

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN T  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 43/2021/DS-ST

Ngày: 23 – 6 – 2021

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
và kiện đòi quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hồ Văn Khánh.

*Các hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Bùi Thị Luyện.  
2. Ông Lê Bá Hóa.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Hồng Ngọc Tú – Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:** Bà Dương Thị Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2021, tại Hội trường xử án Tòa án nhân dân huyện T, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 59/2019/TLST-DS, ngày 10/4/2019, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2021/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Trần Xuân Đ, sinh năm 1978, nơi cư trú: Thôn 7, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

2. *Bị đơn có yêu cầu phản tố:* Ông Phan T, sinh năm 1935; nơi cư trú: Thôn 7, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

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

- Ông Trần G, sinh năm 1944. Vắng mặt.

Ông G đã ủy quyền cho nguyên đơn anh Trần Xuân Đ theo giấy ủy quyền ngày 08/4/2019.

- Chị Nguyễn Thị Bích Đ, sinh năm 1979. Vắng mặt.

Chị Đ đã ủy quyền cho nguyên đơn anh Trần Xuân Đ theo giấy ủy quyền ngày 23/4/2021.

- Anh Phan Văn T1, sinh năm 1973. Vắng mặt không rõ lý do.
- Chị Phan Thị H, sinh năm 1962. Có mặt.
- Chị Phan Thị H1, sinh năm 1975. Vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt.
- Chị Phan Thị H2, sinh năm 1977. Vắng mặt không rõ lý do.
- Anh Phan Văn Đ, sinh năm 1979. Vắng mặt không rõ lý do.
- Anh Phan Văn B, sinh năm 1981. Vắng mặt không rõ lý do.

Cùng nơi cư trú: Thôn 7, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

- Anh Phan Văn H3, sinh năm 1971, nơi cư trú: Ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Chị Phan Thị N, sinh năm 1935, nơi cư trú: phường X, thị xã L, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

#### 4. Người làm chứng:

- Ông Trương Tấn L, sinh năm 1978. Vắng mặt không rõ lý do.
- Ông Trần L1, sinh năm 1956. Vắng mặt không rõ lý do.

Cùng nơi cư trú: Thôn 7, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện, lời khai, ý kiến đã thu thập được trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn anh Trần Xuân Đ trình bày:

Ngày 07/03/2002, vợ chồng anh Trần Xuân Đ, chị Nguyễn Thị Bích Đ có nhận chuyển nhượng của ông Phan T quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05, GCN QSDĐ số B 446117, cấp ngày 22/12/1992. Giá chuyển nhượng là 06 chỉ vàng 24K. Hai bên không lập hợp đồng công chứng, chứng thực theo quy định mà nhờ ông Trương Tấn L viết giấy tay đề “Đơn mua đất ruộng” đề ghi nhận; ông Trần G, ông T và ông Trần L1 (thôn trưởng thôn 7, xã N) có ký xác nhận vào giấy. Do ông Trần G (cha của anh Đ) là chủ hộ nên anh Đ để ông G đứng tên bên nhận chuyển nhượng trong giấy viết tay này, thực tế anh Đ, chị Đ mới là người nhận chuyển nhượng, ông G không phải là người nhận chuyển nhượng. Hai bên thống nhất chuyển nhượng theo hiện trạng hết phần đất còn lại của thửa đất số 43 mà ông T đang trực tiếp sử dụng và ước lượng diện tích khoảng 4.000m<sup>2</sup> rồi bàn giao đất theo hiện trạng sẵn có chứ không đo đạc xác định diện tích đất chính xác, cụ thể. Giấy viết thể hiện diện tích đất chuyển nhượng 4.000m<sup>2</sup> là do sai sót khi ông L viết giấy. Sau khi thỏa thuận thống nhất, anh Đ đã giao đủ 06 chỉ vàng 24K cho ông T và ông T cũng đã giao đất cho anh Đ sử dụng ổn định cho đến nay, không có biến động, mốc ranh giới tứ cạnh đất vẫn giữ nguyên vị trí như tại thời điểm hai bên bàn giao.

