

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NINH HÒA, TỈNH K

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Tiến Oai**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Lơn
Bà Trần Thị Cúc

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông **Nguyễn Hữu Khải** - Cán bộ
Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh K.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh K tham gia phiên tòa: Bà **Phan Thị Mỹ Ngân** - Kiểm sát viên.

Ngày 11/7, ngày 11/8 và ngày 17/8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh K xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 166/2021/TLST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36A/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2022, Thông báo dời ngày xét xử vụ án dân sự sơ thẩm số 663/2022/TB-TA ngày 20/6/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 20A/2022/QĐST-DS ngày 11/7/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Bá V**, sinh năm: 1956
Nơi cư trú: Thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh K. Có mặt.

- Bị đơn:

1/ Bà **Lê Thi C**, sinh năm: 1952

Nơi cư trú: Thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh K.

(Bà C ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ánh H theo văn bản ủy quyền ngày 14/12/2021). Bà H có mặt.

2/ Ông **Nguyễn Quang M**, sinh năm: 1975

Nơi cư trú: Thôn G, xã N, thị xã N, tỉnh K.

(Ông M ủy quyền cho bà Phan Thị Kim K theo văn bản ủy quyền ngày 07/12/2021). Bà K có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Phan Thị Kim K**, sinh năm: 1977

Nơi cư trú: Thôn G, xã N, thị xã N, tỉnh K.

2/ Ông **Nguyễn Quang L**, sinh năm: 1974

Nơi cư trú: Thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh K.

3/ Ông **Nguyễn Quang T**, sinh năm: 1976

Nơi cư trú: Thôn Trung, xã Ninh Tân, thị xã Ninh Hòa, tỉnh K.

4/ Bà **Nguyễn Thị Ánh H**, sinh năm: 1978

Nơi cư trú: Thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh K.

5/ Bà **Nguyễn Thị Ánh M**, sinh năm: 1980

Nơi cư trú: Thôn Bắc, xã Ninh Tân, thị xã Ninh Hòa, tỉnh K.

6/ Bà **Nguyễn Thị Ánh H**, sinh năm: 1981

Nơi cư trú: Thôn Bắc, xã Ninh Tân, thị xã Ninh Hòa, tỉnh K.

7/ Bà **Nguyễn Thị Ánh L**, sinh năm: 1984

Nơi cư trú: Thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh K.

(Ông L, ông T, bà M, bà H, bà L ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ánh H theo văn bản ủy quyền ngày 14/12/2021).

8/ Bà **Đinh Thị T**, sinh năm: 1955

Nơi cư trú: Thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh K.

(Bà T ủy quyền cho ông Nguyễn Bá V theo văn bản ủy quyền ngày 10/12/2021).

9/ Ủy ban nhân dân xã N, thị xã N

Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai tiếp theo và tại phiên tòa, nguyên đơn – ông Nguyễn Bá V trình bày: Thửa đất số 65, tờ bản đồ số 9, diện tích 1025m² tại Thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh K, nguồn gốc là do Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Quang Thọ và bà Lê Thị C, loại đất nông nghiệp chuyên trồng lúa nước. Ngày 05/01/2000 ông có nhận sang nhượng diện tích đất trên của ông Thọ, bà C, giữa hai bên có lập giấy sang nhượng đất với tiêu đề "Giấy sang nhượng đất". Vị trí đất: Phía nam giáp đất rẫy ông Chín Thìn, phía đông giáp đất ruộng của ông, phía Tây giáp đất rẫy ông Thọ, phía bắc giáp đất ruộng thuộc Ủy ban nhân dân xã N quản lý. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá 03 chỉ vàng 96% và ông đã tiến hành giao toàn bộ số vàng trên cho ông Thọ, bà C trong ngày 05/01/2000. Số vàng trên là tài sản của ông và vợ ông là bà Đinh Thị T. Lúc đó tất cả những người con của ông Thọ, bà C, trong đó có ông Nguyễn Quang M đều sinh sống cùng ông Thọ, bà C tại thôn Nam, xã Ninh Tân, đều biết cha mẹ bán đất và đề biết ông canh tác sử dụng diện tích đất trên đến nay. Sau khi mua đất, ông trực tiếp sử dụng canh tác trồng lúa trên diện tích đất nông nghiệp đã nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông Thọ, bà C. Khi nhận chuyển nhượng đất ông biết Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Thọ, bà C nhưng do ông Thọ, bà C nói với ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng và do sự tin tưởng của hai bên gia đình, tình làng xóm nên gia đình ông không đi kê khai chuyển quyền sử dụng đất, mà vẫn canh tác trên diện tích đất trên và không ai khiếu nại hay tranh chấp gì. Năm 2018, ông Nguyễn Quang Thọ chết, ông nhiều lần đến nhà yêu cầu bà C và các con của ông Thọ, bà C thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông nhưng gia đình bà C hẹn chờ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho ông. Đến năm 2021, ông tiếp tục yêu cầu gia đình bà C làm thủ tục chuyển quyền sử dụng cho ông, thì được biết bà C và tất cả các con bà C đã tự ý làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho con ruột là ông Nguyễn Quang M và ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2019 mà không thông báo cho ông biết. Sau đó ông đã yêu cầu giải quyết tranh chấp và hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã N nhưng không thành. Nay ông yêu cầu bà Lê Thị C, ông Nguyễn Quang M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 05/01/2000 cho ông.

Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày bổ sung yêu cầu: Hủy một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 29/3/2019 đối với nội dung thỏa thuận phân thừa đất số 65, tờ bản đồ số 09 cho ông Nguyễn Quang M. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS-01077 ngày 22/4/2019 mang tên ông Nguyễn Quang M.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/12/2021 và tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Thị C trình bày:* Nguyên thừa đất số 65, tờ bản đồ số 9, bản đồ địa chính xã Ninh Tân là do Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà theo Nghị định số 64/CP theo số 00413/QSĐĐ/NT-NH vào ngày 22/6/1998 mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Quang Thọ, bà Lê Thị C cùng 07 người con của ông, bà gồm: ông Nguyễn Quang L, ông Nguyễn Quang T, ông Nguyễn Quang M, bà Nguyễn Thị Ánh M, bà Nguyễn Thị Ánh H, bà Nguyễn Thị Ánh L, bà Nguyễn Thị Ánh H. Vợ chồng bà canh tác trồng lúa trên đất cho đến năm 2000, vợ chồng bà và các con thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Bá V theo giấy sang nhượng lập ngày 05/01/2000 với giá là 03 chỉ vàng 96% và vợ chồng bà có ký giấy sang nhượng đất với ông Nguyễn Bá V, bà thừa nhận là gia đình đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông V. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của gia đình bà, ông V canh tác trồng lúa cho đến nay. Lúc bán đất các con của bà còn nhỏ, gia đình khó khăn và bà sử dụng tiền bán đất trên dùng để trả nợ, chi tiêu sinh hoạt gia đình, không phục vụ mục đích cá nhân. Năm 2018, chồng bà là ông Nguyễn Quang Thọ chết. Đến năm 2019, bà và các con có ký giấy thuận phân giao thừa đất số 21, 23, 24, 59, 65, 221, tờ bản đồ số 09, thửa đất số 237, 241, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ thôn Nam, xã Ninh Tân thuận phân thừa kế cho ông Nguyễn Quang M, trong đó có thuận phân cả phần diện tích đất thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 9 đã bán cho ông V. Khi lập văn bản thuận phân bà và các con ý chí là tặng cho ông M thửa đất số 21, 23, 24, 59, 221, tờ bản đồ số 09, thửa đất số 237, 241, tờ bản đồ số 24, còn đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 thì gia đình bà đã xác định đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá V. Ông V có nhiều lần yêu cầu bà làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, gia đình bà đồng ý, nhưng ông Nguyễn Quang M không đồng ý. Nay bà đồng ý theo toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thống nhất thực hiện tiếp hợp đồng theo giấy sang nhượng đất lập ngày 05/01/2000 cho ông V.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/12/2021, bị đơn ông Nguyễn Quang M trình bày:* Nguyên thừa đất số 65, tờ bản đồ số 9, bản đồ địa chính xã Ninh Tân là do Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông theo Nghị định số 64/CP theo số 00413/QSĐĐ/NT-NH vào ngày 22/6/1998 mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Quang Thọ, bà Lê Thị C. Sau đó cha mẹ ông canh tác trên diện tích đất trên. Đến năm 2000, cha mẹ ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Bá V, ông không biết việc mua bán trên, ông chỉ biết ông V

có canh tác đất từ thời điểm đó cho đến nay và ông cũng không khiếu nại hay yêu cầu trả lại phần diện tích đất trên. Đến năm 2019, mẹ ông và các anh em trong gia đình có ký giấy thuận phân giao thửa đất số 21, 23, 24, 59, 65, 221, tờ bản đồ số 09, thửa đất số 237, 241, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ thôn Nam, xã Ninh Tân cho ông. Ông cho rằng thửa đất trên đã hết hạn sử dụng năm 2018 nên việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông là đúng quy định và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha mẹ ông và ông V là không hợp pháp nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Nguyễn Quang L, ông Nguyễn Quang T, bà Nguyễn Thị Ánh M, bà Nguyễn Thị Ánh H, bà Nguyễn Thị Ánh L, đồng thời người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh H trình bày:* Bà là con ruột của bà Lê Thị C, ông Nguyễn Quang Thọ. Thửa đất số 65, tờ bản đồ số 9, diện tích 1025m² thuộc Thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh K, nguồn gốc là do Nhà nước cấp cho hộ gia đình bà, là loại đất nông nghiệp chuyên trồng lúa nước. Ngày 05/01/2000, vợ chồng ông V và cha mẹ bà có lập giấy sang nhượng diện tích đất nói trên, tuy trong giấy sang nhượng quyền sử dụng đất C ký của cha mẹ bà nhưng thực tế ra lúc đó các anh chị em trong gia đình đều biết, trong đó có cả ông Nguyễn Quang M vì ông M đang lúc đó cũng đang sống chung với cha mẹ cùng các anh chị em tại thôn Nam, xã Ninh Tân, đến năm 2006 ông M mới chuyển hộ khẩu về gia đình vợ là bà Phan Thị Kim K tại thôn Gò Sắn, xã Ninh Hưng, việc chuyển nhượng đất giữa cha mẹ bà với ông V thì bà xác định lúc đó các anh chị em của bà còn nhỏ và cha mẹ bà sử dụng tiền bán đất trên dùng để chi tiêu sinh hoạt gia đình, không phục vụ mục đích cá nhân. Mẹ của bà là bà Lê Thị C thừa nhận đã chuyển nhượng cho ông V và thừa nhận đã nhận được 03 chỉ vàng 96% và đồng ý để cho ông V có canh tác trên phần diện tích đất trên cho đến nay. Năm 2018, cha của bà là ông Nguyễn Quang Thọ chết. Ngày 29/3/2019, bà C cùng tất cả các anh em ruột trong gia đình có ký giấy thuận phân giao các thửa đất cho ông Nguyễn Quang M gồm thửa đất số 21, 23, 24, 59, 65, 221, tờ bản đồ số 09, thửa đất số 237, 241, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ thôn Nam, xã Ninh Tân theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00413/QSDD/NT-NH vào ngày 22/6/1998 mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Quang Thọ, bà Lê Thị C. Lúc đó thực tế ra do việc mẹ bà cùng các chị em trong gia đình thống nhất tặng cho các thửa đất trên cho anh trai bà là Nguyễn Quang M trừ thửa đất số 65, lúc đó mẹ và các anh chị em trong gia đình đều biết đã bán luôn cho ông V và thống nhất sẽ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quang M và thỏa thuận sau khi cấp sổ xong sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 cho ông Nguyễn Bá V, chỉ nói bằng miệng và có sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân xã N. Sau khi ông M đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên, ông V có đến yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng, gia đình đồng ý nhưng ông M lại thay đổi ý kiến không đồng ý. Ông M từ trước tới nay không canh tác gì trên đất, ông V canh tác từ năm 2000 cho đến nay và hiện đang quản lý sử dụng đất. Sự việc đã được hòa giải tại địa phương nhưng không thành. Ý kiến của bà và những người đã ủy quyền cho bà là đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng ý là tiếp tục thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng lập ngày 05/01/2000 cho ông V.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Ánh H trình bày: Đồng ý yêu cầu bổ sung của nguyên đơn tại phiên tòa về việc hủy một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 29/3/2019 đối với nội dung thỏa thuận phân thừa đất số 65, tờ bản đồ số 09 cho ông Nguyễn Quang M. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS-01077 ngày 22/4/2019 mang tên ông Nguyễn Quang M.

