

TÒA ÁN NHÂN DÂN

KV 2 - LĐ

Bản án số: 68/2025/DS - ST

Ngày: 24-9-2025

V/v: “*tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ
quyết định cá biệt và yêu cầu vô hiệu các văn
bản thoả thuận tặng cho quyền sử dụng đất*”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KV 2 - LĐ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Lê Thị Thanh Vũ

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lưu Văn Lợi

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Tấn - Thư ký của Tòa án nhân dân KV 2 - LĐ.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân KV 2 – LĐ tham gia phiên tòa: ông Phạm Văn Bảng - Kiểm sát viên.

Ngày 23/9/2025 và ngày 24/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân KV 2 - LĐ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 461/2023/TB-TLVA ngày 21 tháng 11 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt và yêu cầu vô hiệu các văn bản thoả thuận tặng cho quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 461/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 461/2025/QĐST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông VT, sinh năm 1956 và bà NTMD, sinh năm 1966; địa chỉ: 17/8 thôn QH, xã HT, tỉnh LĐ.

2. *Bị đơn:* ông NVT, sinh năm 1954; địa chỉ: 16/8 thôn QH, xã HT, tỉnh LĐ.

3. *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà LTH:*

3.1. Bà PTH, sinh năm 1946; địa chỉ: 6/12 thôn QH, xã HT, tỉnh LĐ.

3.2. Ông NVT, sinh năm 1956; địa chỉ: 38B HV, phường LV - ĐL, tỉnh LĐ.

3.3. Bà NTC, sinh năm 1959; địa chỉ: số 17 tổ 10 thôn PN, xã HT, tỉnh LĐ.

3.4. Bà LHHM, sinh năm 1985; bà LH TT, sinh năm 1995; cùng địa chỉ: số 5, đường 13, KP GD, Phường LB, TPHCM.

3.5 Bà NTMD, sinh năm 1963; địa chỉ: đường HH, HTL, phường XH - ĐL, tỉnh LĐ.

4. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân xã HT, tỉnh LD.

(Nguyên đơn ông T, bà Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ bà LTH: bà H, bà C, bà Đ, ông T có mặt. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ bà LTH: bà M, bà T có đơn xin vắng mặt; còn bị đơn ông T và UBND xã HT vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 23/11/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/4/2025, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông VT, bà NTMD trình bày:*

Ngày 10/7/1997, bà LTH đã sang nhượng diện tích 825m² thuộc thửa đất 2073, 2074, 2075, 2076. 2077, 2079, 20810, 2081 tờ bản đồ 09 HT, ĐT (nay là xã HT, tỉnh LD) cho ông bà, ông bà sử dụng ổn định không tranh chấp liên tục từ thời điểm chuyển nhượng đến nay; tuy nhiên, vào năm 2001 khi sức khỏe bà LTH đã yếu, ông Thám đã làm hồ sơ tặng cho từ bà H sang tên ông T và có gọi tất cả các anh chị em đến để ký tên; tuy nhiên khi ký tên thì bà H và ông T bà Đ đều nghĩ các thửa đất đã chuyển nhượng cho ông bà nêu trên đều nằm ngoài hợp đồng tặng cho ông Thám nên tất cả thống nhất ký tên vào hợp đồng; đến năm 2021, theo quy định của Nhà nước thì ông bà đi làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên thì mới phát hiện đất này đã được cấp và nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T; vì vậy ông bà đã đến gặp ông T để yêu cầu tách các thửa đất trên sang tên ông bà nhưng ông T lại nói đất này của ông T và yêu cầu ông bà trả tiền cho ông T mới tách sổ; nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T và những người con của bà LTH (là người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông bà H) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 825m² thuộc thửa đất 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 HT, ĐT (nay là xã HT, tỉnh LD) theo giấy sang nhượng do bà LTH viết và ký tên ngày 10/7/1997; đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK791553 do UBND ĐT cấp cho ông NVT ngày 15/6/2012 đối với các thửa đất 2073, 2074, 2075, 2076. 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 tại xã HT, ĐT (nay là xã HT, tỉnh LD).

