

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 58/2022/DS-ST

Ngày: 06-12-2022

V/v: Tranh chấp thực hiện Hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, hủy Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Nam Tiến.

Các hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Lê Hữu Tới.

2/ Ông Lê Như Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Chùy - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, mở
phiên tòa để xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2022/TLST-DS
ngày 06 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa
vụ án ra xét xử số 48/2022/QĐXXST-DS ngày 08/11/2022 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Anh Phan Văn H, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn 3, xã T,
huyện N, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn 3, xã T, huyện N,
tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

2.2. Bà Lưu Thị V, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn 3, xã T, huyện N, tỉnh
Thanh Hóa; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1964;
địa chỉ: Thôn 3, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa (Giấy ủy quyền ngày 14/7/2022);
có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn 3, xã T, huyện N, tỉnh
Thanh Hóa; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị M: Anh Phan Văn H, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn 3, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa (Giấy ủy quyền ngày 04/5/2022); có mặt.

3.2. Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1989; địa chỉ: địa chỉ: Thôn 3, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh N: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn 3, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa (Giấy ủy quyền ngày 14/7/2022); có mặt.

3.3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn 3, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

3.4. Bà Trần Thị B1, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn 3, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B1: Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn 3, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa (Giấy ủy quyền ngày 05/12/2022); có mặt.

3.5. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn D - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thịnh Văn H - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện N (Giấy ủy quyền ngày 14/7/2022); vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.6. Ủy ban nhân dân xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn T - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã T.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã T (Giấy ủy quyền ngày 12/5/2022); vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Đơn khởi kiện ngày 26/11/2021 và trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn anh Phan Văn H có nội dung:

Ngày 30/3/2008, gia đình anh mua của gia đình ông Nguyễn Văn B và bà Lưu Thị V một thửa đất có diện tích 180m² (trong đó đất ở là 50m², đất vườn là 130m²) với giá 280.000.000 đồng (trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi 180.000.000 đồng mục đích là để giảm bớt chi phí thuế). Gia đình anh đã trả cho gia đình ông B, bà V 260.000.000 đồng, còn 20.000.000 đồng khi nào làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) thì sẽ thanh toán hết. Tài sản trên đất của gia đình ông B gồm một nhà hai tầng và một nhà kho cấp bốn lợp ngói.

Khi bàn giao đất và tài sản trên đất, ông B có giao GCNQSDĐ đứng tên anh Nguyễn Văn N (con trai ông B) cho anh. Ngày 13/11/2008, hai bên đến Ủy ban

nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã T làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSDĐ) và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng đã được UBND xã chứng thực, nhưng theo Chủ tịch UBND xã T nói là GCNQSDĐ đang có một số vấn đề cần giải quyết nên đã giữ lấy giấy chứng nhận nêu trên.

Năm 2015, gia đình anh đã thay đổi, phá hết nhà kho cấp bốn và xây dựng lại một số công trình phụ khác, gồm hai nhà cấp bốn lợp tôn.

Kể từ khi mua đất cho đến nay, anh đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông B thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để làm thủ tục sang tên cho anh theo quy định nhưng ông B không làm được. Lý do ông B nói đang còn liên quan đến việc giải quyết của UBND xã với gia đình ông T (người đã bán đất trước đó cho gia đình ông B). Việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa gia đình ông B và gia đình ông T như thế nào anh không biết rõ.

Nay để đảm bảo quyền lợi cho gia đình, anh đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, buộc gia đình ông B phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho gia đình anh.

2. Đơn đề nghị ngày 09/12/2021 và trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn B có nội dung:

Ngày 15/5/1996, gia đình ông mua của gia đình ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị B1 một thửa đất ở, diện tích bằng 120m² (chiều rộng 06m, chiều dài 20m) với giá 7.000.000 đồng. Hai bên đã viết đơn xin chuyển nhượng đất thổ canh, có xác nhận của UBND xã T. Ngày 18/3/1997, ông T, bà B1 tiếp tục bán thêm cho gia đình ông 60m² đất liền kề (chiều rộng 03m, chiều dài 20m) với giá 4.500.000 đồng và được UBND xã T chứng nhận tiếp vào đơn xin chuyển nhượng đất thổ canh nói trên. Tổng diện tích đất gia đình ông đã mua là 180m². Gia đình ông đã thanh toán tiền đầy đủ cho gia đình ông T, bà B1 và ông T, bà B1 đã giao đất cho gia đình ông sử dụng.

