

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 200/2023/DS-ST

Ngày: 14/9/2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng

Quyền sử dụng đất; Đòi quyền sử dụng đất và

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Nhanh.

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Hoàn;

2. Ông Mai Huy Dân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Mai Quốc Khanh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cai Lay.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lay tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Công Em – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 tháng 8 và ngày 14 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công KH vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 182/2021/TLST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2021 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi quyền sử dụng đất, đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 149/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 128/2023/QĐST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1954;

Bà Lê Thị T, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông H, bà T: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Số 125/3, tổ 10, khu phố 8, phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Ông Trương Tấn B, sinh năm 1966;

Bà Đặng Thị U, sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông B, bà U: Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số 280/1, ấp H, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trương Anh K, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Ấp N, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Anh Trương Tấn V, sinh năm 2001;

3. Anh Trương Tấn H, sinh năm 2001;

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Phiên tòa ngày 10/8/2023 có mặt bà T, ông Nguyễn Văn D, bà U, ông Phạm Ngọc D, anh K; Phiên tòa ngày 14/9/2023 có mặt bà T, ông Nguyễn Văn D, bà U, ông Phạm Ngọc D).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ghi ngày 04/5/2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn D trình bày:***

Vào ngày 15/12/2002 âm lịch, vợ chồng ông Trương Tấn B, bà Đặng Thị U có làm tờ cổ đất, cổ cho ông H, bà T phần đất có diện tích 2.000 m² thuộc thửa đất số 406, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang, tỉnh Tiền Giang. Thời gian cổ đất là 03 năm kể từ ngày 01/11/2002 âm lịch đến ngày 01/11/2005 âm lịch với số vàng là 25 chỉ vàng 24 Kara. Kể từ ngày 01/11/2002 âm lịch ông H và bà T đã quản lý sử dụng phần đất này. Kết thúc thời hạn cổ đất, ông B, bà U vẫn chưa trả cho ông H, bà T 25 chỉ vàng 24 Kara.

Đến ngày 17/3/2007 âm lịch, vợ chồng ông B, bà U tiếp tục làm tờ cổ thửa đất này kéo dài thời hạn lên 08 năm với giá 30 chỉ vàng 24 Kara. Ông H và bà T đã đưa thêm 05 chỉ vàng 24 Kara cho ông B, bà U nữa là đủ 30 chỉ vàng 24 Kara.

Ngày 16/10/2011 âm lịch, ông B, bà U làm giấy chuyển nhượng thửa đất trên cho ông H, bà T với giá 200.000.000 đồng và T nhất khẩu trừ 30 chỉ vàng 24 Kara (tương đương 120.000.000 đồng) và ông H, bà T đã đưa thêm 80.000.000 đồng cho ông B, bà U nữa là đủ. Thời điểm này ông B, bà U đã giao cho ông H, bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì ông H, bà T nhiều lần yêu cầu ông B, bà U đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông B, bà U hứa hẹn nhiều lần không thực hiện.

Nay ông H, bà T yêu cầu ông Trương Tấn B, bà Đặng Thị U và những người cùng hộ với ông B, bà U phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 16/10/2011 (Tức là đến cơ quan có thẩm

quyền lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà) đối với phần đất có diện tích 2.000 m² thuộc thửa đất số 406, tờ bản đồ số 9, đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông Trương Tấn B đại diện hộ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 27/6/2023, nguyên đơn ông H và bà T có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Ông H, bà T yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 16/10/2011, buộc ông B, bà U và những người cùng hộ với ông B, bà U phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.927,3 m² thuộc thửa đất số 406, tờ bản đồ số 9, đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp Hiệp Nhơn, xã Hiệp Đức, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà T xin thay đổi yêu cầu khởi kiện: Ông H, bà T yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 16/10/2011, buộc ông B, bà U và những người cùng hộ với ông B, bà U phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà T đối với phần đất có diện tích 1.799,2 m² (Ký hiệu số (1) theo Bản đồ địa chính khu đất ngày 22/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Cai Lậy) thuộc thửa đất số 406, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.201,1 m², đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