Ngày 15 tháng 4 năm 2025, Tòa án nhân dân huyện ĐT, tỉnh LD đã thụ lý bổ sung vụ án dân sự số: 461/2025/TLVABS-DS về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt và yêu cầu vô hiệu các văn bản thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất”. Theo đơn cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện của ông VT, bà NTMD: yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án hủy Giấy cho tài sản ngày 05/11/2001 giữa ông bà LTH và ông NVT, đồng thời hủy biên bản họp gia đình ngày 10/11/2001 giữa các thành viên trong gia đình.

Hiện nay diện tích đất thực tế đã được đo đạc lại khi Tòa án giải quyết tranh chấp; nguyên đơn đồng ý kết quả đo đạc diện tích đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp ngày 30/6/2023 và đồng ý kết quả Chứng thư thẩm định

giá của Công ty TNHH thẩm định giá NTV ngày 22/9/2023; đề nghị Toà án căn cứ và kết quả đo đạc và chứng thư thẩm định giá nêu trên để giải quyết vụ án.

Bị đơn, ông NVT, quá trình giải quyết vụ án có trình bày như sau: nguồn gốc diện tích 825m² thuộc các thửa đất số 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ số 9 tại xã HT, tỉnh LD là của bà LTH (mẹ ruột) của ông tặng cho vào ngày 05/11/2001, khi bà H tặng cho thì có các con cùng ký vào giấy cho tài sản nêu trên gồm: bà PTH, ông NVT, bà NTC, bà NTMD, bà NTMD và có xác nhận của chính quyền địa phương là phòng tư pháp huyện ĐT. Căn cứ vào giấy tặng cho trên thì ngày 15/11/2005 Ủy ban nhân dân huyện ĐT đã xác nhận toàn bộ diện tích đất 1330m² tại các thửa đất số 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 và 2082 thuộc quyền sở hữu của ông. Sau đó ông chuyển nhượng một phần thửa đất số 2082 tờ bản đồ số 09 xã HT, ĐT cho người khác; ngày 15/6/2012, ông được Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất còn lại là 825m² tại các thửa đất số 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081. Nay, ông VT, bà NTMD khởi kiện yêu cầu ông thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 825m² thuộc các thửa đất số 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ số 9 tại xã HT, huyện ĐT, tỉnh LD (nay là xã HT, tỉnh LD) sang tên vợ chồng ông T, bà Đ theo như thỏa thuận giấy sang nhượng đất do bà LTH viết và ký tên ngày 10/7/1997 thì ông không đồng ý vì diện tích đất trên đã được bà H và các con đồng ý tặng cho ông từ năm 2001 và đã được Nhà nước xác nhận quyền sở hữu cho ông.

Diện tích đất đang tranh chấp trên thì trước năm 2005 khi bà H còn sống thì do ông và bà H cùng canh tác sử dụng, trồng lúa trên diện tích đất trên; đến năm 2005 khi bà H chết thì ông có cho vợ chồng ông T, bà Đ mượn để đào hồ nuôi cá, hiện nay thì đất khô cạn nên diện tích đất trên đang bỏ hoang, không có ai canh tác.

Bị đơn đồng ý kết quả đo đạc diện tích đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp ngày 30/6/2023 và đồng ý kết quả Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH thẩm định giá NTV ngày 22/9/2023; đề nghị Toà án căn cứ và kết quả đo đạc và chứng thư thẩm định giá nêu trên để giải quyết vụ án.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà LTH: bà PTH, ông NVT, bà NTC, bà NTMD cùng có trình bày như sau: ông bà là con của bà LTH. Sau giải phóng năm 1975, mẹ của ông bà là bà LTH cùng chồng và các con về ở tại thôn QH. Thời gian này cha của ông bà là ông NP do bị bệnh kéo dài, sức khỏe ngày càng yếu nên mọi việc lo toan trong gia đình đều do mẹ ông bà toàn quyền quyết định. Sau khi ông NP - cha ông bà qua đời năm 1976 thì mọi gánh nặng đè lên đôi vai mẹ ông bà. Mẹ phải lo toan mọi việc trong cuộc sống gia đình từ chăm sóc,

