TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ NINH HOÀ** **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **30**/2024/DS-ST
Ngày: 08-5-2024
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NINH HÒA, TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Ngô Thị Thanh Huyền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Chuyển

Bà Lê Thị Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Anh - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Chồngo Thị Hải - Kiểm sát viên.

Các ngày 03 và 08 tháng 5 năm 2024, tại Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2023/TLST-DS ngày 10/01/2023 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2024/QĐXXST-DS ngày 21/3/2024, Quyết định hoãn phiên toà số 35/2024/QĐST-DS ngày 12/4/2024 giữa:

***** *Nguyên đơn:* Ông **Huỳnh A**, sinh năm: 1973

Địa chỉ: Thôn X, xã T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

***** *Bị đơn:* Ông **Hoàng B**, sinh năm: 1956 và bà **Nguyễn C**, sinh năm 1966

Địa chỉ: Thôn X, xã T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

***** *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trần A1, sinh năm 1975

Địa chỉ: Thôn X, xã T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1991

Địa chỉ: Thôn X, xã T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. . Có mặt.

3. Ông Hoàng D, sinh năm 1995

Địa chỉ: Thôn X, xã T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Có mặt.

4. Văn phòng công chứng V

Trụ sở: 28 X1, phường H, thị xã N, tỉnh Khánh Hoà. Vắng mặt, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Đinh V2

Địa chỉ: 28 Nguyễn Huệ, phường Ninh Hiệp, thị xã N, tỉnh Khánh Hoà. Vắng mặt, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

** Người làm chứng:* Ông Võ L, sinh năm 1953

Địa chỉ: Thôn X, xã T, thị xã N, tỉnh Khánh Hoà. Có mặt, vắng mặt tại thời điểm tuyên án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày*:**

Ngày 29/3/2007, ông Huỳnh A và ông Hoàng B, bà Nguyễn C có lập "Giấy sang nhượng đất" với nội dung ông B, bà C chuyển nhượng cho ông A 2.000m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 408, tờ bản đồ số 20 tại thôn 1, xã T, Ninh Hoà, Khánh Hoà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L426736, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 00717/QSDĐ/NT-NH do UBND huyện (nay là thị xã) Ninh Hoà cấp ngày 23/5/1998 cho hộ bà Nguyễn C và ông Hoàng B với giá 5.000.000 đồng.

Đến ngày 17/4/2009, ông A tiếp tục nhận chuyển nhượng 3.000m^2 đất liền kề với thửa đất đã chuyển nhượng năm 2007 từ ông B, bà C và hai bên viết "Giấy sang nhượng đất" với tổng diện tích đất là 5.000m^2, giá 18.500.000 đồng (Ông A đưa thêm cho vợ chồng ông B, bà C 13.500.000 đồng). Khi viết giấy sang nhượng đất, ông B, bà C nói đã thế chấp thửa đất cho ngân hàng nên không làm thủ tục để sang tên cho ông A được. Các bên đã thoả thuận là ông A có quyền sử dụng diện tích 5.000m^2 đất trên, khi nào ông A có nhu cầu sang tên thì ông B đưa sổ đỏ cho ông A làm thủ tục và mọi chi phí tiền bạc ông B hoàn toàn chịu trách nhiệm. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông A liên tục canh tác, sử dụng đất trồng thuốc lá, dưa lấy hạt, đậu xanh và cây keo lá tràm cho đến nay. Mặc dù ông đã nhiều lần yêu cầu ông B, bà C phối hợp để làm thủ tục tách thửa và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông nhưng ông B, bà C không đồng ý. Vì thế nay ông khởi kiện đề nghị Toà án buộc ông B, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết với ông A các năm 2007 và 2009.