**** Theo đơn khởi kiện phản tố, văn bản trình bày ý kiến ngày 13/12/2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Đặng Thị U và ông Trương Tấn B có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Ngọc D trình bày:***

Vào ngày 15/12/2002 âm lịch, vợ chồng ông Trương Tấn B, bà Đặng Thị U có làm tờ cổ đất, cổ cho ông H, bà T phần đất có diện tích 2.000 m² thuộc thửa đất số 406, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại Ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang, tỉnh Tiền Giang. Thời gian cổ đất là 03 năm kể từ ngày 01/11/2002 âm lịch đến ngày 01/11/2005 âm lịch với số vàng là 25 chỉ vàng 24 Kara. Kể từ ngày 01/11/2002 âm lịch ông H, bà T đã quản lý sử dụng phần đất này. Hết thời hạn cổ đất trên thì ông B, bà U đã trả đủ 25 chỉ vàng 24 Kara cho ông H, bà T và nhận lại đất.

Đến ngày 17/3/2007, vợ chồng ông B, bà U tiếp tục làm tờ cổ thửa đất này kéo dài thời hạn lên 08 năm với giá 30 chỉ vàng 24 Kara. Ông B, bà U đã nhận 30 chỉ vàng 24 Kara của ông H, bà T.

Vào ngày 16/10/2011 âm lịch, ông B, bà U có mượn của ông H, bà T số tiền 8.000.000 đồng, ông B, bà U có làm biên nhận ngày 16/10/2011 âm lịch nên ông B, bà U đồng ý để ông H, bà T sử dụng phần đất có diện tích khoảng 2.000 m² thuộc thửa đất số 406, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang, tỉnh Tiền Giang và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà T.

Khi sử dụng đất H bên thỏa thuận, ông H, bà T được trồng trọt hưởng hoa

lợi trên đất, không phải trả tiền thuê đất, ngược lại số tiền, vàng mà ông B, bà U mượn của ông H, bà T thì ông B, bà U không phải trả tiền lãi. H bên thỏa thuận khi nào ông B, bà U có tiền trả cho ông H, bà T thì ông H, bà T giao trả đất và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà U.

Do ông B, bà U không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T. Nay ông B, bà U có yêu cầu khởi kiện phản tố như sau:

Ông B, bà U yêu cầu ông H, bà T trả lại cho ông B, bà U thửa đất số 406, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.201,1 m² tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang, tỉnh Tiền Giang.

- Ông B, bà U yêu cầu ông H, bà T trả lại cho ông B, bà U bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00409 ngày 05/12/2005 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông Trương Tấn B.

- Ông B đồng ý trả lại cho ông H, bà T 30 chỉ vàng 24 Kara và 8.000.000 đồng. Đối với ý kiến của bà U thì bà U đồng ý trả cho ông H, bà T số tiền là 500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi yêu cầu như sau: Ông B, bà U yêu cầu ông H, bà T trả lại cho ông B, bà U phần đất có diện tích 1.799,2 m² thuộc thửa đất số 406, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.201,1 m² tọa lạc tại ấp Ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang, tỉnh Tiền Giang và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00409 ngày 05/12/2005. Ông B, bà U đồng ý trả lại cho ông H, bà T 30 chỉ vàng 24 Kara, 8.000.000 đồng và tiền giá trị cây trồng theo biên bản định giá ngày 27/4/2022.

*** Theo bản tự kH ngày 16/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Anh K, anh Trương Tấn V và anh Trương Tấn H trình bày:** Các anh là con của ông B, bà U. Hộ gia đình ông B được UBND huyện Cai Lậy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 406. Các anh là thành viên trong hộ của ông B, bà U thì phải có quyền ngang nhau. Các anh không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 406 cho ông H, bà T nên các anh không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện phản tố của ông B, bà U. Do các anh bận công việc làm ăn xa nên xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 16/10/2011 âm lịch giữa ông Trương Tấn B, bà Đặng Thị U với ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T đối với phần đất có diện tích 1.801,3 m² (diện tích thực đo

1.799,2 m²) thuộc thửa đất số 406 tờ bản đồ số 9 diện tích 2.201,1 m² tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp cho hộ Trương Tấn B vào ngày 05/12/2005.