Năm 2002 gia đình ông xây dựng hai nhà cấp 4 để làm dịch vụ cói lõi. Ngày 09/7/2003 gia đình ông được cấp GCNQSDĐ, đứng tên con trai ông là Nguyễn Văn N. Đến năm 2005 thì gia đình ông xây dựng nhà ở hai tầng kiên cố.

Ngày 26/8/2005 UBND huyện N có quyết định thu hồi GCNQSDĐ đứng tên Nguyễn Văn N, lý do khi cấp GCNQSDĐ cán bộ địa chính xã đã làm thủ tục sai, lấy giấy của người khác để cấp. Việc thu hồi GCNQSDĐ đứng tên Nguyễn Văn N thì gia đình ông T, bà B1 được biết, nhưng ông T, bà B1 vẫn không làm thủ tục để ông được cấp lại GCNQSDĐ.

Năm 2004, gia đình ông T được cấp GCNQSDĐ, gia đình ông không được biết và cũng không biết được số diện tích đất ông T được cấp.

Năm 2008, do điều kiện làm ăn thua lỗ, nên gia đình ông đã bán lại diện tích đất và tài sản trên đất cho gia đình anh Phan Văn H, với giá tiền là 280.000.000 đồng, đã thanh toán 260.000.000 đồng, còn 20.000.000 đồng khi nào được cấp GCNQSDĐ thì gia đình anh H sẽ thanh toán nốt cho gia đình ông. UBND xã đã chứng thực cho hai bên mua bán, còn GCNQSDĐ do có quyết định thu hồi của

UBND huyện nên UBND xã đã thu hồi để làm lại, do đó hai bên vẫn làm thủ tục để chuyển nhượng QSDĐ cho nhau.

Tuy nhiên, đã qua nhiều năm nay, ông T, bà B1 vẫn không làm thủ tục để gia đình ông được cấp lại GCNQSDĐ đối với diện tích đất ông T, bà B1 đã chuyển nhượng cho ông, để gia đình ông làm thủ tục chuyển nhượng cho gia đình anh H, chị M.

Nay theo đề nghị của anh H, chị M, ông hoàn toàn chấp nhận việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa gia đình ông với gia đình anh H, chị M, đồng thời đề nghị Tòa án xem xét giải quyết buộc gia đình ông T, bà B1 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa gia đình ông T, bà B1 đối với gia đình ông, để gia đình anh H, chị M được làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Ngoài ra, ông cũng đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ số Y 660218, do UBND huyện N cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T ngày 01/5/2004.

3. Tại bản tự khai ngày 09/12/2021 bị đơn bà Lưu Thị V trình bày thống nhất toàn bộ nội dung và quan điểm như ông Nguyễn Văn B.

4. Tại bản tự khai ngày 09/12/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị M trình bày:

Về nội dung chồng chị là anh Phan Văn H đã trình bày trong đơn khởi kiện thì chị hoàn toàn nhất trí. Về giấy biên nhận tiền bán nhà và đất ở lập ngày 30/3/2008, do anh H đi vắng nên chị là người trực tiếp giao cho ông B, bà V 260.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng chưa giao với lý do để làm xong thủ tục giấy tờ thì gia đình chị sẽ thanh toán nốt. Khi giao tiền có lập giấy biên nhận, chữ ký của hai bên, có người làm chứng và trưởng thôn ký xác nhận. Chị đề nghị Tòa án xem xét giải quyết dứt điểm vụ án để đảm bảo quyền lợi cho các bên.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn N ủy quyền toàn bộ cho ông Nguyễn Văn B nên anh N không trình bày ý kiến gì.

6. Tại bản tự khai ngày 14/01/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B1 trình bày:

Gia đình bà có diện tích đất là 900m² trong đó có 200m² đất ở theo địa chính xã T quản lý, tờ số 9, thửa 199, Đông giáp ông S, Tây giáp đường vào xóm 2, Nam giáp đường liên xã, Bắc giáp ruộng cơ bản.

