Còn phần đất ông Th, bà H đang canh tác là mua của bà M do ông Kh xiết nợ, phần đất ông Th, bà H mua chỉ khoảng 07 sào (7.000m<sup>2</sup>)

*\*Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng là bà Trương Thị H trình bày:*

Bà lấy chồng sinh sống tại địa phương từ năm 1995 cho đến nay, bà biết phần đất tranh chấp mà bà Xuân đang canh tác là mua từ bà M, còn phần đất ông Th, bà Hoa đang canh tác là mua của bà M do ông Kh xiết nợ. Bà X canh tác ổn định và đất có hàng ranh rõ ràng.

*\*Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng là ông Trần Vĩnh Kh trình bày:*

Sự việc bà Lầu A M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lê Văn Thông, bà Nguyễn Thị H như thế nào thì ông không biết. Việc bà M thiếu nợ tiền của ông không liên quan gì đến việc bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Th, bà H. Ông xác định không liên quan gì đến vụ án này và đề nghị không triệu tập ông tham gia tố tụng trong vụ án này.

Các tài liệu, chứng cứ thu thập được:

\* Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, Biên bản hòa giải, Giấy chứng nhận QSD đất, Đơn yêu cầu triệu tập người làm chứng, bản tự khai, 01 giấy bán đất ngày 15/02/2017

\* Tài liệu, chứng cứ bị đơn cung cấp: Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, bản tự khai

\* Tài liệu, chứng cứ do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp: Chứng minh nhân dân, giấy vay tiền, hợp đồng tín dụng và các bản tự khai.

\* Tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được: Kết quả đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ, chứng thư thẩm định giá, Trích lục và trích đo hiện trạng khu đất, Biên bản lấy lời khai các đương sự và người làm chứng, Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ khiếu nại.

*\* Đại diện Viện kiểm sát huyện C tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:*

+ Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đã thực hiện đúng. Việc thu thập chứng cứ của Tòa án đầy đủ. Việc tuân theo pháp luật của các nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tất cả các buổi triệu tập và không tham dự phiên tòa là chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Kiến nghị Tòa án khắc phục vi phạm trong việc ra quyết định tạm đình chỉ vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử và không tổng đạt quyết định tạm đình chỉ, tiếp tục, gia hạn về cấp, tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự.

+ Về nội dung: đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X. Bởi vì:

Bà Múi và bà Xuân thực hiện việc mua bán đất năm 1992. Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức. Do đó việc mua bán giữa bà Múi và bà X là không hợp pháp. Bà X cho rằng diện tích đất mua của bà M là khoảng 2.000m<sup>2</sup> tuy nhiên không xác định được vị trí tứ cận chính xác như thế nào? Bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1997 nhưng bà X vẫn không yêu cầu bà M tách thửa mà đến năm 2018 mới khiếu nại.

Các nhân chứng Trần Văn H, Nguyễn Thị Mỹ L Trương Thị H, Hồ Lý S khai biết nguồn gốc đất là của bà M bán lại cho bà X tuy nhiên những người này chỉ là nghe nói lại nội dung trên chứ không trực tiếp chứng kiến việc mua bán giữa bà X và bà M cũng như không biết chính xác diện tích, vị trí, nội dung chuyển nhượng là gì, do đó lời khai của các nhân chứng này là không có cơ sở. Ông Trần Vĩnh Kh (tức ông Kh) cũng xác nhận ông không biết gì về việc mua bán đất giữa bà M và vợ chồng ông Th, bà H, việc bà M thiếu nợ ông không liên quan gì đến việc mua bán đất giữa các bên đang tranh chấp.

Theo xác minh của Tòa án nhân dân huyện C việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 45, TĐĐ 08 (cũ) diện tích là 9.150m<sup>2</sup> cho ông Lê Văn Th và bà Nguyễn Thị H là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Căn cứ hướng dẫn tại điểm a mục 2.2 phần 2 mục II số 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì việc mua bán đất giữa bà X và bà M là trái pháp luật nên không được công nhận.