giáo dục, dạy dỗ các con cho đến khi trưởng thành và lập gia đình. Đến năm 1997, khi tuổi đã cao, mẹ ông bà muốn có khoản chi phí để lo cho bản thân khi về già. Nên đã nói với các con về ý định muốn bán một phần đất cho vợ chồng ông T, bà Đ và đã được sự đồng thuận của tất cả các con. Do đó, vào ngày 10/7/1997 bà LTH (mẹ của ông bà) đã làm giấy chuyển nhượng diện tích hơn 800m² cho vợ chồng con gái là ông VT, bà NTMĐ để sử dụng, canh tác liên tục, ổn định từ đó cho đến nay. Và phần diện tích còn lại bà H quyết định để lại cho ông NVT để có trách nhiệm hương hỏa cho cha mẹ. Ông bà và các anh chị em trong gia đình đều đồng ý như mong muốn của mẹ. Đến năm 2001, khi bà H bệnh, sức khỏe rất yếu thì ông NVT làm hồ sơ tặng cho đất từ bà H sang cho ông Thám. Vì trong gia đình đã thống nhất từ những năm trước đây (từ khi bà H bán đất cho vợ chồng T – Đ vào năm 1997) nên tất cả anh chị em trong gia đình đều thống nhất ký vào hồ sơ tặng cho đất để cấp sổ cho ông Thám theo tâm nguyện của mẹ LTH. Sau khi mẹ H mất năm 2004, ông T lần lượt cắt hết đất ra để bán, kể cả nhà từ đường thờ cúng cha mẹ. Tuy nhiên, đến năm 2012, ông T bán một phần lô đất cho người khác bao gồm cả nhà từ đường thờ cúng cha mẹ. Để bán được ngôi nhà này ông T phải thực hiện tách thửa đất theo quy định lúc bấy giờ. Khi làm hồ sơ tách thửa, không hiểu tại sao cán bộ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ĐT không liên hệ làm việc với vợ chồng ông T bà Đ để ký biên bản giáp ranh. Giữa năm 2021, ông T, bà Đ đến địa chính xã HT để làm hồ sơ xin xét cấp lần đầu cho thửa đất thì được cán bộ địa chính xã hướng dẫn đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ĐT để làm thủ tục đo đạc hiện trạng sử dụng đất. Đến tháng 11/2021 ông bà T-Đ nhận được kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ĐT. Nhưng đến khi ông bà T – Đ đem kết quả đo đạc về Ủy ban xã để tiếp tục làm hồ sơ xin cấp lần đầu cho thửa đất thì được cán bộ địa chính thông báo thửa đất đã bị cấp trùng số cho ông Thám. Cán bộ địa chính xã hướng dẫn ông bà T – Đ về gặp ông T mượn sổ để làm thủ tục sang tên nhưng ông T không đồng ý và đòi ông T, bà Đ một khoản tiền lớn. Ông T và vợ chồng ông T bà Đ không thỏa thuận được việc sang tên thửa đất; do đó UBND xã HT đã tổ chức buổi hòa giải vào tháng 11 năm 2022 nhưng không được kết quả. Trong giấy sang nhượng đất cho vợ chồng ông T bà Đ, bà H đã viết “sau này các con trai gái không được tranh chấp”. Nhưng dù đã hưởng phần lớn tài sản của bà H để lại, ông Thám vẫn cố ý làm trái lời di nguyện của bà H đã căn dặn những ngày cuối đời.

Nay, ông bà làm đơn này yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp thuộc các thửa đất số 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ số 09 tại thôn QH, xã HT là của ông VT, bà NTMĐ. Hủy Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất đã cấp trùng cho ông NVT để chuyển lại tên cho ông VT, bà NTMĐ theo đúng như di nguyện trước khi mất của bà LTH.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã HT, tỉnh LD (kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân huyện ĐT, tỉnh LD cũ): không có ý kiến trình bày nội dung gì.