Ngày 15/5/1996, gia đình bà bán cho ông B, bà V diện tích 120m² đất thổ canh (rộng 06m, dài 20m), trị giá 7.000.000 đồng; ngày 18/3/1997 gia đình bà bán tiếp cho ông B, bà V 60m² (rộng 03m, dài 20m), trị giá 4.500.000 đồng, tổng hai lần là 180m², cả hai lần là đất thổ canh, đã được UBND xã chứng thực, đất đã giao cho gia đình ông B, gia đình bà đã nộp lệ phí đất lần một là 151.000 đồng, lần hai là 155.000 đồng, có phiếu thu kèm theo. Hai bên thống nhất bên bán làm thủ tục chuyển nhượng và nộp lệ phí đất, bên mua làm thủ tục sổ đỏ.

Ngày 09/7/2003, diện tích gia đình bà bán cho ông B đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ cho con ông B là Nguyễn Văn N, còn trình tự cấp GCNQSDĐ cho anh N như thế nào, cũng như vì lý do gì giấy chứng nhận cấp cho anh N bị

UBND huyện N và UBND xã T thu hồi thì gia đình bà không được biết. Bà khẳng định thông tin trên giấy đúng về số tờ, sai về số thửa, đúng về diện tích, sai về mục đích sử dụng.

Năm 1997 gia đình bà bán cho anh P 120m² đất thổ canh. Năm 2000 gia đình bà bán cho gia đình anh H 100m² đất ở.

Ngày 01/5/2004 gia đình bà được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T diện tích 720m² (trong đó 200m² đất ở, 520m² đất vườn), tờ bản đồ số 9, số thửa 99.

Như vậy qua ba lần bán cho nhà ông B, anh P, anh H, diện tích đất của gia đình bà còn lại thực tế là 500m² (trong đó 100m² đất ở, 400m² đất vườn).

Việc mua bán đất giữa gia đình bà và gia đình ông B đã thực hiện xong. Tại đơn xin chuyển nhượng ngày 15/5/1996 hai bên có cam kết mọi thủ tục địa chính và lệ phí chuyển dịch gia đình bà xin chấp hành đầy đủ, nhưng sau đó gia đình ông B cùng với cán bộ địa chính xã đi làm giấy tờ không thông báo cho gia đình bà biết.

Nay ông B đề nghị gia đình bà phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Còn việc mua bán giữa gia đình ông B với gia đình anh H thì gia đình bà không liên quan.

7. Tại giấy trình bày ngày 18/01/2022, bản tường trình ngày 28/6/2022 và trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T có nội dung:

Năm 1990 gia đình ông được UBND xã T bán cho một mảnh đất với số tiền là 160.000 đồng. Gia đình đã đóng cọc mốc, thuê người bồi đắp và cải tạo trong 06 năm để trở thành mảnh đất ngay ngắn, sau đó gia đình xây dựng một ngôi nhà ba gian để làm nơi cư trú. Gia đình có mời UBND xã xuống đo với diện tích là 900m² (chiều dài 31m, chiều rộng 29m), phía Đông giáp anh S, phía Tây giáp đường vào xóm 2, phía Nam giáp đường liên xã, phía Bắc giáp ruộng cơ bản.

Năm 1996, gia đình ông bán cho gia đình ông Nguyễn Văn B 120m² đất thổ canh (rộng 06m, dài 20m) trị giá 7.000.000 đồng, năm 1997 gia đình ông lại bán tiếp cho gia đình ông B 60m² đất thổ canh (rộng 03m, dài 20m) trị giá 4.500.000 đồng. Tổng diện tích bán hai lần cho ông B là 180m² (phía Đông giáp anh S, phía Tây giáp nhà anh P, phía Nam giáp đường liên xã, phía Bắc giáp nhà ông). Ngày 16/5/1996, gia đình ông nộp 154.000 đồng và ngày 18/3/1997, gia đình ông nộp 188.000 đồng cho UBND xã T để làm GCNQSDĐ cho ông B, cả hai lần đều có phiếu thu. Sau khi nộp lệ phí và làm giấy chuyển nhượng xong, gia đình ông giao toàn bộ giấy chuyển nhượng đất và phiếu thu cho ông B. Sau một thời gian ông có nhận được một số giấy tờ do ông B photo cung cấp và phát hiện ông B tự sửa đất thổ “canh” thành đất thổ “canh cư”, sau đó ông B tự đi làm GCNQSDĐ cho anh N (con trai ông B) gia đình ông không được biết.