Năm 2014, ông T khởi kiện, yêu cầu giải quyết buộc anh Đ trả lại cho ông T quyền sử dụng diện tích đất 4.296m<sup>2</sup> (Theo kết quả đo đạc bản đồ địa chính năm 2014). Quá trình Tòa án giải quyết, tại biên bản làm việc ngày 15/6/2015, anh Đ và ông T, chị Phan Thị H2, chị Phan Thị H thỏa thuận thống nhất: ông T và các con của ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 4.296m<sup>2</sup>, anh Đ có nghĩa vụ trả thêm cho ông T 20.000.000đ, anh Đ đã giao đủ 20.000.000đ cho ông T, ông T rút đơn khởi kiện, Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Sau đó, các con của ông T không về đầy đủ nên không thực hiện được.

Năm 2018, anh Đ khởi kiện, yêu cầu giải quyết buộc ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 4.296m<sup>2</sup>. Quá trình Tòa án giải quyết, tại biên bản hòa giải ngày 19/7/2018, anh Đ và ông T thỏa thuận thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Anh Đ rút đơn khởi kiện, Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Sau đó, các con ông T không về đầy đủ nên tiếp tục không thực hiện được.

Ngày 08/4/2019, ông G khởi kiện, yêu cầu giải quyết buộc ông T và các con của ông T phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho anh Đ, chị Đ quyền sử dụng diện tích đất 4.296m<sup>2</sup>. Sau đó ông G nhận thấy việc khởi kiện không nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông G nên ngày 12/01/2021 ông G đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện để dành quyền khởi kiện cho anh Đ, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của anh Đ, chị Đ. Ngày 12/01/2021, anh Đ có đơn khởi kiện đối với ông T có cùng nội dung yêu cầu như ông G khởi kiện và Tòa án đã thụ lý yêu cầu khởi kiện của anh Đ.

Theo kết quả đo đạc hiện nay, đất chuyển nhượng có diện tích 4.296m<sup>2</sup>. Vì vậy, anh Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu giải quyết buộc ông T và các con của ông T phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho anh Đ, chị Đ quyền sử dụng diện tích đất 4.296m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05, GCN QSDĐ số B 446117, cấp ngày 22/12/1992. Ngoài ra, anh Đ không có yêu cầu nào khác trong vụ án.

[2]. Theo lời khai, ý kiến trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn có yêu cầu phản tố ông Phan T trình bày:

Năm 2002 ông T chuyển nhượng cho anh Trần Xuân Đ quyền sử dụng diện tích đất 4.000m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05, GCN QSDĐ số B 446117, cấp ngày 22/12/1992; giá chuyển nhượng là 3.000.000đ nhưng ông T cho lại anh Đ 1.000.000đ nên thực tế anh Đ chỉ giao cho ông T 2.000.000đ tiền mặt. Hai bên chỉ viết tay giấy chuyển nhượng chứ không lập hợp đồng công chứng, chức thực theo quy định của pháp luật vì theo thói quen ở địa phương tại thời điểm đó, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên chỉ viết giấy tay sau đó các bên mới liên hệ với Ủy ban nhân dân xã thực hiện thủ tục theo đúng quy định của pháp luật. Ông T không nhớ nội dung và cũng không nhớ có ký vào giấy chuyển nhượng

này hay không. Thời điểm đó, ông T nghĩ ông T là chủ hộ, đất cũng do ông T trực tiếp sử dụng nên ông T không thông qua ý kiến của các con mà chỉ có ông T tham gia xác lập việc chuyển nhượng. Các bên bàn giao đất bằng lời nói, bàn giao theo đúng hiện trạng phần đất mà ông T đang trực tiếp sử dụng chứ không đo đạc xác định lại diện tích chính xác cụ thể nên tại thời điểm chuyển nhượng, các bên cũng không biết đất bàn giao có diện tích nhiều hay ít hơn 4.000m<sup>2</sup>.