Tòa án đã tiến hành phiên họp để kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T và những người con của bà LTH (là người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông bà H) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 800m² thuộc các thửa đất 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 HT, ĐT (nay là xã HT, tỉnh LD) theo giấy sang nhượng do bà LTH viết và ký tên ngày 10/7/1997 cho ông VT, bà NTMĐ vì ông T bà Đ đã giao đủ 01 cây vàng cho bà H và sau khi viết giấy sang nhượng đất, giao tiền thì bà H đã giao đất cho ông T bà Đ từ năm 1997.

Đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK791553 do UBND ĐT cấp cho ông NVT ngày 15/6/2012 đối với các thửa đất 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 tại xã HT, ĐT (nay là xã HT, tỉnh LD).

Và yêu cầu hủy một phần Giấy cho tài sản ngày 05/11/2001 giữa bà LTH và ông NVT và hủy một phần biên bản họp gia đình ngày 10/11/2001 giữa các thành viên trong gia đình gồm: bà LTH, ông NVT, ông NVT, bà PTH, bà NTC, bà NTMĐ, bà NTMĐ.

Đối với diện tích đất các thửa 1914, 1915, 2072, 2078 thể hiện trong họa đồ đo vẽ, do ông T xác định ranh trong quá trình đo đạc, không liên quan trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà LTH ngày 10/7/1997; nguyên đơn ông VT và bà NTMĐ không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết công nhận trong hợp đồng này, nguyên đơn ông VT, bà NTMĐ chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 800m² thuộc các thửa đất 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 HT, ĐT (nay là xã HT, tỉnh LD) theo giấy sang nhượng do bà LTH viết và ký tên ngày 10/7/1997 cho ông VT và bà NTMĐ

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – LD tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử, cụ thể:

-Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự phiên tòa sơ thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; đương sự có mặt tại phiên tòa đã chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 105, Điều 106 của Luật đất đai năm 2013 và các Điều 43, Điều 131, Điều 146, Điều 410, Điều 439, Điều 707 Bộ luật dân sự 1995.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/1997 giữa bà LTH và ông VT, bà NTMD. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà LTH gồm: bà PTH, ông NVT, bà NTC, bà LHHHM, bà LHTT, bà NTMD, ông NVT tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khoảng 800m² thuộc các thửa 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 xã HT, huyện ĐT (nay là xã HT, tỉnh LD) cho ông VT, bà NTMD.

Nguyên đơn ông VT, bà NTMD liên hệ các cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng thửa đất đã nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK791553 ngày 15/6/2012 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp mang tên ông NVT đối với các thửa 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 xã HT, tỉnh LD

- Hủy một phần Giấy cho tài sản ngày 05/11/2001 và biên bản họp gia đình ngày 10/11/2001 liên quan đến diện tích đất đối với các thửa đất 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 tại xã HT, ĐT (nay là xã HT, tỉnh LD).

- Về chi phí tố tụng: buộc bị đơn ông NVT phải hoàn trả lại chi phí tố tụng cho nguyên đơn ông VT, bà NTMD.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc bị đơn ông NVT và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà LTH gồm: bà PTH, ông NVT, bà NTC, bà LHHHM, bà LHTT, bà NTMD mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến tranh luận của đương sự, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nêu trong đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt và yêu cầu vô hiệu các văn bản thoả thuận tặng cho quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: diện tích đất các bên đang tranh chấp và bị đơn ông NVT cư trú tại xã HT, tỉnh LD. Căn cứ vào khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân KV 2 - LD.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà LTH gồm: Lê Hữu Hạnh Mỹ, LHTT có đơn xin vắng mặt; bị đơn ông NVT và Ủy ban nhân dân xã HT, tỉnh LD vắng mặt không có lý do tại phiên tòa, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án

xét xử vụ án vắng mặt bị đơn, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà LTH và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo thủ tục chung.