Sau khi Toà án thụ lý vụ án, ngày 09/5/2023, hộ ông B, bà C ký kết hợp đồng tặng cho thửa đất số 408, tờ bản đồ số 20 tại Thôn X, xã T, thị xã N, tỉnh Khánh Hoà cho ông Hoàng D theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 03110 quyển số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng V và ông D được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK572501, số vào sổ cấp GCN CS-07465 ngày 19/5/2023. Việc tặng cho quyền sử dụng đất trên của ông B, bà C trong khi đang có tranh chấp là vi phạm quy định pháp luật về đất đai vì thế đề nghị Hội đồng

xét xử huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/5/2023 giữa hộ ông B, bà C và ông D đối với diện tích 5.000m^2 đất đang có tranh chấp, đồng thời huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK572501, số vào sổ cấp GCN CS-07465 ngày 19/5/2023 đứng tên ông Hoàng D.

Tại phiên toà, nguyên đơn thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 17/4/2009 giữa ông Huỳnh A và ông Hoàng B, bà Nguyễn C, huỷ một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/5/2023 giữa hộ ông B, bà C với ông D đối với diện tích 5.000m^2 đất đang có tranh chấp, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK572501, số vào sổ cấp GCN CS-07465 ngày 19/5/2023 đứng tên ông Hoàng D.

**** Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hoà giải và tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Hoàng B trình bày:*** Ông B và bà Nguyễn C kết hôn năm 1990 và có hai con chung là Nguyễn Thị E, sinh năm 1991 và Hoàng D, sinh năm 1995. Năm 2007, ông bà ly thân, bà C dẫn theo hai con vào Nha Trang sinh sống, để lại toàn bộ tài sản, giấy tờ cho ông. Năm 2014, ông bà ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thoả thuận của các đương sự số 235/2014/ST-HNGĐ ngày 15/8/2014 của Toà án nhân dân thị xã N. Ngày 29/3/2007 ông B có cho ông Huỳnh A thuê 2.000m^2 trong diện tích 12.292m^2 đất thuộc thửa số 408, tờ bản đồ số 20 tại xã T, N, Khánh Hoà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L426736, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00717/QSDĐ/NT-NH do UBND huyện (nay là thị xã) Ninh Hoà cấp ngày 23/5/1998 cho hộ bà Nguyễn C và ông Hoàng B với số tiền 5.000.000 đồng. Năm 2009 ông B tiếp tục cho ông A thuê 3.000m^2 đất liền kề với đất đã cho thuê năm 2007 với tổng số tiền là 18.500.000 đồng/5.000m^2, thời hạn thuê: Đến tháng 5/2018 theo thời hạn sử dụng đất. Số tiền này ông đã sử dụng vào mục đích cá nhân. Khi cho thuê, bà C không có mặt, ông B có nói với ông A là gọi báo cho bà C, lúc này bà C không đồng ý thì ông và ông A thoả thuận là ông A vẫn tiếp tục canh tác, sử dụng đất còn ông B vẫn nhận đủ số tiền như đã thoả thuận. Hợp đồng do ông B viết, lập thành 2 bản mỗi bên giữ một bản nhưng nay ông B không còn giữ. Từ năm 2007 đến nay ông A vẫn liên tục canh tác, sử dụng đất, trồng mía, keo.

Ngày 09/5/2023 gia đình ông và bà C đã ký hợp đồng tặng cho thửa đất số 408, tờ bản đồ số 20 tại thôn X, xã T cho con trai là Hoàng D và ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/5/2023.

Nay đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh A, ông B không đồng ý. Nay đã hết thời hạn thuê đất, ông yêu cầu ông A phải trả lại đất cho gia đình ông, ông sẽ trả lại số tiền 18.500.000 đồng đã nhận cho ông A.

**** Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hoà giải và tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn C trình bày:*** Bà và ông Hoàng B kết hôn năm 1990 và có hai con chung là Nguyễn Thị E, sinh năm 1991 và Hoàng D, sinh năm 1995. Năm 2007 do xảy ra mâu thuẫn vợ chồng nên bà dẫn theo hai con vào Nha Trang sinh sống, để lại toàn bộ tài sản, giấy tờ cho ông B quản lý. Bà hoàn toàn không biết việc ông B ký hợp đồng

thuê đất với ông A. Sau khi ly hôn năm 2014 theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thoả thuận của các đương sự số 235/2014/ST-HNGĐ ngày 15/8/2014 của Toà án nhân dân thị xã N, bà quay về nhà tại thôn 1, xã T thì mới biết ông A canh tác, sử dụng một phần thửa đất số 408, tờ bản đồ số 20 từ năm 2007. Cùng năm 2014, bà có tiến hành thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Sacombank chi nhánh Dục Mỹ, bà đã đưa ¼ giá trị thửa đất (25.000.000 đồng) cho ông B và thoả thuận sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, ông B sẽ không còn quyền lợi gì đối với thửa đất này nữa.