Năm 2003, gia đình ông B nhận được GCNQSDĐ và đã được UBND huyện tách 180m² mang tên con trai ông B là Nguyễn Văn N. Khi ông B (anh N) bán đất

cho gia đình anh H, hai bên hợp đồng với nhau như thế nào thì gia đình ông không biết. Do bên địa chính làm sai UBND xã thu hồi GCNQSDĐ thì ông B phải lên UBND xã và bên địa chính xã yêu cầu cấp lại GCNQSDĐ cho gia đình ông B, chứ gia đình ông không còn liên quan gì đến việc cấp GCNQSDĐ của gia đình ông B nữa.

Sau khi bán đất cho gia đình ông B, gia đình ông còn lại 720m² trong đó có 200m² đất ở và 520m² đất thổ canh. Đến năm 2004, gia đình ông được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ tại tờ bản đồ số 09, số thửa 99.

Nay theo đề nghị của ông B về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Còn đề nghị của ông B về việc hủy GCNQSDĐ của gia đình ông là hoàn toàn vô lý, ông không chấp nhận.

8. Quan điểm của UBND xã T trình bày tại Văn bản số 13/UBND ngày 12/5/2022, Công văn số 25/CV-UBND ngày 20/6/2022:

Theo hồ sơ quản lý của địa phương thì thửa đất của hộ ông Nguyễn Văn T được xác định:

- Theo bản đồ 299TTg xã T thì thổ đất của gia đình ông T nằm trong thửa đất số 438, tờ bản đồ số 3 có diện tích đất chung là 2.946m² (khi xác lập bản đồ 299TTg xã T thửa đất này chưa có hộ dân đến ở).

- Theo bản đồ địa chính xã T thì thửa đất của hộ ông T thuộc thửa đất số 99 tờ bản đồ số 09 có diện tích 886m².

- Quá trình gia đình ông T ở trên đất, diện tích đo thực tế thổ đất gia đình ông T sử dụng từ năm 1990, có diện tích là 900m² (trong đó diện tích được giao quản lý sử dụng 720m², diện tích đất nông nghiệp gia đình ông sử dụng nhưng không có giấy tờ bàn giao để gia đình ông T được quyền định đoạt là 180m²).

Thời điểm gia đình ông T chưa được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ thì gia đình ông T có bán cho gia đình ông Nguyễn Văn B năm 1996 là 120m², năm 1997 là 60m², tổng diện tích 180m² là đúng thực tế. Năm 2003, gia đình ông B được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất ông B mua của ông T, đứng tên anh Nguyễn Văn N (con trai ông B). Sau đó, UBND huyện N thanh tra và tiến hành thu hồi GCNQSDĐ của anh Nguyễn Văn N, do cấp sai quy định. Đến năm 2004, thì gia đình ông T, bà B1 mới được cấp GCNQSDĐ, diện tích là 720m² (thực tế diện tích đất nhà ông T được cấp GCNQSDĐ chưa giảm trừ diện tích đất đã bán cho ông B).

Tại quyết định số 866, ngày 26/8/2005, UBND huyện N đã tiến hành kiểm tra việc sử dụng đất của các hộ tại xã T, trong đó có hộ ông T đã xác định diện tích đất gia đình ông T đang sử dụng là 900m², tăng so với diện tích được giao là 180m². Nguyên nhân đất tăng được xác định là gia đình ông T lấn ra đất công. UBND huyện N đã quyết định giao cho UBND xã T có trách nhiệm làm thủ tục giao diện tích đất thừa 180m² cho hộ ông T sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Vì vậy, diện tích đất gia đình ông T được giao quản lý sử dụng là 720m²,

diện tích đất nông nghiệp gia đình ông sử dụng là 180m^2 (nhưng UBND xã T chưa làm giấy tờ bàn giao cho gia đình ông T nên gia đình ông T không được quyền định đoạt đối với diện tích đất nông nghiệp này).