[1.4] Về người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà LTH:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án thu thập thông tin liên quan đến những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà LTH như sau:

Bà LTH, sinh năm 1930, đã chết năm 2004;

Bà LTH có 02 chồng:

- Ông PQT, sinh năm 1928, đã chết năm 1952,

- Ông NP sinh năm 1915, đã chết năm 1976;

Bà LTH có các con như sau: bà PTH, ông NVT, ông NVT, bà NTC, bà NTTTH(đã mất năm 1995): (bà NTTTH có các con: LHQD(đã mất năm 17 tuổi), LHHHM và LHTT), bà NTMD, bà NTMD, NP(đã mất khi còn nhỏ), NT(đã mất khi còn nhỏ), NB(đã mất khi còn nhỏ).

Như vậy, Toà án xác định những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà LTH còn lại tham gia tố tụng trong vụ án gồm: bà PTH, ông NVT, bà NTC, bà LHHHM, bà LHTT, bà NTMD. Còn ông NVT đã tham gia tố tụng là bị đơn và bà NTMD là nguyên đơn nên không đưa ông Thám và bà Đ là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà LTH trong vụ án.

[1.5] Tình trạng pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 791533 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT, tỉnh LD cấp ngày 15/6/2012 cho ông NVT: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Khu vực ĐT cung cấp thông tin: hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 791533 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT, tỉnh LD cấp ngày 15/6/2012 cho ông NVT đối với các thửa đất 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 tại xã HT, ĐT (nay là xã HT, tỉnh LD) không có thông tin đăng ký biến động và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đối với các thửa đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng, cá nhân nào.

[2] Xét về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông VT, bà NTMD: yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T và những người con của bà LTH (là người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà H) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 800m² thuộc các thửa đất 2073, 2074, 2075, 2076. 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 HT, ĐT (nay là xã HT, tỉnh LD) theo giấy sang nhượng do bà LTH viết và ký tên ngày 10/7/1997 cho ông VT và bà NTMD.

Đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK791553 do UBND ĐT cấp cho ông NVT ngày 15/6/2012 đối với các thửa đất 2073, 2074, 2075, 2076. 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 tại xã HT, ĐT (nay là xã HT, tỉnh LD).

Và yêu cầu hủy một phần Giấy cho tài sản ngày 05/11/2001 giữa bà LTH và ông NVT và hủy một phần biên bản họp gia đình ngày 10/11/2001 giữa các thành viên trong gia đình gồm: bà LTH, ông NVT, ông NVT, bà PTH, bà NTC, bà NTMD, bà NTMD, thì thấy rằng:

[2.1] Về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/7/1997:

Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp: diện tích đất 800m² thuộc các thửa đất 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 HT, ĐT (nay là xã HT, tỉnh LD) đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/6/1995 cho bà LTH.

Theo tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là giấy sang nhượng (bản chính) do bà LTH viết và ký tên ngày 10/7/1997, thể hiện nội dung: ngày 10/7/1997, bà LTH viết giấy sang nhượng quyền sử dụng đất với ông VT với “diện tích đất 800m² với giá tiền 01 cây, sau này các con trai gái không được tranh chấp, nay tôi viết giấy này để làm tin, sau này để dành cho con rể tôi”.

Và theo giấy xác nhận v/v mua bán và sử dụng đất ngày 17/11/2021 của những người kế thừa quyền và nghĩa của bà LTH gồm: bà PTH, ông NVT, bà NTC, bà NTMD, bà NTMD xác nhận: ngày 10/7/1997 bà LTH đã chuyển nhượng cho ông VT mảnh ruộng khoảng 800m² với giá 01 cây vàng; tại phiên toà nguyên đơn ông VT, bà NTMD và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà LTH cũng thừa nhận ông T đã giao đủ cho bà H 01 cây vàng và giao toàn bộ diện tích đất này cho ông VT, bà NTMD sử dụng, có ranh giới cụ thể từ năm 1997; theo hoạ đồ đo đạc các bên đương sự xác định ranh giới thể hiện phù hợp các thửa đất 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 HT, ĐT (nay là xã HT, tỉnh LD).

Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định bà LTH có chuyển nhượng đất cho ông VT vào năm 1997 và ông VT đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất và đã nhận đất để gia đình trực tiếp sử dụng từ năm 1997.