- Buộc hộ ông Trương Tấn B thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất có diện tích 1801,3 m² (diện tích thực đo 1799,2 m²) thuộc thửa đất số 406 tờ bản đồ số 9 tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang, tỉnh Tiền Giang cho ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông B, bà U về việc yêu cầu ông H, bà T phải trả lại quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 406 tờ bản đồ số 9 diện tích 2.201,1 m² tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp cho hộ Trương Tấn B ngày 05/12/2005.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Trương Anh K, anh Trương Tấn V và anh Trương Tấn H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có văn bản trình bày ý kiến và đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng anh K, anh V, anh H theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, phía nguyên đơn xác định việc thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 16/10/2011, buộc ông B, bà U và những người cùng hộ với ông B, bà U phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà T đối với phần đất có diện tích 1.799,2 m² (Ký hiệu số 1), là một phần diện tích của thửa đất số 406, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.201,1 m² tọa lạc tại ấp Hiệp Nhơn, xã Hiệp Đức, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Xét thấy, diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu công nhận phù hợp với vị trí và diện tích đất mà nguyên đơn đang sử dụng trên thực tế. Tại phiên tòa, phía bị đơn cũng cho rằng trên thửa đất 406 có khu mồ mã ông bà của ông B nên quá trình giao đất cho nguyên đơn thì nguyên đơn chỉ sử dụng khoảng 2.000 m² đất. Do đó, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu theo khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn ông Trương Tấn B, bà Đặng Thị U có yêu cầu phản tố đòi lại quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi quyền sử dụng đất, đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

[3] Về pháp luật áp dụng giải quyết vụ án: Giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T với ông Trương Tấn B và bà Đặng Thị U được xác lập vào năm 2011. Tuy nhiên do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thực hiện xong, giao dịch đang được thực hiện, về nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Về yêu cầu của các bên đương sự: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, Hội đồng xét xử nhận định:

4.1. Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chỉ làm giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4.2. Về nội dung hợp đồng: Xét “Biên nhận ngày 16/10/2011 âm lịch” do bị đơn ông B ghi, được ông B và vợ là bà U ký nhận. Nội dung trong biên nhận thể hiện: “*Ông Trương Tấn B và vợ là bà Đặng Thị U có nhận của ông Nguyễn Văn H số tiền 80.000.000 đồng (Tám triệu đồng) về khoản nhượng đất 2.000 m² tọa lạc ấp Hiệp Nhon, xã Hiệp Đức, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Đông giáp Trương Văn Thặng; Tây giáp Nguyễn Văn Sáu; Bắc giáp Huỳnh Văn Hoàng; Nam giáp Trương Văn H*”. Nội dung này được phía bị đơn thừa nhận tại phiên tòa hôm nay và T nhất chữ ký trong biên nhận là của ông B, bà U.

Sau khi ký biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã tiến hành các thủ tục tiếp theo như liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy tiến hành đo đạc phần đất chuyển nhượng được thể hiện bằng biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng ngày 20/7/2012 có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy (BU lục 15). Biên bản có ông B ký tên thể hiện vị trí phần đất mà ông B, bà U chuyển nhượng đất cho ông H, bà T. Đến ngày 13/3/2012, chính ông B là người làm đơn xin tách thửa đất, hợp thửa đất với lý do là: *Chuyển nhượng đất cho Nguyễn Văn H, sinh năm 1954* (BU lục 13). Đây là 02 sự việc xảy ra sau khi ký kết biên nhận chuyển nhượng đất ngày 16/10/2011 âm lịch, do chính bị đơn thực hiện.