Nguồn gốc đất chuyển nhượng là do Nhà nước giao cho hộ ông T sử dụng, đến ngày 22/12/1992 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 446117. Ông T trực tiếp sử dụng đất ổn định cho đến khi chuyển nhượng lại cho anh Đ. Anh Đ sử dụng đất ổn định, không có biến động nên mốc ranh giới đất này hiện nay vẫn giữ nguyên vị trí như thời điểm chuyển nhượng.

Năm 2014, ông T khởi kiện, yêu cầu giải quyết buộc anh Đ trả lại diện tích đất chuyển nhượng 4.296m<sup>2</sup>. Tại buổi làm việc ngày 15/6/2015, hai bên thỏa thuận thống nhất: Ông T và các con của ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 4.000m<sup>2</sup>; anh Đ có nghĩa vụ trả thêm cho ông T 20.000.000đ là chi phí đi lại tham gia tố tụng, chi phí đi lại thực hiện hợp đồng và chi phí đo đạc trước đó; việc thỏa thuận có chị H, chị H2 tham gia; các bên đã nghe, đọc lại biên bản và thống nhất ký tên, điểm chỉ; anh Đ đã giao đủ 20.000.000đ cho ông T; ông T rút đơn khởi kiện, Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Sau đó anh Đ yêu cầu chuyển nhượng diện tích đất 4.296m<sup>2</sup>, ông T chỉ đồng ý chuyển nhượng diện tích đất 4.000m<sup>2</sup> nên không thực hiện.

Năm 2018, anh Đ khởi kiện, yêu cầu giải quyết buộc ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 4.296m<sup>2</sup>. Tại phiên hòa giải ngày 19/7/2018, hai bên thỏa thuận thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng; anh Đ rút đơn khởi kiện, Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Sau đó, anh Đ yêu cầu chuyển nhượng diện tích đất 4.296m<sup>2</sup>, ông T chỉ đồng ý chuyển nhượng diện tích đất 4.000m<sup>2</sup> nên không thực hiện.

Hiện nay, ông T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận mà ông T và anh Đ đã xác lập vào năm 2002. Cụ thể ông T xác định năm 2002 các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 4.000m<sup>2</sup> nên ông T chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 4.000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05, GCN QSDĐ số B 446117, cấp ngày 22/12/1992. Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, buộc anh Đ trả lại cho ông T quyền sử dụng diện tích đất 296m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 43 đã giao dư. Ngoài ra ông T không có yêu cầu gì khác trong vụ án.

[3]. Theo lời khai, ý kiến trong quá trình chuẩn bị xét xử; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần G, chị Nguyễn Thị Bích Đ do anh Trần Xuân Đ làm người đại diện theo ủy quyền trình bày các vấn đề liên quan trong vụ án giống như nội dung nguyên đơn anh Trần Xuân Đ đã trình bày nêu trên. Hiện nay ông

Trần G vẫn giữ nguyên việc rút đơn khởi kiện ngày 12/01/2021 và yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông G trong vụ án.

[4]. Theo lời khai, ý kiến trong quá trình chuẩn bị xét xử; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị H, chị Phan Thị H2, chị Phan Thị H1, chị Phan Thị N, anh Phan Văn T1, anh Phan Văn H3, anh Phan Văn Đ, anh Phan Văn B trình bày:

Chị H, chị H2, chị H1, chị N, anh T1, anh H3, anh Đ, anh B là con của ông Phan T. Chị H, chị H2, chị H1, chị N, anh T1, anh H3, anh Đ, anh B không có tham gia việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và anh Đ vào năm 2002.

Qua thông tin từ ông T, chị H biết các vấn đề sau: Năm 2002, ông T chuyển nhượng cho anh Đ quyền sử dụng diện tích đất 4.000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 43 với giá chuyển nhượng 3.000.000đ; anh Đ đã giao đủ 3.000.000đ cho ông T và ông T cũng đã giao đất này cho ông Đức sử dụng; anh Đ có viết giấy chuyển nhượng nhưng ông T không ý hay điểm chỉ vào giấy.