Các chữ ký, chữ viết Nguyễn C tại các giấy sang nhượng đất ngày 29/3/2007 và 17/4/2009 không phải là chữ ký, chữ viết của bà.

Ngày 09/5/2023 hộ gia đình bà đã ký hợp đồng tặng cho thửa đất số 408, tờ bản đồ số 20 tại thôn 1, xã T cho con trai là Hoàng D và ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/5/2023.

Nay đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh A bà không đồng ý vì bà không ký vào giấy tờ chuyển nhượng, đề nghị ông A phải trả lại diện tích 5.000 m^2 đất đang sử dụng cho ông D, ông B nhận tiền từ ông A thì nay ông B phải có trách nhiệm hoàn trả lại toàn bộ số tiền cho ông A.

**** Tại bản tự khai và phiên toà, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần A1 trình bày:*** Bà là vợ của ông Huỳnh A. Ngày 29/3/2007, bà đưa cho ông A số tiền 5.000.000 đồng để giao cho vợ chồng ông B, bà C tại nhà ông B khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng 2.000m^2 đất tại thửa đất số 408, tờ bản đồ số 20 tại Thôn X, xã T, thị xã N. Đến ngày 17/4/2009, hai bên thoả thuận chuyển nhượng thêm 3.000m^2 đất liền kề với phần diện tích đã chuyển nhượng trước đó, bà đã giao thêm cho bà C số tiền 13.500.000 đồng tại nhà của bà. Việc ký kết hợp đồng ngày 17/4/2009 có ông Võ L và ông Lưu Bá L2 ký làm chứng. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông A bà A1 liên tục canh tác, sử dụng đất, các thành viên trong hộ gia đình ông B bà C đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Mặc dù ông A đã nhiều lần yêu cầu ông B, bà C đưa sổ đỏ để làm thủ tục sang tên theo quy định nhưng ông B, bà C không đồng ý, vì thế nay đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà hoàn toàn thống nhất.

**** Theo biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2023, phiên họp công khai chứng cứ, hoà giải và tại phiên toà, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Hoàng D trình bày:*** Ông là con của ông Hoàng B và bà Nguyễn C. Năm 2007, ông B, bà C xảy ra mâu thuẫn nên bà C đưa hai người con là ông và bà E vào Nha Trang sinh sống, không hề biết việc ông B ký giấy chuyển nhượng một phần thửa đất số 408, tờ bản đồ số 20 tại thôn 1, xã T cho ông Huỳnh A. Năm 2011 sau khi biết sự việc ông A canh tác trên đất nhà mình, ông và ông B tìm đến nhà ông A đề nghị trả đất nhưng không được. Năm 2014 ông B và bà C ly hôn và ông bà đã thoả thuận miệng tặng cho ông thửa đất này, tuy nhiên do gia đình không đủ điều kiện nên chưa làm thủ tục được. Ngày 09/5/2023, ông B và bà C đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông, sau đó ông đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 572501, số vào sổ cấp GCN CS-07465 ngày 19/5/2023. Ông không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông A.