Hiện nay diện tích 180m^2 đất ông Nguyễn Văn T đang sử dụng là đất nông nghiệp. UBND xã T không giao cho ông T quản lý diện tích đất này, không thu thuế hàng năm. Việc hộ ông T được cấp GCNQSDĐ diện tích 720m^2 đồng nghĩa việc hộ ông T chưa chuyển nhượng diện tích đất 180m^2 cho gia đình ông B.

Nay theo yêu cầu của các bên, UBND xã T đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, để đảm bảo quyền lợi cho các bên.

9. UBND huyện N không trình bày quan điểm gì.

10. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 29/4/2022 (các đương sự không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản):

+ Thửa đất anh Phan Văn H đang ở và sử dụng tại thôn 3, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa có diện tích 180m^2 (phía Đông giáp hộ ông S bằng 20m, phía Tây giáp hộ anh P bằng 20m, phía Nam giáp đường đê Ngự Hàm bằng 09m, phía Bắc giáp đất ông T bằng 09m) có giá trị: $6.000.000\text{đ}/\text{m}^2$ đất ở và $35.000\text{đ}/\text{m}^2$ đất vườn.

+ Các tài sản trên đất gồm:

- 01(một) nhà hai tầng diện tích sử dụng $94,5\text{m}^2$ (xây dựng năm 2006) trị giá $3.474.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 94,5\text{m}^2 = 328.293.000$ đồng, khấu hao giá trị còn lại là 65.658.000 đồng;

- Khu công trình phụ gồm: bếp, nhà vệ sinh, bể nước mưa (xây dựng năm 2015), diện tích $42,75\text{m}^2 \times 796.000\text{đ}/\text{m}^2 = 34.029.000$ đồng, khấu hao giá trị còn lại 15.880.200 đồng;

- 01(một) bán bình hè, lợp tôn xộp trước nhà hai tầng (xây dựng năm 2015), diện tích $18\text{m}^2 \times 380.000\text{đ}/\text{m}^2 = 6.840.000$ đồng, khấu hao giá trị còn lại 3.192.000 đồng;

- 01(một) nhà bán bình, lợp tôn thường (xây dựng năm 2015) và bán bình hè, diện tích $108\text{m}^2 \times 380.000\text{đ}/\text{m}^2 = 41.040.000$ đồng, khấu hao giá trị còn lại 19.152.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu độc lập, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên quan điểm của mình như đã trình bày ở trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật và giải quyết vụ án:

- Việc tuân theo pháp luật tổ tụng dân sự: Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự chấp hành các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn H, đồng thời chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn B về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số

09 (BĐ-ĐC xã T), diện tích 180m², địa chỉ tại thôn 3, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị B1 cho bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B, bà Lưu Thị V, cũng như giữa bên chuyển nhượng là ông B, bà V cho bên nhận chuyển nhượng là anh Phan Văn H, chị Nguyễn Thị M. Anh H, chị M có trách nhiệm trả cho ông B, bà V số tiền chưa thanh toán.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn B tuyên hủy GCNQSDĐ số Y 660218, cấp ngày 01/5/2004; diện tích 720m²; địa chỉ thôn 3 (xóm 3 cũ), xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa, do UBND huyện N cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T.