Điều này cho thấy rằng, bản chất nội dung bên trong của biên nhận ngày 16/10/2011 âm lịch đã thể hiện rất rõ ràng bị đơn có ký kết giao dịch chuyển nhượng 2.000 m² đất cho nguyên đơn. Đồng thời tại 02 đoạn ghi âm ngày 30/3/2023 và 14/4/2023 ghi lại cuộc nói chuyện giữa ông B với bà T có nội dung ông B thừa nhận có chuyển nhượng đất cho bà T, ông H. Phía bị đơn không có ý kiến phản đối về nội dung của đoạn ghi âm. Do đó, thêm một cơ sở để khẳng định giữa ông H, bà T với ông B, bà U trên thực tế có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, thực tế ông H, bà T đã nhận đất canh tác trồng cây, sử dụng ổn định, liên tục từ 2002 cho đến nay. Tại phiên tòa, phía bị đơn cũng thừa nhận việc giao đất cho nguyên đơn sử dụng và do thửa đất 406 có một phần diện tích là khu mồ mã nên ông H, bà T chỉ sử dụng khoảng 2.000 m². Từ đó, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật.

4.3. Xét về nguồn gốc đất tranh chấp: Theo trích lục hồ sơ đất đai tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy thể hiện thửa đất số 406 mà các bên đang tranh chấp là do ông B nhận chuyển nhượng 500 m² từ ông Nguyễn Văn Tho vào năm 1998 và 2.000 m² là do ông Trương Văn Thế (cha ruột của ông B) tặng cho cá nhân ông B vào năm 2001. Sau khi làm thủ tục cập nhật 02 phần đất này thì đến ngày 05/12/2005, UBND huyện Cai Lậy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trương Tấn B. Như vậy, về nguồn gốc thửa đất 406 trên không phải tài sản của hộ gia đình được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 33, Điều 34, Điều 50 của Luật đất đai năm 2003. Theo quy định tại Điều 108 của Bộ luật dân sự năm 2005: *“Tài sản chung của hộ gia đình gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung, được thừa kế chung và các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ.* Anh V, anh H, anh K là 03 người con của bà U, ông B có tên trong sổ hộ khẩu gia đình, đây là quan hệ hộ khẩu hộ tịch, không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh anh V, anh K, anh H có công sức đóng góp tạo lập nên thửa đất 406. Do đó, ông B, bà U có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông H, bà T là phù hợp với quy định tại Điều 106 của Luật đất đai năm 2003.

4.4. Về số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nhận thấy, ông B, bà U chuyển nhượng 2.000 m² cho ông H, bà T với giá 200.000.000 đồng là phù hợp với tình tiết nội dung vụ án bởi: Tại phiên tòa hôm nay, phía nguyên đơn và bị đơn đều xác định ông H, bà T đã giao đủ cho ông B, bà U 30 chỉ vàng 24 Kara thông qua việc cầm cố quyền sử dụng đất. Trong khoảng thời gian cổ đất, các bên không có bất kỳ sự thỏa thuận nào khác bằng văn bản ngoài biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2011 âm lịch. Đến năm 2015, khi hết thời hạn cổ đất bị đơn vẫn không trả vàng lại cho nguyên đơn và cũng không có

tài liệu, chứng cứ nào thể hiện giữa các bên có sự thỏa thuận: “Ông B, bà U mượn tiền của nguyên đơn, đến khi nào ông B, bà U có tiền, vàng trả thì ông H, bà T trả lại đất cho ông B, bà U” như bị đơn trình bày. Điều này cho thấy, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đã kết thúc và chuyển sang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 16/10/2011 âm lịch nên 30 chỉ vàng 24 Kara thỏa thuận cần trừ vào số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương đương 120.000.000 đồng là có thật.