**** Theo biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2023, phiên họp công khai chứng cứ, hoà giải và tại phiên toà, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị E trình bày:*** Bà là con của ông Hoàng B và bà Nguyễn C. Về nội dung vụ án bà thống nhất với lời trình bày của cha mẹ và em trai là Hoàng D. Sau khi phát hiện sự việc ông B đã chuyển nhượng một phần diện tích thuộc thửa đất số 408, tờ bản đồ số 20 tại thôn 1, T, Ninh Hoà vào năm 2014, bà đã yêu cầu ông B phải trả lại tiền cho ông A và yêu cầu ông A trả lại đất, tuy nhiên ông A không đồng ý. Đối với kết luận giám định số 458-GT/2023/KL-KTHS ngày 18/10/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Khánh Hoà, bà không đồng ý vì bà C khẳng định không hề ký giấy chuyển nhượng đất cho ông A, khi bà C cùng bà và ông D chuyển đi Nha Trang năm 2007, mọi giấy tờ, tài liệu giao lại cho ông B nên bà cho rằng ông B đã làm giả chữ ký bà C. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông A, bà không đồng ý.

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người làm chứng ông Võ L trình bày:*** Ông là Võ L, sinh năm 1953, hiện cư trú tại Thôn X, xã T, thị xã N, tỉnh Khánh Hoà là người sinh sống cùng thôn với ông Huỳnh A, bà Trần A1, ông Hoàng B và bà Nguyễn C. Ông có biết việc mua bán đất giữa vợ chồng ông A, bà A1 và vợ chồng ông B, bà C ngày 17/4/2009. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, ông A, bà A1 giao bao nhiêu tiền ông không nhớ rõ nhưng người nhận tiền phía người bán đất là bà Nguyễn C. Bà C cho rằng bà không biết được việc ông B bán đất cho ông A và bà C không nhận tiền là không đúng.

**** Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng V và Công chứng viên Đinh V2 trình bày tại Công văn số 07/VPCCĐV ngày 01/6/2023:*** Ngày 09/5/2023, Văn phòng công chứng V có nhận và giải quyết yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của hộ ông Hoàng B, bà Nguyễn C đối với thửa đất số 408, tờ bản đồ số 20 tại Thôn X, xã T, thị xã N, tỉnh Khánh Hoà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 653699, số vào sổ cấp GCN CS-07367 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã N (thừa uỷ quyền Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hoà) cấp ngày 20/4/2023. Văn phòng công chứng V xét thấy hồ sơ đầy đủ, chủ thể tham gia ký kết gồm 4 thành viên hộ theo đúng tờ khai thành viên hộ gia đình được UBND xã T xác nhận và tại thời điểm công chứng hợp đồng trên, Văn phòng công chứng V không nhận được bất cứ văn bản hoặc đơn thư của bất cứ cá nhân, tổ chức nào về việc ngăn chặn giao dịch liên quan đến nhà đất nêu trên; nên đã công chứng hợp đồng theo đúng quy định, đồng thời đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

**** Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:***

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên vẫn còn vi phạm về thời hạn đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên toà nhận thấy:

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng ngày 17/4/2009 của nguyên đơn: Mặc dù hợp đồng được lập bằng giấy tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự 2005, nhưng về nội dung đã thể hiện được quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng theo quy định tại Điều 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Sau khi ký kết hợp đồng, nguyên đơn đã sử dụng đất ổn định, canh tác, trồng trọt từ năm 2007 đến nay, hiện đang trồng keo trên đất. Bà C cho rằng bà không biết việc chuyển nhượng cũng như không ký tên trong giấy sang nhượng nhưng kết quả giám định cùng lời trình bày của nguyên đơn, người làm chứng xác nhận bà C đã thực hiện việc ký kết các hợp đồng sang nhượng các năm 2007 và 2009. Đối với các thành viên trong hộ gia đình là ông D, bà E không ký trong hợp đồng sang nhượng vì tại thời điểm này, ông D, bà E chưa thành niên nên có ông B, bà C đại diện theo quy định tại Điều 20 Bộ luật dân sự năm 2005. Đến thời điểm đã thành niên, ông D, bà E cũng không có ý kiến, tranh chấp hay khiếu nại gì đối với việc canh tác, sử dụng đất của ông A. Do đó theo điểm b tiểu mục 2.3 Mục 2 Chương II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/4/2009.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/5/2023, các bên tặng cho trong quá trình đất đang có tranh chấp, các bên đều biết nhưng vẫn tiến hành hợp đồng tặng cho là vi phạm quy định tại Điều 117, 122, 123, 130 Bộ luật dân sự 2015 đối với phần diện tích 5.000m^2 đất trong số tổng diện tích 12.292m^2 do đó hợp đồng tặng cho trên vô hiệu một phần về diện tích 5.000m^2. Vì vậy có căn cứ huỷ một phần hợp đồng tặng cho ngày 09/5/2023 và chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07465.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án. Tại Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Toà án chỉ đề cập đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thiếu sót.