- *Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Quang M, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kim K trình bày:* Bà là vợ của ông Nguyễn Quang M, có đăng ký kết hôn vào ngày 19/4/1999. Nguyên thừa đất số 65, tờ bản đồ số 9, bản đồ địa chính xã Ninh Tân là do Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Quang Thọ, bà Lê Thị C theo Nghị định số 64/CP theo số 00413/QSDD/NT-NH vào ngày 22/6/1998. Sau đó cha mẹ chồng bà là ông Thọ, bà C trồng lúa trên đất. Năm 2018 ông Nguyễn Quang Thọ chết, đến năm 2019, bà C và các anh em trong gia đình có ký giấy thuận phân giao gồm thừa đất số 21, 23, 24, 59, 65, 221, tờ bản đồ số 09, thửa đất số 237, 241, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ thôn Nam, xã Ninh Tân cho chồng bà là ông Nguyễn Quang M, sau đó ông M đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đó đối với thửa đất số 59, 65, tờ bản đồ số 09 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Quang M theo số CS-01077 ngày 22/4/2019. Đối với giấy sang nhượng đất giữa ông Nguyễn Bá V và ông Nguyễn Quang Thọ, bà Lê Thị C lập ngày 05/01/2000 thì bà không biết. Trước đó, bà xác nhận ông Nguyễn Bá V có canh tác trên đất. Sau khi được thuận phân thừa đất số 65, tờ bản đồ số 9 và cho đến nay vợ chồng bà chưa canh tác gì trên đất. Bà xác định ông V có đến nhà yêu cầu gia đình bà C thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 9 cho ông V và vụ việc đã được Ủy ban nhân dân xã N hòa giải nhưng không thành vì lúc đó bà với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông M không đồng ý và không ký vào biên bản hòa giải trên. Nay diện tích đất trên được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quang M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS-01077 ngày 22/4/2019 nên bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Tại bản tự khai ngày 13/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang L trình bày:* Nguyên thừa đất số 65, tờ bản đồ số 9, bản đồ địa chính xã Ninh Tân là do Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông theo Nghị định số 64/CP theo số 00413/QSDD/NT-NH vào ngày 22/6/1998 mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Quang Thọ, bà Lê Thị C. Sau đó cha mẹ ông trồng lúa trên đất. Đến năm 2000, cha mẹ ông và các con thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Bá V theo giấy sang nhượng lập ngày 05/01/2000 với giá là 03 chỉ vàng 96% và có C ký của cha mẹ ông, ông thừa nhận là gia đình ông mục đích chuyển nhượng thửa đất trên cho ông V. Sau khi mua đất, ông V canh tác trồng lúa cho đến nay. Năm 2018, cha ông là ông Nguyễn Quang Thọ chết. Đến năm 2019, mẹ ông và các anh em trong gia đình có ký giấy thuận phân giao thửa đất 21, 23, 24, 59, 65, 221, tờ bản đồ số 09, thửa đất số 237,

241, tờ bản đồ số 24 thuận phân thừa kế và tặng cho em ruột của ông là ông Nguyễn Quang M, sau đó đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Quang M. Trong đó đối với thửa đất số 59, 65, tờ bản đồ số 09 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Quang M theo số CS-01077 ngày 22/4/2019. Lúc đó mẹ ông cùng các anh em trong gia đình ý chí là tặng cho ông M thửa đất số 21, 23, 24, 59, 221, tờ bản đồ số 09, thửa đất số 237, 241, tờ bản đồ số 24, còn đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 thì gia đình đã xác định đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá V. Sau đó ông V có yêu cầu gia đình ông là thủ tục để ông V làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông đồng ý, nhưng ông Nguyễn Quang M không đồng ý. Nay ông đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thống nhất thực hiện tiếp hợp đồng theo giấy sang nhượng đất lập ngày 05/01/2000.