Năm 1997 bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không tách phần diện tích đã bán ra cho bà X, khi bán đất cho ông Th, bà H, bà M cũng không chia phần diện tích gần 2000m<sup>2</sup> đã bán cho bà X ra mà chuyển nhượng hết cho ông Th, bà H do lỗi của bà M.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng không có yêu cầu gì đối với bà M về việc hoàn trả lại giá trị đất đã mua của bà M cũng như công sức đóng góp, tôn tạo làm tăng giá trị trên đất trong suốt thời gian sử dụng ổn định trên đất trong trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Do đó nếu sau này có yêu cầu, bà X có thể yêu cầu khởi kiện để giải quyết bằng một vụ án khác.

Về chi phí tố tụng: bà X tự nguyện chịu các chi phí thẩm định nên ghi nhận.

Về án phí: Theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Nguyễn Thị X có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Múi vào năm 1992 (theo giấy bán đất lập ngày 15/02/2017). Bà Lầu A M có nơi cư trú tại tổ 4, ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì quan hệ tranh chấp trong vụ kiện này là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai.

[2] Về thủ tục tố tụng và ủy quyền: Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị H nhưng ông Th, bà H vắng mặt không có lý do và không có đơn xin vắng mặt nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

Bà Nguyễn Thị X có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ làm đại diện, bà Lầu A M có văn bản ủy quyền cho ông Liu Thọ L làm đại diện. Xét việc ủy quyền trên là hoàn toàn tự nguyện và không trái với quy định tại Điều 87 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận.

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

Bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Lầu A M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập năm 1992 giữa bà X và M theo giấy bán đất lập ngày 15/02/2017 với diện tích 1.754,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 45,

tờ bản đồ 08 xã B (nay là một phần thửa đất số 329, tờ bản đồ số 01) theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1899 ngày 27/5/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh C thực hiện. Vì bà cho rằng phần diện tích đất này do bà nhận chuyển nhượng từ bà Múi vào năm 1992, bà đã sử dụng ổn định và có hàng ranh rõ ràng từ khi mua bán cho đến nay. Đồng thời việc chuyển nhượng diện tích đất này cũng được mà M thừa nhận và đồng ý đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của bà.

Do diện tích đất 1.754,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ 08 xã Bảo Bình (nay là một phần thửa đất số 329, tờ bản đồ số 01) được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 337382 ngày 18/10/2005 cho ông Lê Văn Th và bà Nguyễn Thị H. Ông Th, bà H có ý kiến đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông bà là của ông bà, nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và bà M không thể tự hoàn tất.

Theo giấy mua bán viết tay giữa bà M và bà X thì diện tích đất chuyển nhượng là 2000m<sup>2</sup>, nhưng qua đo đạc thực tế thì diện tích đất tranh chấp hiện tại là 1.754,7m<sup>2</sup>, bà X đề nghị Tòa án căn cứ vào diện tích thực tế này để giải quyết. Nên Hội đồng xét xử căn cứ vào diện tích đất 1.754,7m<sup>2</sup> thể hiện trong Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1899 ngày 27/5/2020 thể hiện để giải quyết là phù hợp.

Ông Th và bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà X vì cho rằng phần diện tích đất các bên đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ số 08 xã Bảo Bình đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà nên là đất của ông bà. Nhưng qua lời khai của các đương sự và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thì thấy, diện tích đất đang tranh chấp 1.754,7m<sup>2</sup> do bà X là người trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng và trồng cây từ khi nhận chuyển nhượng của bà M cho đến nay. Bản thân ông Th và bà H cũng xác định rằng diện tích đất thực tế ông bà sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng của bà M cho đến nay là khoảng 7.000m<sup>2</sup> mặc dù theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích thực tế được cấp là 9150m<sup>2</sup>. Mặt khác ông Th, bà H cũng xác định ranh giới giữa diện tích đất ông bà nhận chuyển nhượng của bà M và diện tích đất bà X nhận chuyển nhượng của bà M là ranh đất ổn định, rõ ràng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Đồng thời qua lời khai của những người làm chứng trong vụ án đều xác định diện tích đất các bên đang tranh chấp là do bà M chuyển nhượng cho bà X từ năm 1992, bà X đã canh tác từ đó cho đến nay. Vì vậy, lời khai của những người làm chứng này là khách quan được xem xét làm chứng cứ giải quyết trong vụ án.