[2.2] Xét về hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/1997 giữa bà H và ông T:

Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên chủ thể có đủ năng lực trách nhiệm dân sự và hoàn toàn tự nguyện, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phù hợp quy định Điều 131 Bộ luật dân sự năm 1995

Về hình thức của hợp đồng, tại Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản; tuy nhiên pháp luật không bắt buộc công chứng, chứng thực, nên giấy viết tay vẫn hợp pháp.

Về thực hiện nghĩa vụ và về việc giao đất thực tế: ông T đã giao đủ cho bà H 01 cây vàng và bà H đã giao toàn bộ diện tích đất này cho ông VT, bà NTMD sử dụng, có ranh giới cụ thể từ năm 1997, theo Điều 410, Điều 439 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: bên mua đã giao đủ tiền, bên bán đã giao đất thực tế thì hợp đồng được coi là thực hiện xong khi các bên hoàn thành nghĩa vụ giao nhận.

Và Điều 43 Bộ luật dân sự năm 1995 xác định quyền đối với tài sản được

chuyển giao tại thời điểm giao tài sản và ông VT đã nhận đất và sử dụng đất từ năm 1997, ổn định, liên tục, không tranh chấp.

Theo Điều 3 và Điều 79 Luật Đất đai 1993, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp và sử dụng ổn định được Nhà nước bảo hộ quyền sử dụng đất. do đó, kể từ thời điểm nhận đất năm 1997, ông T bà Đ trở thành người sử dụng đất hợp pháp và được pháp luật bảo hộ.

Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 10/7/1997 có hiệu lực pháp luật, cần được công nhận.

[2.3] Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK791553 do UBND DT cấp cho ông NVT ngày 15/6/2012 đối với các thửa đất 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 tại xã HT, DT (nay là xã HT, tỉnh LD).

Theo Điều 82 Luật Đất đai 1993: việc cấp giấy chứng nhận phải dựa trên tình trạng sử dụng đất thực tế và hồ sơ hợp pháp; tuy nhiên, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đối với các thửa đất trên, cơ quan chức năng không xác minh tình trạng sử dụng đất thực tế, không làm việc với bên đang trực tiếp sử dụng đất (ông T – bà Đ), không kiểm tra hồ sơ về giao dịch trước đó. Diện tích các thửa đất 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 tại xã HT, DT, bà H đã chuyển nhượng cho ông T từ năm 1997, bà H không còn quyền định đoạt phần diện tích này khi lập giấy tặng cho ông Thám vào năm 2001. Đồng thời ông T không sử dụng đất thực tế mà người sử dụng thực tế là nguyên đơn ông VT, bà NTMD. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận năm 2012 cho ông Thám đối với phần diện tích này là không đúng thực tế sử dụng đất, vi phạm Điều 50 Luật Đất đai 2003 và Điều 106 Luật Đất đai 2013.

Ngoài ra, mặc dù hợp đồng lập trước khi Bộ luật dân sự năm 2005 và Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng nội dung của hợp đồng phù hợp với các quy định hiện hành tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015: giao dịch không vô hiệu nếu đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ và phù hợp quy định tại các Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Vì vậy, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK791553 do UBND DT cấp cho ông NVT ngày 15/6/2012 đối với các thửa đất 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 tại xã HT, DT (nay là xã HT, tỉnh LD) là có căn cứ.

[2.4] Về Giấy cho tài sản ngày 05/11/2001 và biên bản họp gia đình ngày 10/11/2001: Tại thời điểm lập hồ sơ tặng cho năm 2001: Các thành viên trong gia đình khi ký vào các giấy tờ trên không biết rằng có diện tích 800m² đã được chuyển nhượng từ 1997 cho ông VT nằm trong phần tặng cho ông Thám năm 2001.

Do đó, phần nội dung trong các văn bản này liên quan đến 800m² đã chuyển nhượng cho ông VT trước đó là trái với thực tế và trái ý chí của người tặng (bà H).

Theo Điều 131 và Điều 146 Bộ luật dân sự 1995, giao dịch dân sự vô hiệu nếu bên chuyển nhượng không còn quyền chuyển giao tài sản và theo Điều 122 và Điều 124 Bộ luật dân sự 2015, giao dịch vô hiệu một phần khi phần vô hiệu không ảnh hưởng phần còn lại.