Qua thông tin từ ông T, chị H2 biết các vấn đề sau: Năm 2002, ông T cầm cổ cho anh Đ quyền sử dụng diện tích đất 4.000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 43 với giá là 3.000.000đ; anh Đ đã giao đủ 3.000.000đ cho ông T; ông T cũng đã giao đất này cho anh Đ sử dụng; anh Đ có viết giấy chuyển nhượng nhưng ông T không ý hay điểm chỉ vào giấy. Sau khi biết sự việc này, chị H2 không đồng ý nên đã làm đơn yêu cầu UBND xã N giải quyết; UBND xã N tiến hành hòa giải, các bên thống nhất chuộc lại quyền sử dụng đất này với giá 06 chỉ vàng 24K; Sau đó anh Đ không đồng ý trả lại đất nên các bên không thực hiện.

Chị H, chị H2 có tham gia buổi làm việc ngày 15/6/2015. Chị H, chị H2 trình bày nội dung buổi làm việc này giống như nội dung ông T đã trình bày nêu trên.

Qua thông tin từ ông T, chị H1, chị N, anh T1, anh H3, anh Đ, anh B biết các vấn đề sau: Năm 2002, ông T chuyển nhượng cho anh Đ quyền sử dụng diện tích đất 4.000m<sup>2</sup> nhưng đã giao dư diện tích đất là 4.296m<sup>2</sup>.

Hiện nay, chị H, chị H2, chị H1, chị N, anh T1, anh H3, anh Đ, anh B thống nhất với toàn bộ ý kiến của ông T, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông T và anh Đ đã xác lập vào năm 2002, cụ thể là chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 4.000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05, GCN QSDĐ số B 446117, cấp ngày 22/12/1992. Chị H, chị H2, chị H1, chị N, anh T1, anh H3, anh Đ, anh B thống nhất với yêu cầu phản tố của ông T, buộc anh Đ trả lại cho ông T quyền sử dụng diện tích đất 296m<sup>2</sup> đã giao dư. Ngoài ra chị H, chị H2, chị H1, chị N, anh T1, anh H3, anh Đ, anh B không có yêu cầu gì trong vụ án.

[5]. Theo lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, người làm chứng ông Trương Tấn L trình bày:

Ông L không có quan hệ bà con huyết thống gì với anh Đ và ông T mà chỉ là hàng xóm với nhau. Ông L có tham gia chứng kiến, làm chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và anh Đ vào năm 2002. Giấy đề “Đơn mua đất ruộng” là do anh Đ, ông T nhờ ông L viết; chữ ký ghi tên Trần G, Phan T, Phan Văn Đ trong giấy này lần lượt là chữ của ông G, ông T và anh Đ. Thời điểm đó, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng theo hiện trạng hết phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 43 mà ông T đang sử dụng với giá chuyển nhượng là 06 chỉ vàng 24K chứ không phải chuyển nhượng đúng diện tích 4.000m<sup>2</sup>. Khi viết giấy, do có thiếu sót và ông L nghĩ không quan trọng nên ghi diện tích đất chuyển nhượng là 4.000m<sup>2</sup>. “Đơn mua đất ruộng” mà anh Đ cung cấp trong hồ sơ chính là “Đơn mua đất ruộng” mà ông L đã viết vào năm 2002.

[6]. Theo lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, người làm chứng ông Trần L1 trình bày:

Ông L1 không có quan hệ bà con huyết thống gì với anh Đ và ông T mà chỉ là hàng xóm với nhau. Thời điểm ngày 07/3/2002, ông L1 đang giữ chức vụ Trưởng thôn 7 xã N, ông G và anh Đ có đem 01 tờ giấy viết tay đề “Đơn mua đất ruộng” nhờ ông L1 xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và ông T; sau khi đọc lại nội dung và thấy các bên đều đã ký vào đơn nên ông L1 ký giấy này với tư cách là người làm chứng. “Đơn mua đất ruộng” mà anh Đ cung cấp trong hồ sơ chính là “Đơn mua đất ruộng” mà ông L1 đã ký vào năm 2002.