- *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang T trình bày:* Nguyên thửa đất số 65, tờ bản đồ số 9, bản đồ địa chính xã Ninh Tân là do Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông theo Nghị định số 64/CP theo số 00413/QSDD/NT-NH vào ngày 22/6/1998 mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Quang Thọ, bà Lê Thị C. Sau đó cha mẹ ông trồng lúa trên đất. Đến năm 2000, cha mẹ ông và các con thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Bá V theo giấy sang nhượng lập ngày 05/01/2000 với giá là 03 chỉ vàng 96% và có C ký của cha mẹ ông, ông thừa nhận là gia đình ông mục đích bán luôn thửa đất trên cho ông V. Sau khi mua đất, ông V canh tác trồng lúa cho đến nay. Năm 2018, cha ông là ông Nguyễn Quang Thọ chết. Đến năm 2019, mẹ ông và các anh em trong gia đình có ký giấy thuận phân giao thửa đất 21, 23, 24, 59, 65, 221, tờ bản đồ số 09, thửa đất số 237, 241, tờ bản đồ số 24 thuận phân thừa kế và tặng cho anh ruột của ông là ông Nguyễn Quang M, sau đó đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Quang M. Trong đó đối với thửa đất số 59, 65, tờ bản đồ số 09 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Quang M theo số CS-01077 ngày 22/4/2019. Lúc đó mẹ ông cùng các anh em trong gia đình ý chí là tặng cho ông M thửa đất số 21, 23, 24, 59, 221, tờ bản đồ số 09, thửa đất số 237, 241, tờ bản đồ số 24, còn đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 thì gia đình đã xác định đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá V. Sau đó ông V có yêu cầu gia đình ông là thủ tục để ông V làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông đồng ý, nhưng ông Nguyễn Quang M không đồng ý. Nay ông đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thống nhất thực hiện tiếp hợp đồng theo giấy sang nhượng đất lập ngày 05/01/2000.

- *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh L trình bày:* Nguyên thửa đất số 65, tờ bản đồ số 9, bản đồ địa chính xã Ninh Tân là do Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà theo Nghị định số 64/CP theo số 00413/QSDD/NT-NH vào ngày 22/6/1998 mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Quang Thọ, bà Lê Thị C. Sau đó cha mẹ bà trồng lúa trên đất. Đến năm 2000, cha mẹ bà và các con thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Bá V theo giấy sang nhượng lập ngày 05/01/2000 với giá là 03 chỉ vàng 96%, và có C ký của cha mẹ bà, bà thừa nhận là gia đình bà mục đích bán luôn thửa đất trên cho ông V. Sau khi

mua đất, ông V canh tác trồng lúa cho đến nay. Năm 2018, cha bà là ông Nguyễn Quang Thọ chết. Đến năm 2019, mẹ bà và các anh em trong gia đình có ký giấy thuận phân giao thửa đất 21, 23, 24, 59, 65, 221, tờ bản đồ số 09, thửa đất số 237, 241, tờ bản đồ số 24 thuận phân thừa kế và tặng cho anh ruột của bà là ông Nguyễn Quang M, sau đó đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Quang M. Trong đó đổi với thửa đất số 59, 65, tờ bản đồ số 09 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Quang M theo số CS-01077 ngày 22/4/2019. Lúc đó mẹ bà cùng các anh em trong gia đình ý chí là tặng cho ông M thửa đất số 21, 23, 24, 59, 221, tờ bản đồ số 09, thửa đất số 237, 241, tờ bản đồ số 24, còn đổi với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 thì gia đình đã xác định đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá V. Sau đó ông V có yêu cầu gia đình bà là thủ tục để ông V làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà đồng ý, nhưng ông Nguyễn Quang M không đồng ý. Nay bà đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thống nhất thực hiện tiếp hợp đồng theo giấy sang nhượng đất lập ngày 05/01/2000.

- *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh M trình bày:* Nguyên thửa đất số 65, tờ bản đồ số 9, bản đồ địa chính xã Ninh Tân là do Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà theo Nghị định số 64/CP theo số 00413/QSDD/NT-NH vào ngày 22/6/1998 mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Quang Thọ, bà Lê Thị C. Sau đó cha mẹ bà trồng lúa trên đất. Đến năm 2000, cha mẹ bà và các con thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Bá V theo giấy sang nhượng lập ngày 05/01/2000 với giá là 03 chỉ vàng 96%, và có C ký của cha mẹ bà, bà thừa nhận là gia đình bà mục đích bán luôn thửa đất trên cho ông V. Sau khi mua đất, ông V canh tác trồng lúa cho đến nay. Năm 2018, cha bà là ông Nguyễn Quang Thọ chết. Đến năm 2019, mẹ bà và các anh em trong gia đình có ký giấy thuận phân giao thửa đất 21, 23, 24, 59, 65, 221, tờ bản đồ số 09, thửa đất số 237, 241, tờ bản đồ số 24 thuận phân thừa kế và tặng cho anh ruột của bà là ông Nguyễn Quang M, sau đó đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Quang M. Trong đó đổi với thửa đất số 59, 65, tờ bản đồ số 09 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Quang M theo số CS-01077 ngày 22/4/2019. Lúc đó mẹ bà cùng các anh em trong gia đình ý chí là tặng cho ông M thửa đất số 21, 23, 24, 59, 221, tờ bản đồ số 09, thửa đất số 237, 241, tờ bản đồ số 24, còn đổi với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 thì gia đình đã xác định đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá V. Sau đó ông V có yêu cầu gia đình bà là thủ tục để ông V làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà đồng ý, nhưng ông Nguyễn Quang M không đồng ý. Nay bà đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thống nhất thực hiện tiếp hợp đồng theo giấy sang nhượng đất lập ngày 05/01/2000.