Vì vậy, có căn cứ hủy một phần giấy Giấy cho tài sản ngày 05/11/2001 và biên bản họp gia đình ngày 10/11/2001 liên quan đến diện tích 800m² đối với các thửa đất 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 tại xã HT, ĐT (nay là xã HT, tỉnh LD).

[3] Về kết quả đo đạc: theo họa đồ đo vẽ ngày 30/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ĐT: Diện tích thực tế của các thửa 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 là khoảng 800m²: Diện tích này phù hợp với giấy sang nhượng ngày 10/7/1997 “khoảng 800 m²”; ranh giới đo đạc thực tế trùng khớp với ranh nguyên đơn sử dụng từ 1997. Đây là chứng cứ khách quan chứng minh diện tích được chuyển nhượng cho ông VT năm 1997.

[4] Về ý kiến của bị đơn: ông NVT cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông và Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK791553 ngày 15/6/2012 cho ông là đúng quy định pháp luật; ông cho rằng nguyên đơn không có căn cứ chứng minh được việc nhận chuyển nhượng hoặc việc sử dụng đất ổn định từ năm 1997. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy: bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất: Theo Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: “Đương sự đưa ra yêu cầu hoặc phản đối yêu cầu của người khác phải đưa ra chứng cứ chứng minh”. Trong quá trình giải quyết vụ án: bị đơn không xuất trình được tài liệu nào chứng minh việc mình được giao đất, mua đất hoặc quản lý sử dụng hợp pháp diện tích 800m² đang tranh chấp; không chứng minh được nguồn gốc hình thành quyền sử dụng đất; không có chứng cứ thể hiện ông T sử dụng đất trước năm 1997 hoặc có quá trình quản lý đất ổn định. Do đó, ý kiến bị đơn không có cơ sở xem xét.

[5] Đối với kết quả đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ĐT cung cấp ngày 30/6/2023 và chứng thư thẩm định giá số 100/2023/FMA-LD ngày 22/9/2023 do Công ty TNHH thẩm định giá NTV cung cấp thì nguyên đơn và bị đơn đồng ý và đề nghị Tòa án căn cứ theo các kết quả nêu trên làm cơ sở giải quyết vụ án.

[6] Đối với ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

[7] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông VT, bà NTMĐ;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/1997 giữa bà LTH và ông VT đối với diện tích 800m² thuộc các thửa 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 xã HT là có hiệu lực.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà LTH gồm: bà PTH, ông NVT, bà NTC, bà LHHM, bà LH TT, bà NTMĐ, ông NVT tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khoảng 800m² thuộc các thửa 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 xã HT, huyện ĐT (nay là xã HT, tỉnh LD) cho ông VT, bà NTMĐ.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK791553 ngày 15/6/2012 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp mang tên ông NVT đối với các thửa 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 xã HT, huyện ĐT (nay là xã HT, tỉnh LD).

Hủy một phần giấy Giấy cho tài sản ngày 05/11/2001 và biên bản họp gia đình ngày 10/11/2001 liên quan đến diện tích đất đối với các thửa đất 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 tại xã HT, huyện ĐT (nay là xã HT, tỉnh LD).

[8] Đối với các thửa 1914, 1915, 2072, 2078 tờ bản đồ 09 xã HT thể hiện trong họa đồ đo vẽ ngày 30/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ĐT: Theo kết quả đo đạc, các thửa này nằm liền kề và trong ranh sử dụng chung, nhưng không nằm trong hợp đồng chuyển nhượng năm 1997 giữa bà LTH và ông VT và nguyên đơn không yêu cầu giải quyết nên căn cứ khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Tòa án chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu của đương sự; do đó, Tòa án không xem xét giải quyết đối với các thửa 1914, 1915, 2072, 2078 tờ bản đồ 09 xã HT, tỉnh LD.

[9] Đối với người trực tiếp sử dụng đất: ông VT, bà NTMD là người trực tiếp sử dụng đất từ năm 1997 đến nay nên không buộc bị đơn ông NVT giao lại cho nguyên đơn phần đất thuộc các thửa 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 xã HT.