- Về thẩm quyền: Bị đơn ông Hoàng B, bà Nguyễn C hiện đang sinh sống tại Thôn X, xã T, thị xã N, tỉnh Khánh Hoà, do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thị xã N theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Theo đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn, ngày 29/3/2007, ông A và ông B, bà C ký kết hợp đồng sang nhượng 2.000m^2 đất thuộc một phần thửa 408, tờ bản đồ số 20 tại Thôn X, xã T, thị xã N, tỉnh Khánh Hoà với giá 5.000.000 đồng. Đến ngày 17/4/2009, các ông bà tiếp tục chuyển nhượng thêm 3.000m^2 liền kề với 2.000m^2 đã chuyển nhượng trước đó và viết thêm giấy sang nhượng đất với tổng diện tích chuyển nhượng là 5.000m^2 giá 18.500.000 đồng. Nguyên đơn đã giao đầy đủ tiền cho bị đơn, bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn canh tác, sử dụng từ năm 2007, 2009 đến nay nhưng nay không đồng ý cùng nguyên đơn làm thủ tục sang tên, tách thửa. Bị đơn ông B thừa nhận việc nhận số tiền 18.500.000 đồng từ ông A nhưng ông cho rằng ông chỉ cho thuê, không chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông A. Bị đơn bà C trình bày không hề biết việc ông B và ông A ký hợp đồng và nhận tiền, vì thế không thừa nhận các giấy sang nhượng đất ngày 29/3/2007 và 17/4/2009. Từ đó phát sinh tranh chấp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Diện tích 5.000m^2 đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa 408, tờ bản đồ số 20 toạ lạc tại Thôn X, xã T, thị xã N được UBND huyện (nay là thị xã) Ninh Hoà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số L426736, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00717/QSDĐ/NT-NH cho hộ bà Nguyễn C và ông Hoàng B ngày 23/5/1998. Ngày 20/4/2023, hộ bà C, ông B đăng ký cấp đổi sổ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã N thừa uỷ quyền Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hoà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 653699, số vào sổ cấp GCN CS-07367.

[3.1] Về nội dung giấy sang nhượng đất ngày 17/4/2009:

- Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông B trình bày ông B là người viết các giấy sang nhượng đất ngày 29/3/2007 và 17/4/2009 nhưng thực chất ông chỉ cho ông A thuê, thời hạn thuê theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến tháng 5/2018, sau đó ông A phải trả lại đất cho ông. Tuy nhiên ông B không cung cấp được các tài liệu thể hiện đây là quan hệ cho thuê đất. Tại giấy sang nhượng đất ngày 29/3/2007 ông B ghi rõ: "*Chúng tôi đã thoả thuận nếu sau này lô đất trên anh A không sản xuất nữa tôi sẽ hoàn lại số tiền theo thoả thuận như viết đơn trên là 5.000.000 (năm triệu).*", trong trường hợp các bên có ký kết hợp đồng thuê như lời trình bày của ông B mà ông A vẫn liên tục canh tác, sử dụng đất thì ông B chưa đủ điều kiện lấy lại đất. Mặt khác ông B thừa nhận việc ông viết giấy hoàn toàn là tự nguyện, không bị ai ép buộc, nội dung giấy sang nhượng ngày 17/4/2009 ông B có ghi rõ: "*Từ ngày 17/4/2009 anh A có quyền sử dụng lô đất trên, khi anh A có nhu cầu sang quyền sở hữu sử dụng lô đất trên tôi có trách nhiệm đưa sổ đỏ cho anh A làm theo nhu cầu, mọi chi phí tiền bạc thanh toán tôi Hoàng B hoàn toàn chịu trách nhiệm*". Đồng thời tại biên bản lấy lời khai ban đầu ngày 23/02/2023 (BL47), ông B cũng đã thừa nhận việc năm 2007 và 2009 ông có chuyển nhượng cho ông Huỳnh A 5.000m^2 đất trong diện tích 12.292m^2 thuộc thửa số 408, tờ bản số 20 tại T, Ninh Hoà với