- *Tại bản tự khai ngày 13/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh H trình bày:* Nguyên thửa đất số 65, tờ bản đồ số 9, bản đồ địa chính xã Ninh Tân là do Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà theo Nghị định số 64/CP theo số 00413/QSDD/NT-NH vào ngày 22/6/1998 mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Quang Thọ, bà Lê Thị C. Sau đó cha mẹ bà trồng lúa trên đất. Đến năm 2000, cha mẹ bà và các con thống nhất chuyển

nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Bá V theo giấy sang nhượng lập ngày 05/01/2000 với giá là 03 chỉ vàng 96%, và có C ký của cha mẹ bà, bà thừa nhận là gia đình bà mục đích bán luôn thửa đất trên cho ông V. Sau khi mua đất, ông V canh tác trồng lúa cho đến nay. Năm 2018, cha bà là ông Nguyễn Quang Thọ chết. Đến năm 2019, mẹ bà và các anh em trong gia đình có ký giấy thuận phân giao thửa đất 21, 23, 24, 59, 65, 221, tờ bản đồ số 09, thửa đất số 237, 241, tờ bản đồ số 24 thuận phân thừa kế và tặng cho anh ruột của bà là ông Nguyễn Quang M, sau đó đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Quang M. Trong đó đôi với thửa đất số 59, 65, tờ bản đồ số 09 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Quang M theo số CS-01077 ngày 22/4/2019. Lúc đó mẹ bà cùng các anh em trong gia đình ý chí là tặng cho ông M thửa đất số 21, 23, 24, 59, 221, tờ bản đồ số 09, thửa đất số 237, 241, tờ bản đồ số 24, còn đôi với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 thì gia đình đã xác định đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá V. Sau đó ông V có yêu cầu gia đình bà là thủ tục để ông V làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà đồng ý, nhưng ông Nguyễn Quang M không đồng ý. Nay bà đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thống nhất thực hiện tiếp hợp đồng theo giấy sang nhượng đất lập ngày 05/01/2000.

- *Tại bản tự khai ngày 09/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị T trình bày:* Bà là vợ của ông Nguyễn Bá V, có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã N vào năm 1980. Ngày 05/01/2000, ông V có nhận sang nhượng diện tích đất trên của ông Thọ, bà C. Giữa hai bên có lập giấy sang nhượng đất, chính bà là người viết giấy sang nhượng trên. Bà xác định C ký là của ông V và ông Thọ, bà C. Ông V có đưa 03 chỉ vàng 96% cho vợ chồng ông Thọ, bà C theo đúng nội dung thỏa thuận. Số vàng trên là của vợ chồng bà, sau khi mua đất cho tới nay, ông V trực tiếp sử dụng canh tác trồng lúa trên diện tích đất nông nghiệp đã mua của hộ gia đình ông Thọ, bà C. Ông V có nhiều lần yêu cầu gia đình bà C làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, thì được biết bà C và tất cả các con bà C đã tự ý làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con ruột là ông Nguyễn Quang M và ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2019 mà không thông báo cho vợ chồng bà. Nay bà đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá V.

* *Tại Biên bản xác M của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa tại Ủy ban nhân dân xã N ngày 12/01/2022 và ngày 03/8/2022 có nội dung kết quả như sau:* Thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 tại Thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/NĐ-CP cho hộ gia đình bà Lê Thị C và ông Nguyễn Quang Thọ vào năm 1998. Hộ gia đình bà Lê Thị C và ông Nguyễn Quang Thọ tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm: Bà Lê Thị C, ông Nguyễn Quang Thọ, ông Nguyễn Quang L, ông Nguyễn Quang M, ông Nguyễn Quang T, bà Nguyễn Thị Ánh H, bà Nguyễn Thị Ánh M, bà Nguyễn Thị Ánh H, bà Nguyễn Thị Ánh L. Việc sang nhượng phần diện tích đất thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 được sang nhượng bằng giấy tay địa phương không nắm rõ. Thửa đất trên ông Thọ, bà C là người trực tiếp canh tác trồng lúa trên đất đến khi bán cho ông Nguyễn Bá V thì ông V trực tiếp canh tác trồng lúa trên đất đến khi xảy ra tranh chấp vào năm 2021 thì ông V không còn canh tác nữa. Thửa đất không

có biến động, không nằm trong quy hoạch vẫn thuộc đất lúa một vụ. Việc sang nhượng đất giữa ông V và ông Thọ, bà C bằng giấy tay, không có chứng thực tại địa pH. Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 29/3/2019 thuận phân theo thỏa thuận của bà C và các con của bà C, địa pH xác định có việc thỏa thuận sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Nguyễn Bá V đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 9 sau khi ông Nguyễn Quang M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chỉ thỏa thuận bằng miệng, không ghi vào văn bản thỏa thuận đã lập. Ý kiến của Ủy ban nhân dân xã N là đề nghị công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 9 cho ông Nguyễn Bá V và đề nghị hủy một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 29/3/2019 đối với nội dung thuận phân thửa đất số 65, tờ bản đồ số 9 cho ông Nguyễn Quang M. Đồng thời đề nghị Tòa án tiến hành tố tụng và xét xử vắng mặt.

** Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ninh Hòa tại phiên tòa sơ thẩm:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 35, Điều 48, Điều 175, Điều 177, Điều 179, Điều 191, Điều 195, Điều 196, Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 239, 240, 241, 242, 243, 246, 247, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 259, 260 và Điều 263 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Bá V tại phiên tòa ngày 11/7/2022, ngoài yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập ngày 05/01/2000 giữa ông V và vợ chồng ông Nguyễn Quang Thọ bà Lê thị C, thì ông V còn bổ sung thêm yêu cầu hủy một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 29/3/2019 tại Ủy ban nhân dân xã N. Tại phiên tòa, ông V vẫn giữ nguyên yêu cầu này, Viện kiểm sát thấy rằng yêu cầu hủy một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 29/3/2019 tại UBND xã Ninh Tân là một quan hệ pháp luật khác với yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn nếu không tiến hành thụ lý bổ sung mà xem xét luôn trong vụ án này là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu (Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015). Viện kiểm sát đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thụ lý bổ sung đối với yêu cầu hủy một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 29/3/2019 và tiến hành các trình tự thủ tục tố tụng đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về phần thủ tục tố tụng: Ủy ban nhân dân xã N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ và Ủy ban nhân dân xã N đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân xã N theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về việc áp dụng pháp luật: Giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự được ký kết vào ngày 05/01/2000, thời điểm này Bộ luật dân sự năm 1995 đang có hiệu lực pháp luật; đến năm 2021 các bên mới xảy ra tranh chấp, được Tòa án thụ lý, thời điểm này Bộ luật dân sự năm 2015 đang có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 đồng thời có xem xét các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 không trái và khác các quy định Bộ luật dân sự 1995 để xem xét, giải quyết.

[3] Về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì nguồn gốc thửa đất số 65 bản đồ số 09, tại Thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh K được Nhà nước giao đất theo Nghị định 64-CP cho hộ gia đình ông Nguyễn Quang Thọ, bà Lê Thị C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00413 QSDĐ/ NT-NH ngày 22/06/1998 (gồm các thửa đất: 21, 23, 24, 42, 44, 45, 46, 59, 65, 66, 68, 69, 70 tờ bản đồ số 09, thửa đất: 31, tờ bản đồ số 23 và thửa đất số 237, 241, tờ bản đồ số 24, tổng diện tích: 31.590m²). Hộ gia đình gồm 09 thành viên: Ông Nguyễn Quang Thọ, bà Lê Thị C, ông Nguyễn Quang L, ông Nguyễn Quang M, ông Nguyễn Quang T, bà Nguyễn Thị Ánh H, bà Nguyễn Thị Ánh M, bà Nguyễn Thị Ánh H, bà Nguyễn Thị Ánh L.

Ngày 05/01/2000, vợ chồng bà Lê Thị C, ông Nguyễn Quang Thọ có chuyển nhượng thửa đất số 65 bản đồ số 09, tại Thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh K cho ông Nguyễn Bá V theo giấy sang nhượng lập ngày 05/01/2000 với giá là 03 chỉ vàng 96%. Đến năm 2018, ông Nguyễn Quang Thọ chết, đến ngày 29/3/2019 bà Lê Thị C, ông Nguyễn Quang L, ông Nguyễn Quang M, ông Nguyễn Quang T, bà Nguyễn Thị Ánh H, bà Nguyễn Thị Ánh M, bà Nguyễn Thị Ánh H, bà Nguyễn Thị Ánh L lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với các thửa đất 21, 23, 24, 59, 65, 221, tờ bản đồ số 9 và số 237, 241, tờ bản đồ số 24 cho ông Nguyễn Quang M. Sau đó ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên. Riêng thửa đất số 59, 65, tờ bản đồ số 09 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS-01077 ngày 22/4/2022 mang tên Nguyễn Quang M.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 tại Thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh K thì ông Nguyễn Bá V sử dụng ổn định, canh tác trồng lúa từ năm 2000 cho đến năm 2021 thì phát sinh tranh chấp.

[4] Về nội dung vụ án: Các bên đương sự xác lập giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 05/01/2000, có lập thành văn bản dưới dạng "Giấy sang nhượng đất", có ông Nguyễn Bá V đại diện bên mua và bà Lê Thị C, ông Nguyễn Quang Thọ đại diện cho hộ gia đình bên bán ký văn bản. Việc ông M trình bày khi ký "Giấy sang nhượng đất" thì ông không chứng kiến, không biết là không có cơ sở bởi lẽ: Theo lời khai của bà Lê Thị C, ông Nguyễn Quang L, ông Nguyễn Quang T, bà Nguyễn Thị Ánh H, bà Nguyễn Thị Ánh M, bà Nguyễn Thị Ánh H, bà Nguyễn Thị Ánh L đều khẳng định các thành viên trong gia đình đều biết việc chuyển nhượng diện tích đất đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 tại Thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh K cho ông Nguyễn Bá V, trong đó có cả ông Nguyễn Quang M vì ông M đang lúc đó cũng sinh sống cùng nhà với cha mẹ là ông Thọ, bà C tại thôn Nam, xã Ninh Tân, đến năm 2006 ông M mới chuyển hộ khẩu thường trú đến thôn Gò Sắn, xã Ninh Hưng để sống cùng vợ là bà Phan Thị Kim K. Khi chuyển

nhượng đất cho ông V, các con của bà C, ông Thọ còn nhỏ và số tiền 03 chỉ vàng 96% đã nhận từ ông V thì bà C, ông Thọ sử dụng để dùng sinh hoạt gia đình, ông V canh tác liên tục trên phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng cho đến nay. Hơn nữa từ năm 2000 đến năm 2021 ông Nguyễn Quang M không có ý kiến gì với chính quyền địa phương về việc chuyển nhượng ruộng đất cho ông Nguyễn Bá V và không canh tác đất nông nghiệp đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09. Do vậy, có đủ cơ sở xác định khi chuyển nhượng thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 diện tích 1025m² cho ông Nguyễn Bá V thì tất cả các thành viên trong hộ gia đình ông Thọ, bà C và các con đều biết và không có ý kiến gì mặc dù những người con không trực tiếp ký vào biên bản "Giấy sang nhượng đất".