[10] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là cần thiết cho việc giải quyết vụ án, do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc bị đơn ông NVT phải chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tài sản, phí đo đạc, phí thẩm định giá tài sản và phí khai tác tài liệu chứng cứ là 14.811.963đồng; do nguyên đơn đã tạm ứng trước nên bị đơn ông NVT phải hoàn trả lại cho nguyên đơn ông VT, bà NTMD số tiền 14.811.963đồng (mười bốn triệu tám trăm mười một ngàn chín trăm sáu mươi ba đồng).

[11] Về án phí: mặc dù ông NVT, sinh năm 1954; bà PTH, sinh năm 1946; ông NVT, sinh năm 1956 là trên 60 tuổi, thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định Nghị quyết 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, nhưng ông NVT, bà PTH, ông NVT không có đơn yêu cầu miễn án phí theo quy định nên ông NVT phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc bị đơn ông NVT phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà LTH: bà PTH, ông NVT, bà NTC, bà LHHM, bà LHTT, bà NTMD mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà NTMD số tiền 300.000đồng đã nộp theo biên lai thu số 0008574 ngày 01/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐT, tỉnh LD (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 2 – LD).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 266; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 105, Điều 106 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 50 của Luật đất đai năm 2003;

- Căn cứ các Điều 3, Điều 79, Điều 82 Luật Đất đai 1993;

- Căn cứ các Điều 43, Điều 131, Điều 146, Điều 410, Điều 439, Điều 707 Bộ luật dân sự 1995.

- Căn cứ các Điều 117, Điều 118, Điều 119 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông VT, bà NTMĐ.

1.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/1997 giữa bà LTH và ông VT có hiệu lực pháp luật.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà LTH gồm: bà PTH, ông NVT, bà NTC, bà LHHM, bà LHTT, bà NTMĐ, ông NVT tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khoảng 800m² thuộc các thửa 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 xã HT, huyện ĐT (nay là xã HT, tỉnh LD) cho ông VT, bà NTMĐ.

Nguyên đơn ông VT, bà NTMĐ liên hệ các cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng thửa đất đã nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

(Vị trí cụ thể có họa đồ kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ĐT ngày 30/6/2023 kèm theo).

1.2 Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK791553 ngày 15/6/2012 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp mang tên ông NVT đối với các thửa 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 xã HT, huyện ĐT (nay là xã HT, tỉnh LD).

1.3 Hủy một phần Giấy cho tài sản ngày 05/11/2001 và biên bản họp gia đình ngày 10/11/2001 liên quan đến diện tích đất đối với các thửa đất 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2079, 2080, 2081 tờ bản đồ 09 xã HT, huyện ĐT (nay là xã HT, tỉnh LD).

2. Về chi phí tố tụng: buộc bị đơn ông NVT phải hoàn trả lại cho nguyên đơn ông VT, bà NTMĐ số tiền 14.811.963đồng (mười bốn triệu tám trăm mười một ngàn chín trăm sáu mươi ba đồng) chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tài sản, phí đo đạc, phí thẩm định giá tài sản và phí khai tác tài liệu chứng cứ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc bị đơn ông NVT phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà LTH: bà PTH, ông NVT, bà NTC, bà LHHM, bà LHTT, bà NTMĐ mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà NTMĐ số tiền 300.000đồng đã nộp theo biên lai thu số 0008574 ngày 01/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐT, tỉnh LD (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 2 – LD).

Vụ án thụ lý một phần thuộc trường hợp người khởi kiện được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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

nên không thu tiền tạm ứng án phí của nguyên đơn ông VT.

4. Về quyền kháng cáo: nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà LTH: bà H, bà C, bà Đ, ông T có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (24/9/2025); bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà LTH: bà M, bà T và Ủy ban nhân dân xã HT vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh LD xét xử phúc thẩm.

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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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:

- TAND tỉnh LD;
- VKS nhân dân Khu vực 2 – LD;
- Thi hành án dân sự tỉnh LD;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

Lê Thị Thanh Vũ