Mặc dù việc chuyển nhượng đất giữa bà Múi và bà X thực hiện vào năm 1992. Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và bà M được ký kết tại thời điểm bà M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất là vi phạm về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết giấy tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Như vậy tại thời điểm xác lập giao dịch các bên đương sự đều vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên các bên chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ theo hợp đồng, đã giao nhận tiền và giao nhận đất, bà Xuân đang quản lý và sử dụng đất tranh chấp. Theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.2 mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà X đã quản lý, sử dụng, canh tác và trồng cây lâu năm, không vi phạm quy định về quy hoạch và bà Múi cũng không phản đối khi bà X trồng cây lâu năm trên đất chuyển nhượng đó.

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về điều khoản chuyển tiếp: *“Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”*.

Thực tế cho thấy, bên nhận chuyển nhượng là bà X đã nhận đất và thanh toán đủ tiền cho bà M, các bên chưa thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực. Tuy nhiên theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch đó thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*.

Từ những chứng cứ, phân tích, đánh giá như trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà X là có cơ sở nên chấp nhận. Do đó công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà M và bà X vào năm 1992 (theo giấy bán đất lập ngày 15/02/2017) có hiệu lực pháp luật. Bà X được quyền sử dụng diện tích đất đã chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế là 1.754,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ số 08 xã Bảo Bình (nay là một phần thửa đất số 329, tờ bản đồ số 01). Theo các ranh mốc đã thể hiện cụ thể trong Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1899 ngày 27/5/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh C thực hiện.

[6] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án bà X đã nộp tổng chi phí tố tụng là 12.197.496 đồng. Bà X tự nguyện chịu số tiền này, nên ghi nhận sự tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng này của bà X.

[7] Về án phí: Do bà Lầu A M là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí lệ phí Tòa án, nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí cho bà X.

[8] Đề nghị của đại diện VKS huyện C về phần nội dung không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không ghi nhận.

Các ý kiến khác của Viện Kiểm Sát về một số vi phạm thủ tục tố tụng cần khắc phục là đúng theo quy định của pháp luật nên ghi nhận.

***Vì những lẽ trên,***

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 177, 179, 227, 228, 266, 273, 483 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điểm b khoản 1 Điều 688, khoản 2 Điều 129, Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 26, 166, 203 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.2 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ -UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

### ***Tuyên xử:***

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập bà Lầu A M và bà Nguyễn Thị X vào năm 1992 (theo giấy bán đất lập ngày 15/02/2017) có hiệu lực pháp luật.

2. Bà Nguyễn Thị X được quyền sử dụng diện tích đất 1.754,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ số 08 xã B (nay là một phần thửa đất số 329, tờ bản đồ số 01). Được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1) theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1899 ngày 27/5/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh C thực hiện.

3. Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng là 12.197.496 (*mười hai triệu một trăm chín mươi bảy ngàn bốn trăm chín mươi sáu đồng*) của bà Nguyễn Thị X. Bà X đã nộp đủ số tiền này.

5. Về án phí: Do bà Lầu A M là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí lệ phí Tòa án, nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà X số tiền tạm ứng án phí 300.000 (*ba trăm ngàn*) đồng theo biên lai thu số 004772 ngày 02/4/2019 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện C.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ./.

***Nơi nhận:***

- TAND. tỉnh Đồng Nai.
- VKSND tỉnh Đồng Nai.
- VKSND H C .
- Thi hành án dân sự H. C.
- Những người tham gia tố tụng.
- Lưu án văn.
- Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

*(đã ký và đóng dấu)*

**Lê Thị Khuyên**