Xét giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/01/2000, Hội đồng xét xử thấy rằng, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội, Hộ gia đình ông Thọ, bà C được nhà nước giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Quang Thọ là chủ hộ có quyền đại diện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bá V và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 03 chỉ vàng 96 và sử dụng vào công việc chung của cả gia đình, nội dung trong "Giấy sang nhượng đất", cũng thể hiện "Vợ chồng ông Nguyễn Bá V được quyền sử dụng lô đất ruộng trên kể từ ngày làm giấy" được hiểu là sau khi chuyển nhượng ông V được sử dụng diện tích đất chuyển nhượng (1025m²) kể từ ngày 05/01/2000. Thỏa thuận này hoàn toàn phù hợp với việc gia đình ông Thọ, bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không dự liệu được thời hạn hết hạn sử dụng đất ruộng, phù hợp với lời trình bày của các đương sự, Ủy ban nhân dân xã N là việc hộ gia đình ông Thọ, bà C đã bán đứt toàn bộ diện tích ruộng đất cho ông Nguyễn Bá V.

Theo Nghị quyết số 49/2013/QH13 ngày 21/6/2013 của Quốc hội quy định "Khi hết thời hạn sử dụng, Nhà nước không điều chỉnh lại đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối đã giao cho hộ gia đình theo luật đất đai số 13/2003/QH11; Hộ gia đình cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được tiếp tục sử dụng đất cho đến khi luật đất đai (sửa đổi) được ban hành và có hiệu lực thi hành, khi đó thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của hộ gia đình, cá nhân áp dụng theo luật đất đai sửa đổi". Theo quy định tại khoản 3 Điều 210 luật đất đai năm 2013, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành, khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật đất đai năm 2013. Thời hạn sử dụng đất tính từ ngày 15/10/2013 theo quy định của Luật đất đai năm 2003; tính từ ngày hết thời hạn giao đất đối với trường hợp hết hạn sau ngày 15/10/2013. Như vậy, khi hết hạn sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2003, Nhà nước không điều chỉnh (chia) lại đất nông nghiệp mà tiếp tục công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp, trong trường hợp này kể cả việc hết thời hạn sử dụng đất vào tháng 6/2018 thì ông Nguyễn Bá V đã trực tiếp sử dụng, khai thác ổn định thì nhà nước vẫn công nhận quyền sử dụng đất cho ông V.

Xét về hình thức của giao dịch khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên chỉ lập thành văn bản dưới hình thức "Giấy sang nhượng đất", không được công chứng, chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 75 Luật đất đai năm 1993 nhưng ý chí của các bên đều mong muốn đạt được mục đích của hợp đồng, các bên đã giao nhận đất, trả đủ tiền cho nhau, nguyên đơn ông Nguyễn Bá V đã nhận đất sử dụng ổn định từ năm 2000 đến 2021 mà phía bị đơn không phản đối. Tuy hợp đồng được xác lập trước ngày Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực pháp luật (trước ngày 01/01/2017) thế nhưng Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 quy định “*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định của Bộ luật này*”. Rõ ràng giao dịch về quyền sử dụng đất vào ngày 05/01/2000 do ông V và vợ chồng ông Thọ, bà C xác lập chưa chấm dứt và đang được thực hiện; hợp đồng đó có hình thức phù hợp với Bộ luật dân sự 2015 nên cần áp dụng quy định của Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết. Căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản đó không đúng quy định của Luật và có vi phạm quy định bắt buộc phải công chứng, chứng thực, mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Từ những phân tích trên xác định giao dịch dân sự chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 05/01/2000 giữa ông Nguyễn Quang Thọ, bà Lê Thị C và ông Nguyễn Bá V là có hiệu lực, Hội đồng xét xử cần công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự này.