- Về án phí: Nguyên đơn anh Phan Văn H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị M phải chịu án phí DSST có giá ngạch trên số tiền còn phải thanh toán cho ông B, bà V. Bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Lưu Thị V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị B1 phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn Phan Văn H yêu cầu bị đơn Nguyễn Văn B, Lưu Thị V thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 13/11/2008; bị đơn Nguyễn Văn B yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T, Trần Thị B1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo đơn xin chuyển nhượng đất thổ canh ngày 15/5/1996 và ngày 18/3/1997, đồng thời yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa theo quy định tại khoản 2 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện N, UBND xã T vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 228 BLTTDS, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử vắng mặt đối với những người này.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Anh Phan Văn H yêu cầu ông Nguyễn Văn B, bà Lưu Thị V phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được ký ngày 13/11/2008. Theo nội dung hợp đồng, ông Nguyễn Văn B, bà Lưu Thị V chuyển nhượng cho anh Phan Văn H, chị Nguyễn Thị M một thửa đất diện tích 180m², địa chỉ tại thôn 3, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. Theo trích đo vị trí khu đất thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 9 (BĐ-ĐC xã T). Trên đất có một nhà hai tầng và 02 nhà cấp 4 lợp ngói, trị giá là 280.000.000 đồng (trong Hợp đồng ghi là 180.000.000 đồng). Hợp đồng đã được UBND xã T chứng thực, bên nhận chuyển nhượng đã trả cho bên chuyển nhượng 260.000.000 đồng, được nhận đất và sử dụng ổn định từ thời điểm đó đến nay. Tuy nhiên do nguồn gốc đất có liên quan đến việc chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị B1 cho ông B, bà V, nhưng khi cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông B do UBND xã T làm sai thủ tục nên UBND huyện N đã có quyết định thu hồi GCNQSDĐ đứng tên anh Nguyễn Văn N (con trai ông B). Từ nguyên nhân đó nên ông B, bà V chưa làm được thủ

tục để anh H, chị M được cấp GCNQSDĐ. Nay theo yêu cầu của anh H, ông B cũng chấp nhận. Do đó Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy đủ căn cứ để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Văn B, bà Lưu Thị V cho anh Phan Văn H, chị Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 9 (BĐ-ĐC xã T) diện tích $180m^2$, tại thôn 3, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

[3] Về yêu cầu độc lập của bị đơn Nguyễn Văn B:

Ông B yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị B1 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn xin chuyển nhượng đất thổ canh, lập ngày 15/5/1996 và ngày 18/3/1997. Theo nội dung đơn xin chuyển nhượng thì ông T, bà B1 chuyển nhượng cho ông B $180m^2$ đất, chuyển nhượng thành hai lần: lần thứ nhất $120m^2$ vào ngày 15/5/1996, lần thứ hai $60m^2$ vào ngày 18/3/1997. Ông B, bà V đã giao đầy đủ số tiền cho ông T, bà B1, đã nhận đất, xây dựng nhà ở và các công trình trên đất và đã được cấp GCNQSDĐ vào ngày 09/7/2003 đứng tên anh Nguyễn Văn N (con trai ông B). Tuy nhiên, đến ngày 26/8/2005 Chủ tịch UBND huyện N đã ra Quyết định thu hồi GCNQSDĐ nêu trên do phát hiện có sai phạm khi làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ. Kể từ thời điểm đó đến nay, gia đình ông B, bà V vẫn chưa được cấp lại GCNQSDĐ. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T, bà B1 cho ông B, bà V đã được UBND xã xác nhận, bên chuyển nhượng đã nhận đầy đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã được bàn giao đất, xây dựng nhà và các công trình trên đất, sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập của ông B, công nhận hiệu lực của hợp đồng để bên nhận chuyển nhượng được cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Như đã phân tích ở trên, tuy là công nhận hiệu lực của hai hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng chỉ thực hiện chuyển nhượng trên cùng một thửa đất và người đang trực tiếp sử dụng đất hiện nay là gia đình anh Phan Văn H, chị Nguyễn Thị M. Do đó, anh H, chị M là người được quyền sử dụng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 09 (BĐ-ĐC xã T), diện tích $180m^2$, địa chỉ tại thôn 3, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. Vì vậy, anh H, chị M có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên. Các chi phí cho việc cấp GCNQSDĐ do gia đình anh H, chị M phải chịu trách nhiệm.

Khi công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, cần buộc anh Phan Văn H, chị Nguyễn Thị M phải thanh toán tiếp cho ông Nguyễn Văn B, bà Lưu Thị V số tiền 20.000.000 đồng chưa thanh toán.