[7]. Các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được trong hồ sơ vụ án:

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp: 01 tờ giấy (loại giấy kẻ ô li, đã cũ, úa màu), có chữ viết tay bằng mực màu tím, đề ‘Đơn mua đất ruộng’, ghi ngày 07/3/2002, phía dưới có các chữ ký ghi tên Phan T, Trần G, Phan Văn Đ và Trần L1. 01 tờ giấy A4, đề ‘ĐƠN XIN CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT’, ghi ngày 08/6/2015, phía dưới có 01 dấu điểm chỉ bằng mực màu đỏ và có các chữ ký ghi tên Trần Xuân Đ, Nguyễn Thị Bích Đ, Phan Văn Đ, Phan Văn B.

Ngoài ra, Tòa án đã thu thập được 02 hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 186/2014/TLST-DS ngày 19/12/2014 và số 68/2018/ TLST-DS ngày 18/4/2018.

[8]. Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T:

*Ý kiến về việc tuân theo Pháp luật tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

*Ý kiến đề nghị việc giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Xuân Đ: Buộc ông T và các con của ông T phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho anh Đ, chị Đ quyền

sử dụng diện tích đất 4.296m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05, GCN QSDĐ số B 446117, cấp ngày 22/12/1992. Bác yêu cầu phản tố của ông Phan T. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Trần G. Miễn nộp tiền án phí cho ông Phan T, trả lại cho anh Trần Xuân Đ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe các đương sự trình bày; nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu ý kiến, quan điểm giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### *[1] Về thủ tục tố tụng:*

Tại phiên tòa hôm nay, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần G, chị Nguyễn Thị Bích Đ vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Văn H3, chị Phan Thị H, chị Phan Thị H1, chị Phan Thị N vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị H2, anh Phan Văn T1, anh Phan Văn Đ, anh Phan Văn B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 nhưng đều vắng mặt không rõ lý do; người làm chứng ông Trần L1, ông Trương Tấn L vắng mặt nhưng đã có lời khai trực tiếp với Tòa án; các đương sự có mặt và Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện T, tỉnh Bình Thuận đều đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 và khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt những người này là đúng quy định của pháp luật.

*[2] Về tư cách tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết và pháp luật áp dụng trong vụ án:*

#### *[2.1] Về tư cách tham gia tố tụng:*

Ngày 08/4/2019, ông Trần G có đơn khởi kiện đối với ông Phan T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho anh Trần Xuân Đ, chị Nguyễn Thị Bích Đ quyền sử dụng diện tích đất 4.296m<sup>2</sup>. Ngày 10/4/2019 Tòa án thụ lý vụ án. Ngày 12/01/2021, anh Trần Xuân Đ có đơn khởi kiện đối với ông Phan T có cùng nội dung như yêu cầu khởi kiện của ông G. Ngày 14/01/2021, ông G có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, dành quyền cho anh Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của anh Đ, chị Đ. Đồng thời ông T cũng có đơn khởi kiện đối với anh Đ, buộc anh Đ trả lại quyền sử dụng diện tích đất 296m<sup>2</sup> đã giao dư. Ngoài ra, các đương sự đều trình bày việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2002 là do anh Đ, ông T xác lập, ông G không phải là người nhận chuyển nhượng. Do đó ngày 14/01/2021, Tòa án nhân dân huyện T thụ lý yêu cầu khởi kiện của anh Đ, thụ lý yêu cầu phản tố của ông T và thông báo thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự trong vụ án, xác định anh Trần Xuân Đ là nguyên đơn, ông Phan T là bị

đơn có yêu cầu phản tố và ông Trần G là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp với nội dung vụ việc, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và phù hợp với quy định tại các Điều 68, 186, 200 và 201 của Bộ luật tố tụng dân sự.

*[2.2] Về quan hệ pháp luật:*

Trong vụ án, nguyên đơn anh Trần Xuân Đ yêu cầu bị đơn ông Phan T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 4.296m<sup>2</sup>, bị đơn ông Phan T có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn anh Trần Xuân Đ phải trả lại quyền sử dụng diện tích đất 296m<sup>2</sup> đã giao dư; ngoài ra các đương sự không có yêu cầu nào khác. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và các Điều 166, 500 của Bộ luật dân sự 2015, nhận định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi quyền sử dụng đất*” là phù hợp.