giá 18.500.000 đồng. Vì thế có cơ sở kết luận rằng ông B viết giấy sang nhượng đất ngày 29/3/2007 và 17/4/2009 mục đích để chuyển nhượng 5.000m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 408, tờ bản đồ số 20 tại Thôn X, xã T, thị xã N, tỉnh Khánh Hoà cho ông Huỳnh A, không phải mục đích cho thuê như bị đơn trình bày.

- Bà Nguyễn C trình bày tại thời điểm ký kết các giấy sang nhượng đất, do mâu thuẫn vợ chồng nên bà đưa các con vào Nha Trang sinh sống, để lại toàn bộ giấy tờ nhà đất cho ông B nên không biết việc ông B chuyển nhượng đất cho ông A. Bà không nhận tiền chuyển nhượng từ ông A và không ký vào các giấy tờ chuyển nhượng vì thế bà không thừa nhận các chữ ký, chữ viết của bà tại các giấy sang nhượng trên. Tuy nhiên theo kết luận giám định số 458-GT/2023/KL-KTHS ngày 18/10/2023 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Khánh Hoà kết luận:

"- Chữ ký dưới chữ viết "Nguyễn C" tại góc dưới bên phải trên trang sau tài liệu ký hiệu A1 và chữ ký dưới chữ viết "Nguyễn C" trên chữ "Người làm chứng" tại trang sau tài liệu ký hiệu A2 so với chữ ký mang tên Nguyễn C trên các tài liệu từ M1 đến M8 là do cùng một người ký.

- Chữ viết "Nguyễn C" tại góc dưới bên phải trên trang sau tài liệu ký hiệu A1 so với chữ viết mẫu so sánh "Nguyễn C" trên các tài liệu ký hiệu từ M1 đến M8 là do cùng một người viết ra."

Kết luận giám định này phù hợp với lời khai của người làm chứng, ông Võ L. Ông Liễu xác nhận ngày 17/4/2009 ông có làm chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng B, bà Nguyễn C và ông Huỳnh A với diện tích đất 5.000m^2 tại thôn 1, T, Ninh Hoà. Tại thời điểm ký kết hợp đồng có mặt bà C, ông B và ông A. Bà C là người trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng từ ông Huỳnh A. Mặt khác, sau khi Toà án công khai kết luận giám định, mặc dù bị đơn không đồng ý nhưng không cung cấp được bằng chứng nào khác để chứng minh.

- Theo Biên bản xác minh ngày 19/4/2023 của TAND thị xã N (BL139) và Biên bản xác minh về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 07/7/2023 của UBND xã T (BL165) thể hiện từ năm 2007 đến nay ông A là người quản lý, sử dụng một phần thửa đất số 408 đã nhận chuyển nhượng nêu trên. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cũng thể hiện các cây keo trên diện tích đất đang tranh chấp đều do ông A trồng. Tại phiên toà, các bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông D, bà E đều trình bày năm 2007 do mâu thuẫn vợ chồng, bà C đưa các con vào Nha Trang sinh sống đến năm 2014 mới trở về sau khi Toà án nhân dân thị xã N giải quyết ly hôn cho ông bà. Tuy nhiên ông Dtrình bày năm 2011, ông đã biết việc ông B cho ông A thuê phần diện tích đất trên nên đã yêu cầu ông B phải trả tiền lại cho ông A và yêu cầu ông A trả lại đất cho gia đình nhưng không được. Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dvà bà E không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc đã yêu cầu ông A, bà Mỹ trả lại đất.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng năm 2007 và 2009, ông Hoàng D và bà Nguyễn Thị E chưa đủ 18 tuổi. Tuy nhiên việc xác lập giao dịch chuyển