[4] Về yêu cầu hủy GCNQSDĐ của hộ ông Nguyễn Văn T:

Theo hồ sơ quản lý của địa phương thì diện tích đất hộ ông T được sử dụng như sau: Năm 1990 sau khi kiểm tra khảo sát đo đạc xác định thửa đất số 99 tờ bản đồ số 09 (BĐ-ĐC xã T) có diện tích $886m^2$, xác định chừa mương, lưu không đường, còn lại giao cho hộ ông T sử dụng $720m^2$, trong đó đất ở $200m^2$, đất vườn $520m^2$. Năm 1996 và 1997 ông T chuyển nhượng cho ông B $180m^2$ thì ông T còn được sử dụng $540m^2$. Năm 2003, gia đình ông B được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất ông B mua của ông T, đứng tên anh Nguyễn Văn N (con trai ông B), nhưng do khi làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ, cán bộ địa chính xã đã lấy

GCNQSDĐ của người khác để làm thủ tục, nên đến năm 2005 UBND huyện N thanh tra và tiến hành thu hồi GCNQSDĐ đứng tên Nguyễn Văn N.

Ngày 01/5/2004, gia đình ông T, bà B1 mới được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ. Diện tích đất ghi trong GCNQSDĐ là 720m² (trong đó đất ở 200m², đất vườn sử dụng lâu dài 520m²), tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 09 (BĐ-ĐC xã T). Như vậy là chưa giảm trừ diện tích 180m² đất đã bán cho gia đình ông B.

Hiện tại, về hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Văn T cả UBND xã T và UBND huyện N đều không còn lưu trữ được, tuy nhiên qua xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ý kiến trình bày của các đương sự thì thấy rằng việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Văn T là không đúng với diện tích đất còn lại của gia đình ông T sau khi giảm trừ diện tích đất đã bán cho gia đình ông B. Như vậy, yêu cầu của ông Nguyễn Văn B về việc hủy GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T là có căn cứ. Do đó, HĐXX chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn B, tuyên hủy GCNQSDĐ số Y 660218 được UBND huyện N cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T ngày 01/5/2004 là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng:

Anh Phan Văn H đã tự nguyện nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản theo quy định và không có yêu cầu gì, nên miễn xét.

[6] Về án phí:

Tuy yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn H được chấp nhận, nhưng anh H, chị M còn phải thanh toán số tiền chưa thanh toán cho ông B, bà V nên anh H, chị M phải chịu án phí DSST có giá ngạch trên số tiền còn phải thanh toán.

Bị đơn Nguyễn Văn B, Lưu Thị V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T, Trần Thị B1 phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật (ông Nguyễn Văn T tuy là người cao tuổi nhưng không có đơn đề nghị miễn án phí theo quy định tại Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 73, 79 Luật đất đai năm 1993 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 1998, năm 2001); Điều 106, 107 Luật đất đai năm 2003; điểm c khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013; khoản 1, 2, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phan Văn H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Lưu Thị V; đồng thời chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn ông Nguyễn Văn B đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị B1:

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 09 (BĐ-ĐC xã T), diện tích 180m², địa chỉ tại thôn 3, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị B1 cho bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B, bà Lưu Thị V, cũng như giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B, bà Lưu Thị V cho bên nhận chuyển nhượng là anh Phan Văn H, chị Nguyễn Thị M. Anh H, chị M có quyền sử dụng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 09 (BĐ-ĐC xã T).

Anh Phan Văn H, chị Nguyễn Thị M có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 09, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

Anh Phan Văn H, chị Nguyễn Thị M phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn B, bà Lưu Thị V 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn B, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 660218 ngày 01/5/2004 của UBND huyện N cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T.

Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị B1 có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 09, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Phan Văn H về việc tự chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

4. Về án phí:

4.1. Anh Phan Văn H, chị Nguyễn Thị M phải liên đới chịu án phí DSST là 1.000.000đ (*Một triệu đồng*), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp là 2.250.000đ (*Hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0014790 ngày 01/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Thanh Hóa, anh H được trả lại 1.250.000đ (*Một triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí DSST.

4.2. Ông Nguyễn Văn B, bà Lưu Thị V phải liên đới chịu án phí DSST là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0014945 ngày 19/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Thanh Hóa, ông B, bà V đã nộp đủ án phí DSST.

4.3. Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị B phải liên đới chịu án phí DSST là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*).

5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chậm thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất do bên được thi hành án và bên phải thi hành án thỏa thuận; nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa và các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã có ủy quyền cho người khác có quyền kháng cáo bản án

trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa không có ủy quyền có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Cục THA DS tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mai Nam Tiến