*[2.3] Về thẩm quyền giải quyết:*

Tranh chấp dân sự quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; vụ án không có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài hoặc cần phải ủy thác tư pháp; đất tranh chấp tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Thuận theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

*[2.4] Về pháp luật áp dụng trong vụ án:*

Mặc dù ông Phan T và anh Trần Xuân Đ xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần đầu là vào năm 2002. Tuy nhiên thể hiện tại biên bản làm việc ngày 15/6/2015 (bút lục số 119) và biên bản hòa giải ngày 19/7/2018 (bút lục số 128): Anh Đ và ông T đã thỏa thuận lại, thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 4.296m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05, GCN QSDĐ số B 446117, cấp ngày 22/12/1992. Như vậy, thời điểm gần nhất mà hai bên thỏa thuận lại về việc xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp trong vụ án là ngày 19/7/2018, là thời điểm Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực. Do đó, Hội đồng xét xử nhận định cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án.

*[3] Về nội dung vụ án:*

*[3.1]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Xuân Đ:*

Tại phiên tòa, nguyên đơn anh Trần Xuân Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu giải quyết buộc ông T và các con của ông T phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng anh Trần Xuân Đ, chị Nguyễn Thị Bích Đ quyền sử dụng diện tích đất 4.296m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05, GCN QSDĐ số B 446117, cấp ngày 22/12/1992. Bị đơn ông Phan T và các con của ông



T gồm chị Phan Thị H, chị Phan Thị H2, chị Phan Thị H1, chị Phan Thị N, anh Phan Văn T1, anh Phan Văn H3, anh Phan Văn Đ, anh Phan Văn B cho rằng vào năm 2002 ông T và anh Đ thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất cụ thể là 4.000m<sup>2</sup>, không phải diện tích đất 4.296m<sup>2</sup> nên chỉ đồng ý chuyển nhượng cho anh Đ, chỉ Đ quyền sử dụng diện tích đất 4.000m<sup>2</sup>.

Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn anh Trần Xuân Đ, bị đơn ông Phan T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều thừa nhận vào năm 2002 ông T có chuyển nhượng cho anh Trần Xuân Đ quyền sử dụng diện tích đất mà ông T đang trực tiếp sử dụng thuộc một phần của thửa đất số 43 (Phần còn lại của thửa đất này do chị Nguyễn Thị Hiếu đang trực tiếp sử dụng); hai bên không lập hợp đồng công chứng, chứng thực theo quy định mà chỉ viết tay giấy chuyển nhượng; anh Đ đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông T và ông T cũng đã giao đất cho anh Đ sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Mặc dù ông Phan T và các con của ông T gồm chị Phan Thị H, chị Phan Thị H2, chị Phan Thị H1, chị Phan Thị N, anh Phan Văn T1, anh Phan Văn H3, anh Phan Văn Đ, anh Phan Văn B cho rằng vào năm 2002 ông T và anh Đ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất cụ thể là 4.000m<sup>2</sup>, không phải diện tích đất 4.296m<sup>2</sup>. Tuy nhiên ông T và những người này không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Hơn nữa, ông T và tất cả những người con này của ông T đều thừa nhận hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng hết phần đất mà ông T đang trực tiếp sử dụng và bàn giao theo hiện trạng, không đo đạc để xác định lại diện tích đất cụ thể, thời điểm đó không xác định được diện tích đất chuyển nhượng đã giao là nhiều hay ít hơn 4.000m<sup>2</sup>. Đồng thời, tại biên bản xác minh ngày 11/11/2020 đối với ông Trương Tấn L (là người trực tiếp chứng kiến và viết giấy chuyển nhượng) cũng thể hiện: Hai bên thống nhất chuyển nhượng hết phần diện tích đất mà ông T đang trực tiếp sử dụng chứ không phải thỏa thuận chuyển nhượng đúng diện tích đất 4.000m<sup>2</sup>. Ngoài ra, các bên thừa nhận ranh mốc giới tứ cạnh đất chuyển nhượng hiện nay vẫn giữ nguyên vị trí ban đầu và theo kết quả đo đạc tại Mảnh chính lý khu đất ngày 11/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hiện Tánh Linh thể hiện đất chuyển nhượng hiện nay có diện tích là 4.296m<sup>2</sup>. Do đó, có đủ cơ sở để xác định vào năm 2002, ông Phan T đã chuyển nhượng cho anh Trần Xuân Đ quyền sử dụng đất theo hiện trạng hết phần đất mà ông T đang trực tiếp sử dụng có diện tích là 4.296m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05, GCN QSDĐ số B 446117, cấp ngày 22/12/1992. Ý kiến của ông Phan T, chị Phan Thị H, chị Phan Thị H2, chị Phan Thị H1, chị Phan Thị N, anh Phan Văn T1, anh Phan Văn H3, anh Phan Văn Đ và anh Phan Văn B cho rằng vào năm 2002 ông T và anh Đ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 4.000m<sup>2</sup>, không phải diện tích đất 4.296m<sup>2</sup> là không có đủ căn cứ để được chấp nhận.