[5] Xét yêu cầu hủy một phần "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế" đối với nội dung thỏa thuận phân thừa đất số 65, tờ bản đồ số 09 được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 29/3/2019 (Số chứng thực: 21 – Quyền số 01/2019/SCT/HĐ, GD): Theo lời trình bày của các đương sự xác định sau khi ông Nguyễn Quang Thọ chết năm 2018. Bà Lê Thị C cùng các con đã thỏa thuận phân chia di sản thừa kế bao gồm các thửa đất số 21, 23, 24, 59, 65, 221, tờ bản đồ số 9 và số 237, 241, tờ bản đồ số 24 cho ông Nguyễn Quang M. Việc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được chứng thực theo quy định, nhưng Hội đồng xét xử xét thấy khi thực hiện việc thỏa thuận phân chia di sản, các bên đều biết thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá V và ông V đang quản lý sử dụng diện tích đất từ năm 2000 vì vậy việc thỏa thuận đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 nhằm mục đích trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ tài sản nên. Mặc khác, theo lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Ủy ban nhân dân xã N thì sau khi ông Thọ chết, ông V có yêu cầu hộ gia đình ông Thọ, bà C thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 9. Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 29/3/2019 thỏa thuận phân thừa đất số 65, tờ bản đồ số 09 cùng các thửa đất số 21, 23, 24, 59, 65, 221, tờ bản đồ số 9 và số 237, 241, tờ bản đồ số 24 (đều là đất chuyên trồng lúa) cho ông Nguyễn Quang M để đồng thời gia hạn quyền sử dụng đất vì thửa đất hết hạn sử dụng vào tháng 6/2018, có việc thỏa thuận sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Nguyễn Bá V đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 9 sau khi ông Nguyễn Quang M được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chỉ thỏa thuận bằng miệng, không ghi vào văn bản thỏa thuận đã lập và tại thời điểm trên ý chí của các thành viên trong hộ gia đình là sẽ chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 sang tên ông Nguyễn Bá V và các đương sự, Ủy ban nhân dân xã N đồng ý hủy một phần "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế" đối với nội dung thỏa thuận phân thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 29/3/2019. Tuy ông Nguyễn Quang M không thừa nhận với ý kiến trên nhưng các tình tiết, chứng cứ thu thập phù hợp với nội dung vụ án. Do đó đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng, cần phải hủy một phần "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế" đối với nội dung thỏa thuận phân thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 29/3/2019 (Số chứng thực: 21 – Quyền số 01/2019/SCT/HĐ, GD).

[6] Xét yêu cầu kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS-01077 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 22/4/2019 cho ông Nguyễn Quang M căn cứ theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 29/3/2019. Theo quy định tại khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng CS-01077 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 22/4/2019 cho ông Nguyễn Quang M để cấp lại cho các đương sự theo Bản án của Tòa án. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[7] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/01/2022 các bên đương sự đều xác định hiện trạng đất do nguyên đơn đang quản lý sử dụng thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 hiện tại diện tích đất trống, không trồng trọt gì (diện tích đất có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

[8] Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về việc đề nghị thụ lý bổ sung yêu cầu về việc yêu cầu hủy một phần "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế" đối với nội dung thỏa thuận phân thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 29/3/2019: Hội đồng xét xử xét thấy trong trường hợp công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tiêu đề "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 05/01/2000 giữa ông Nguyễn Quang Thọ, bà Lê Thị C và ông Nguyễn Bá V buộc phải xem xét "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế" đối với nội dung thỏa thuận phân thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 29/3/2019 (Số chứng thực: 21 – Quyền số 01/2019/SCT/HĐ, GD) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS-01077 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 22/4/2019 cho ông Nguyễn Quang M để giải quyết toàn diện vụ án. Ngoài ra sau khi tạm ngừng phiên tòa vào ngày 11/7/2022, Tòa án đã tiến hành bổ sung người tham gia tố tụng là Ủy ban nhân dân xã N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và Ủy ban nhân dân xã N đã trình bày ý kiến đồng ý hủy một phần "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế" đối với nội dung thỏa thuận phân thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày

29/3/2019 và yêu cầu Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải thụ lý bổ sung yêu cầu của các đương sự tại phiên tòa và xem xét giải quyết các yêu cầu theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy nội dung yêu cầu của đại diện Viện kiểm sát đề nghị là không cần thiết và không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Lê Thị C, ông Nguyễn Quang M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà Lê Thị C có đơn xin miễn án phí ngày 03/8/2022 với lý do bà C đã lớn tuổi. Vì vậy bà C được miễn án phí dân sự theo quy định 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. Ông Nguyễn Quang M phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

[10] Về chi phí tố tụng khác: Đối với chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản ông Nguyễn Bá V không có ý kiến về chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá và tự nguyện chịu toàn bộ các chi phí không yêu cầu giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 34, 147, khoản 2 Điều 184, Điều 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 75 Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ các Điều 100, khoản 3 Điều 210 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 131, 705, 706, 707, 708, 709 và 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều b.3 Tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ các Điều, 129, 132, 423 và 688 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 49/2013/QH13 ngày 21/6/2013 của Quốc Hội về việc kéo dài thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của hộ gia đình, cá nhân;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội, quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá V đối với bị đơn bà Lê Thị C, ông Nguyễn Quang M về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”:

1.1 Công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tiêu đề “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 05/01/2000 giữa ông Nguyễn Quang Thọ, bà Lê Thị C và ông Nguyễn Bá V đối với diện tích đất nông nghiệp (chuyên trồng lúa nước) 1025 m² thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 tại Thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh K.

1.2 Văn bản giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tiêu đề “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 05/01/2000 giữa ông Nguyễn Quang Thọ, bà Lê Thị

C và ông Nguyễn Bá V có hiệu lực tiếp tục được thực hiện. Ông Nguyễn Bá V có quyền sử dụng hợp pháp đối diện tích đất 1025 m², thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 tại Thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh K.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

1.3 Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để kê khai, đăng ký biến động đất đai, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.4 Hủy một phần "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế" đối với nội dung thỏa thuận phân thửa đất số 65, tờ bản đồ số 09 được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 29/3/2019 (Số chứng thực: 21 – Quyền số 01/2019/SCT/HĐ, GD).

1.5 Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS-01077 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 22/4/2019 cho ông Nguyễn Quang M để cấp lại cho đương sự theo Quyết định của Bản án.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Bá V tự nguyện chịu toàn bộ các chi phí nên không xem xét giải quyết.

3. Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Quang M phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lê Thị C là người cao tuổi vì vậy thuộc trường hợp được miễn án phí.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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./.

*** Quyền kháng cáo:** Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh K;
- VKSND thị xã Ninh Hòa;
- Chi cục THADS thị xã Ninh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Tiến Oai