nhượng tài sản của hộ gia đình đã có cha mẹ là ông B và bà C đại diện ký kết. Điều này là phù hợp với quy định tại Điều 20 Bộ luật dân sự năm 2005. Thêm vào đó, ông D, bà E đều sinh sống tại địa phương, biết rõ quá trình sử dụng đất của ông A, gia đình bị đơn vẫn sử dụng đất liền kề với nguyên đơn nhưng các ông bà B, C, D, E không có ý kiến gì và cũng không yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết tranh chấp đất đai từ năm 2009 cho đến nay. Vì thế Hội đồng xét xử có căn cứ cho rằng bà C đã biết, đồng ý và đã ký vào các giấy sang nhượng đất năm 2007, 2009, nhận tiền chuyển nhượng và thống nhất với việc chuyển nhượng thửa đất đang tranh chấp cho ông A. Ông Dvà bà E mặc dù không ký vào giấy sang nhượng đất nhưng đã có cha mẹ ký xác lập hợp đồng và ông bà không có ý kiến phản đối trong suốt thời gian dài, do đó Hội đồng xét xử có căn cứ cho rằng ông Dvà bà E đã biết và đồng ý với việc chuyển nhượng diện tích đất này.

[3.2] Về hình thức Giấy sang nhượng đất ngày 17/4/2009:

Giấy sang nhượng đất ngày 17/4/2009 giữa ông Huỳnh A và ông Hoàng B, bà Nguyễn Thị Thủy là giấy viết tay, không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì thế không đảm bảo về mặt hình thức theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy nội dung hợp đồng đã thể hiện rõ quyền và nghĩa vụ của các bên, ông A, bà Mỹ đã trả đủ số tiền chuyển nhượng theo thoả thuận là 18.500.000 đồng và nhận đất, canh tác, trồng trọt liên tục, ổn định, công khai từ năm 2007, 2009 cho đến nay, hộ gia đình ông B, bà Thủy biết nhưng không phản đối nên cần căn cứ tiết b.3 điểm b khoản 2.3 Điều 2 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/4/2009 được ký kết giữa hai bên.

[3.3] Về yêu cầu khởi kiện bổ sung đề nghị hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/5/2023 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án thụ lý vụ án ngày 10/01/2023, các bị đơn là ông B và bà Thủy đã được thông báo về việc Tòa án đang giải quyết tranh chấp đối với 5.000m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 408, tờ bản đồ số 20 tại thôn 1, T, Ninh Hòa, tuy nhiên đến ngày 09/5/2023, hộ gia đình bị đơn vẫn tiến hành ký kết hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng thửa đất này cho ông Hoàng D. Việc ký kết hợp đồng tặng cho đối với diện tích 5.000m^2 đang có tranh chấp đã vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013. Vì thế Hội đồng xét xử có căn cứ tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/5/2023 đối với phần đất diện tích 5.000m^2 đang có tranh chấp. Đối với phần diện tích còn lại không phát sinh tranh chấp, hợp đồng tặng cho có hiệu lực theo quy định.

Theo công văn số 1771/CNNH ngày 11/4/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Ninh Hòa (Sau đây gọi là Chi nhánh), Chi nhánh nhận được đơn của ông Huỳnh A đề nghị ngăn chặn việc chuyển dịch quyền sử dụng đất tại thôn 1, xã T thị xã Ninh Hòa đối với thửa đất số 408, tờ bản đồ số 20. Sau