Ngoài ra, tại biên bản làm việc ngày 15/6/2015 (bút lục số 119) và biên bản hòa giải ngày 19/7/2018 (bút lục số 129) cũng thể hiện: Anh Đ và ông T đã thỏa

thuận thống nhất ông T và các con của ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 4.296m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 43, anh Đ phải trả thêm cho ông T 20.000.000đ và anh Đ đã giao đủ 20.000.000đ cho ông T, đã thực hiện xong phần nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Xuân Đ và ông Phan T là thực tế có xảy ra; mặc dù hình thức giao dịch dân sự chưa đúng quy định của pháp luật; tuy nhiên các bên đã thực hiện xong nội dung hợp đồng, chỉ chưa thực hiện hình thức hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đủ tiền chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng ổn định từ năm 2002 cho đến nay đã gần 19 năm. Hơn nữa, hiện nay ông Phan T và tất cả những người con của ông T đều thống nhất đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông T, anh Đ đã xác lập vào năm 2002 và có đủ cơ sở để xác định vào năm 2002 ông T đã chuyển nhượng cho anh Đ quyền sử dụng diện tích đất 4.296m<sup>2</sup>.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Xuân Đ là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều 129, 223, 500 của Bộ luật dân sự năm 2015 và các Điều 167, 168, 169, 179 Luật đất đai năm 2013 nên cần được chấp nhận. Theo đó cần công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Phan T, anh Trần Xuân Đ đã xác lập vào năm 2002 và đã thỏa thuận vào các ngày 15/6/2015, 19/7/2018 có hiệu lực; cần xử buộc ông Phan T và các con của ông T phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho anh Trần Xuân Đ, chị Nguyễn Thị Bích Đ quyền sử dụng diện tích đất 4.296m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 43 tờ bản đồ số 05, GCN QSDĐ số B 446117, cấp ngày 22/12/1992.

*[3.2]. Về yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan T, Hội đồng xét xử nhận định:*

Bị đơn ông Phan T có yêu cầu phản tố, buộc anh Trần Xuân Đ phải trả lại cho ông T quyền sử dụng diện tích đất 296m<sup>2</sup> đã giao dư, thuộc một phần thửa đất số 43 tờ bản đồ số 05, GCN QSDĐ số B 446117, cấp ngày 22/12/1992 vì cho rằng vào năm 2002, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 4.000m<sup>2</sup>. Tuy nhiên có đủ cơ sở để xác định vào năm 2002 ông T và anh Đ đã thỏa thuận đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hiện trạng hết phần đất mà ông T đang trực tiếp sử dụng có diện tích là 4.296m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 43 tờ bản đồ số 05, GCN QSDĐ số B 446117, cấp ngày 22/12/1992. Do đó yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan T là không có căn cứ để được chấp nhận.