Đối với số tiền 80.000.000 đồng thì bà U, ông B chỉ thừa nhận nhận 8.000.000 đồng do trong biên nhận ngày 16/10/2011 phần ghi bằng chữ là tám triệu đồng. Tuy nhiên, căn cứ vào đoạn ghi âm do nguyên đơn cung cấp thể hiện ông B có chuyển nhượng đất cho ông H, bà T và biên nhận là nhận số tiền 80.000.000 đồng nhưng do ông B ghi nhầm là tám triệu đồng. Đồng thời tại đơn khởi kiện và bản tự kH ngày 12/4/2021, do bà U, ông B kiện ông H, bà T có nội dung: “Ngày 11/11/2011 (tức ngày 16/10/2011 AL), ông B, bà U có mượn của ông H 80.000.000 đồng, nên có trách nhiệm trả cho ông H 30 chỉ vàng 24k và 80.000.000 đồng, có gửi giấy chứng nhận thừa đất trên cho ông H làm tin. Đến năm 2015, hết thời hạn cầm cố, ông bà nhiều lần yêu cầu ông H trả lại thừa đất 406 để ông bà chia tài sản của vợ chồng sau khi ly hôn, ông bà đồng ý trả 30 chỉ vàng 24k và 80.000.000 đồng nhưng ông H không đồng ý mà yêu cầu ông bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H”. Điều này cho thấy lời trình bày của bà U, ông B hoàn toàn mâu thuẫn với những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Tòa án đã tiến hành triệu tập ông B để xác định giọng nói trong đoạn ghi âm và đối chất làm rõ vụ án nhưng ông B không đến Tòa án, đồng thời cũng không có văn bản trình bày ý kiến phản đối về chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là đã từ bỏ quyền lợi của mình. Đây là tình tiết mà nguyên đơn không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hơn nữa, tại đoạn ghi âm ngày 30/3/2023, khi bà T nói với ông B về quy ra số vàng cố đất và giá chuyển nhượng đất: “Anh nói tính tiền luôn, đúng 200 triệu” thì ông B không có ý kiến phản đối về số tiền này. Từ đó cho thấy, nguyên đơn đã giao cho bị đơn đầy đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm 30 chỉ vàng 24 Kara tương đương 120.000.000 đồng và 80.000.000 đồng. Tổng cộng là 200.000.000 đồng.

4.5. Với thực tế và nhận định nêu trên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T với ông B, bà U không tuân thủ về mặt hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch (giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất cho bị đơn) nên giao dịch này có hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và áp dụng Án lệ số 55/2022 được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022. Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

phần đất có diện tích 1.799,2 m², thuộc thửa đất số 406, tờ bản đồ số 9, đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang, tỉnh Tiền Giang.

[5] Xét yêu cầu phản tố của ông B, bà U yêu cầu ông H, bà T trả lại thửa đất số 406 là không phù hợp với những nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu phản tố của ông B, bà U không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên phải tự chịu chi phí do đặc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp theo quy định tại Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn đã đóng xong. Đối với số tiền do đặc, định giá tài sản mà nguyên đơn đã đóng, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu và không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nội dung vụ án, phù hợp với quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 5, khoản 2 và khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 108 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 116, Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 33, Điều 34, Điều 50, Điều 106 của Luật đất đai năm 2003;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Áp dụng Án lệ số 55/2022 được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T.

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 16/10/2011, giữa ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T và ông Trương Tấn B, bà Đặng Thị U đối với phần đất có diện tích 1.799,2 m², đất trồng cây lâu năm (Ký hiệu số “1” theo bản đồ địa chính khu đất trích đo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy) nằm trong thửa đất số 406, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.201,1 m² tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1.799,2 m² là một phần diện tích của thửa đất số 406, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.201,1 m² tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang, tỉnh Tiền Giang. Có sơ đồ kèm theo, tứ cận:

- + Phía Đông: Giáp đất Trương Phùng T, Trương Văn H;
- + Phía Tây: Giáp đất Nguyễn Văn S;
- + Phía Nam: Giáp đất Trương Tấn B, Trương Văn H;
- + Phía Bắc: Giáp đất Nguyễn Thị T, Trần Thị T1;

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Tấn B và bà Đặng Thị U về việc yêu cầu ông H, bà T trả lại phần đất có diện tích 1.799,2 m² thuộc thửa đất số 406, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.201,1 m² tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang, tỉnh Tiền Giang và yêu cầu trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên.

3. Về án phí:

- Ông Trương Tấn B và bà Đặng Thị U phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001527 ngày 16/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy nên ông B, bà U đã nộp xong án phí.

- Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị T 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000214 ngày 13/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6,7 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:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cai Lậy;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Phạm Thị Mỹ Nhanh