khi xem xét nội dung đơn, Chi nhánh đã tiến hành ngăn chặn chuyển dịch quyền sử dụng đất đối với thửa đất 408, tờ bản đồ số 20 theo văn bản số 955/CNNH ngày 02/3/2023. Tuy nhiên do có sơ sót không đưa lên hệ thống cập nhật ngăn chặn kịp thời trên phần mềm Vilis, do đó sau khi hộ ông B làm thủ tục tặng cho thửa đất trên cho ông D, ông Dđã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 572501, số vào sổ cấp GCN CS 07465 ngày 19/5/2023. Do phần đất diện tích 5.000m^2 đang tranh chấp là một phần thuộc thửa 408, tờ bản đồ số 20 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng D nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hoàng D mà chỉ cần điều chỉnh giấy chứng nhận này theo hướng công nhận cho ông Huỳnh A 5.000m^2 đất theo mảnh trích đo địa chính thửa đất là vẫn phù hợp , đảm bảo quyền lợi cho ông A và không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp cho bên thứ 3. Các bên đương sự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Toà án và đăng ký quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá và giám định chữ ký, chữ viết là 28.180.000 đồng. Các chi phí này ông A đã nộp tạm ứng. Do có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A, nên ông B, bà Thủy phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông A số tiền 28.180.000 đồng. Điều này phù hợp với quy định tại các điều 158, 161 và 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về án phí:

- Về đất: 5.000m^2 x đơn giá 100.000đ/m^2 = 500.000.000 đồng.
- Về cây trồng trên đất: 1.940 cây keo x 7.000đ = 13.580.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản tranh chấp: 513.580.000 đồng.

Do có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A nên ông B, bà C phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 20.000.000 đồng + 4% x 113.580.000 đồng = 24.543.200 đồng (1)

Ngoài ra ông B, bà C còn phải chịu án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là 300.000 đồng (2)

Như vậy ông B, bà C phải liên đới chịu số tiền án phí là (1) + (2) = 24.843.200 đồng (Trong đó ông B và bà C mỗi người phải chịu 12.421.600 đồng).

Ông B được miễn án phí dân sự sơ thẩm 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.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[7] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ Điều 117, 122, 123, 130 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật đất đai;

- Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao;

- 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh A.

- Công nhận Giấy sang nhượng đất ngày 17/4/2009 giữa ông Huỳnh A, ông Hoàng B và bà Nguyễn Thị Thủy đối với 5.000m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 408, tờ bản đồ số 20 tại thôn 1, xã T, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 572501, số vào sổ cấp GCN CS-07465 ngày 19/5/2023 đứng tên ông Hoàng D (thửa đất số 408-2 theo Mảnh trích đo địa chính thửa đất số 503/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Ninh Hòa kèm theo bản án).

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 03110, quyển số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/5/2023 của Văn phòng công chứng V vô hiệu một phần đối với phần diện tích 5.000m^2 đất ông Hoàng B, bà Nguyễn C đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh A.

- Điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DK572501, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS-07465 ngày 19/5/2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N cấp cho ông Hoàng D theo hướng: Loại bỏ phần đất có diện tích 5.000,6m^2 , đất bằng trồng cây hàng năm khác (là phần đất ký hiệu thửa 408.2 theo Mảnh trích đo địa chính thửa đất số 503/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Ninh Hòa kèm theo bản án) ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

- Ông Huỳnh A và ông Hoàng D có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Toà án và đăng ký quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật. Chi phí hợp lệ được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Về án phí:

- Ông Hoàng B được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.421.600 đồng (Mười hai triệu, bốn trăm hai mươi mốt nghìn, sáu trăm đồng).

- Hoàn lại cho ông Huỳnh A 2.500.000 đồng (Hai triệu, năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2021/0005568 ngày 29/12/2022 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0005344 ngày 15/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng B và bà Nguyễn C có trách nhiệm hoàn trả cho ông Huỳnh A chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá và giám định chữ ký, chữ viết là 28.180.000 đồng (Hai mươi tám triệu, một trăm tám mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Quy định chung: Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 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 Khánh Hòa;*
- *VKSND tỉnh Khánh Hoà;*
- *VKSND thị xã Ninh Hòa;*
- *Chi cục THADS thị xã Ninh Hòa;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS, AV.*

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

Ngô Thị Thanh Huyền