*[3.3]. Về yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần G, Hội đồng xét xử nhận định:*

Ngày 08/4/2019, ông G khởi kiện, yêu cầu giải quyết buộc ông T và các con của ông T phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho anh Đ, chị Đ quyền sử dụng diện tích đất 4.296m<sup>2</sup>. Sau đó ông G nhận thấy ông G không phải là người nhận chuyển nhượng, việc khởi kiện không nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp

pháp của ông G nên ngày 12/01/2021 ông G đã xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện (gửi đến Tòa án ngày 14/01/2021) để dành quyền khởi kiện cho anh Đ, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của anh Đ, chị Đ. Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của ông G là anh Trần Xuân Đ khẳng định ông G vẫn giữ nguyên việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện thể hiện theo đơn ghi ngày 12/01/2021. Vì vậy, cần căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự, xử định chỉ giải quyết yêu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần G.

*[4] Về án phí:*

Mặc dù yêu cầu của nguyên đơn anh Trần Xuân Đ chấp nhận toàn bộ. Tuy nhiên do ông Phan T sinh năm 1935, hiện nay đã trên 60 tuổi, thuộc người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi. Vì vậy cần căn cứ khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12 nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Miễn nộp tiền án phí cho ông Phan T, trả lại cho anh Trần Xuân Đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

*[5] Về ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Bình Thuận:*

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T về việc đề nghị giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **Căn cứ vào:**

- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147; điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 2 Điều 229; các Điều 68, 186, 200, 201, 227, 228, 235, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều 129, 223, 500 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Các Điều 100, 166, 167, 168, 169, 179 Luật đất đai năm 2013;
- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

### **Tuyên xử:**

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Xuân Đ:

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Phan T, anh Trần Xuân Đ đã xác lập vào năm 2002 và đã thỏa thuận vào các ngày 15/6/2015, 19/7/2018 có hiệu lực.

Buộc ông Phan T và những người con của ông Phan T gồm chị Phan Thị H, chị Phan Thị H2, chị Phan Thị H1, chị Phan Thị N, anh Phan Văn T1, anh Phan

Văn H3, anh Phan Văn Đ, anh Phan Văn B phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho anh Trần Xuân Đ, chị Nguyễn Thị Bích Đ quyền sử dụng diện tích đất 4.296m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 43 tờ bản đồ số 05, GCN QSDĐ số B 446117, cấp ngày 22/12/1992 (Theo kết quả đo đạc hiện nay là các thửa đất số 508, 509 tờ bản đồ số 105 - Có bản vẽ đo đạc kèm theo).

Trường hợp ông Phan T, chị Phan Thị H, chị Phan Thị H2, chị Phan Thị H1, chị Phan Thị N, anh Phan Văn T1, anh Phan Văn H3, anh Phan Văn Đ, anh Phan Văn B có hành vi cản trở, gây khó khăn trong việc thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì anh Trần Xuân Đ, chị Nguyễn Thị Bích Đ có quyền chủ động liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền, đăng ký quyền sử dụng đất này.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan T đối với nguyên đơn ông Trần Xuân Đ về việc buộc anh Đ phải trả lại quyền sử dụng diện tích đất 296m<sup>2</sup> đã giao dư, thuộc một phần thửa đất số 43 tờ bản đồ số 05, GCN QSDĐ số B 446117, cấp ngày 22/12/1992.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần G đối với ông Phan T.

- Về án phí:

Miễn nộp tiền án phí cho ông Phan T.

Trả lại cho anh Trần Xuân Đ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số N<sub>o</sub> 0004565, ngày 14/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

- Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai. Nguyên đơn, bị đơn có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa hoặc có người đại diện tham gia phiên tòa đều được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 23/6/2021). Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết (Đã giải thích quyền kháng cáo).

**Nơi nhận:**

- VKSND huyện T;
- Các đương sự;
- CC THADS h.Tánh Linh;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

(Đã ký)

**Hồ Văn Khánh**