

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NINH HẢI
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 14/2022/DS-ST

Ngày: 03-8-2022.

V/v: “T/c HĐCNQSĐĐ; Kiện đòi
QSĐĐ, Y/c hủy 01 phần HĐCNQSĐĐ”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NINH HẢI - TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vân Thị Thu Sang.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hà Văn Tiên- ông Trần Minh An.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Đức - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải tham gia phiên tòa:
Ông Võ Hữu Lục – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2022/TLST-DS ngày 20/01/2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Kiện đòi quyền sử dụng đất, Yêu cầu hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2022/QĐXXST-DS ngày 20/6/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2022/QĐST-HNGĐ ngày 08/7/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Khoa D – sinh năm 1987. (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Th L, xã T H, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Bị đơn:

- Ông Trương Phúc H – sinh năm 1986 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn G Đ, xã T H, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Trương Phúc H ủy quyền cho **ông Trương Phúc Hoàng V** tham gia tố tụng (theo giấy ủy quyền ngày 18/3/2022) (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn G Đ, xã T H, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

- **Bà Nguyễn Thị Hồng H** - sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Th L, xã T H, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Cụ Trương Phúc Đ** – sinh năm 1945 và **cụ Nguyễn Thị H** – sinh năm 1949. (xin vắng mặt)

2. **Ông Trương Phúc Hoàng V** – sinh năm 1983. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn G Đ, xã T H, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

3. **Ông Lê Tấn V** – sinh năm 1991 và **bà Hồ Thị Bạch N** – sinh năm 1992. (xin vắng mặt)

4. **Bà Nguyễn Thị Bảo Q** – sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Thôn Th L, xã T H, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Bà Nguyễn Thị Bảo Q ủy quyền cho **ông Nguyễn Khoa D** tham gia tố tụng (theo giấy ủy quyền ngày 28/4/2022). Ông Dư có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Khoa D trình bày:

Vào ngày 10/12/2018, ông có nhận chuyển nhượng lô đất có chiều ngang 19 mét, chiều dài 17 mét, tổng diện tích 323m² tọa lạc tại thôn Gò Đền, xã Tân Hải (nay là thửa đất số 450, diện tích 302m² theo trích lục ngày 26/5/2022) của vợ chồng ông Lê Tấn V, bà Hồ Thị Bạch N với số tiền 230.000.000 đồng.

Ông và ông Lê Tấn V, bà Hồ Thị Bạch N có làm hợp đồng mua bán đất bằng giấy viết tay vào ngày 10/12/2018. Ông đã giao đủ số tiền 230.000.000 đồng cho ông V, bà N. Đây là tiền chung của vợ chồng ông.

Diện tích đất trên do vợ chồng ông Lê Tấn V, bà Hồ Thị Bạch N nhận chuyển nhượng của vợ chồng cụ Trương Phúc Đ vào ngày 20/4/2018 với số tiền

177.000.000 đồng. Các bên có làm giấy mua bán đất ngày 20/4/2018. Sau khi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V, bà N thì ông có đồ đất, san lấp mặt bằng và xây chân kiềng. Hiện nay, ông đang quản lý, sử dụng diện tích đất này.

Vào ngày 08/7/2020, cụ Trương Phúc Đ, ông Trương Phúc Hoàng V có lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trương Phúc H, bà Nguyễn Thị Hồng H thửa đất số 429, diện tích 946m² tọa lạc tại thôn Gò Đèn, xã Tân Hải. Ngày 19/10/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Trương Phúc H. Việc cụ Đ, ông V chuyển nhượng diện tích 946m² tại thửa đất số 429 trong đó có diện tích 302m² đất của ông (theo đo đạc hiện nay) đang quản lý, sử dụng cho ông Trương Phúc H, bà Nguyễn Thị Hồng H đã xâm phạm đến quyền lợi của ông.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng mua bán đất) ngày 10/12/2018 giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Lê Tấn V, bà Hồ Thị Bạch N đối với diện tích 302m² tại thửa đất số 450 theo trích lục ngày 26/5/2022.

Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2020 giữa bên chuyển nhượng cụ Trương Phúc Đ, ông Trương Phúc Hoàng V và bên nhận chuyển nhượng ông Trương Phúc H, bà Nguyễn Thị Hồng H đối với diện tích 302 m² trong tổng diện tích 946m² tại thửa đất số 429, tờ bản đồ 34, tọa lạc tại thôn Gò Đèn, xã Tân Hải và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 540919, ngày 19/10/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Trương Phúc H.

Yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng H, ông Trương Phúc H trả lại cho ông diện tích 302m² đất thuộc thửa số 450 theo trích lục ngày 26/5/2022. Tại phiên tòa, ông D rút yêu cầu này.

Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản và trích lục bản đồ địa chính: Ông đã nộp tạm ứng số tiền 5.000.000 đồng, ông tự nguyện chịu.

** Bị đơn ông Trương Phúc H và người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn-ông Trương Phúc Hoàng V- trình bày:*

Ngày 14/01/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 154226 đối với thửa đất số 421, tờ bản đồ 34, diện tích 1.563m^2 tọa lạc tại thôn Gò Đèn, xã Tân Hải cho cụ Trương Phúc Đ và ông Trương Phúc Hoàng V đồng sử dụng. Đến ngày 25/10/2019, thửa đất số 421 được tách ra thành hai thửa là thửa đất số 428, diện tích 617m^2 và thửa đất số 429, diện tích 946m^2 .

Vào ngày 08/7/2020, cụ Trương Phúc Đ, ông Trương Phúc Hoàng V chuyển nhượng cho ông Trương Phúc H, bà Nguyễn Thị Hồng H thửa đất số 429, diện tích 946m^2 tọa lạc tại thôn Gò Đèn, xã Tân Hải. Đến ngày 19/10/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 429, diện tích 946m^2 tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn Gò Đèn, xã Tân Hải cho ông Trương Phúc H và bà Nguyễn Thị Hồng H đồng sử dụng chung.

Ông được biết vào năm 2018 cha ông là cụ Trương Phúc Đ có chuyển nhượng diện tích chiều ngang 19 mét, chiều dài 17 mét, tổng diện tích 323m^2 đất tọa lạc tại thôn Gò Đèn, xã Tân Hải (nay thửa đất số 450, diện tích 302m^2 theo trích lục ngày 26/5/2022) cho vợ chồng ông Lê Tấn V, bà Hồ Thị Bạch N với số tiền bao nhiêu ông không rõ nhưng các bên có làm giấy viết tay.

Sau đó vợ chồng ông Lê Tấn V, bà Hồ Thị Bạch N có chuyển nhượng lại thửa đất số 450, diện tích 302m^2 theo trích lục ngày 26/5/2022 cho ông Nguyễn Khoa D cũng bằng giấy viết tay, số tiền bao nhiêu ông không rõ.

Năm 2020, ông Trương Phúc Hoàng V chuyển nhượng lô đất có chiều ngang khoảng 06 mét (mặt đường Quốc lộ 1A) và chiều dài bao nhiêu mét ông cũng không nhớ rõ cho bà Nguyễn Thị Hồng H. Cụ Trương Phúc Đ chuyển nhượng cho ông Trương Phúc H lô đất chiều ngang khoảng 11 mét (mặt đường Quốc lộ 1A), chiều dài bao nhiêu mét thì ông cũng không rõ tại thửa đất số 429, tọa lạc tại thôn Gò Đèn, xã Tân Hải.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/10/2020 đối với thửa đất số 429, diện tích 946m² tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn Gò Đền, xã Tân Hải trong đó có phần diện tích 302m² tại thửa đất số 450 của ông Nguyễn Khoa D vào trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H và bà H.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông D, ông H đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2020 giữa bên chuyển nhượng cụ Trương Phúc Đ, ông Trương Phúc Hoàng V và bên nhận chuyển nhượng ông Trương Phúc H, bà Nguyễn Thị Hồng H đối với diện tích 302 m² trong tổng diện tích 946m² tại thửa đất số 429, tờ bản đồ 34, tọa lạc tại thôn Gò Đền, xã Tân Hải và đồng ý điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 540919, ngày 19/10/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho ông H và bà H.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Hà trình bày:*

Vào năm 2020, bà có nhận chuyển nhượng lô đất có chiều ngang 06 mét, chiều dài bà không nhớ rõ của ông Trương Phúc Hoàng V tại thửa đất số 429, tọa lạc tại thôn Gò Đền, xã Tân Hải trong đó có căn nhà cấp 4. Cụ Trương Phúc Đ có chuyển nhượng cho ông Trương Phúc H diện tích bao nhiêu bà không rõ.

Vào ngày 08/7/2020, các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với nội dung: cụ Trương Phúc Đ, ông Trương Phúc Hoàng V chuyển nhượng cho bà và ông Trương Phúc H thửa đất số 429, diện tích 946m² tọa lạc tại thôn Gò Đền, xã Tân Hải. Đến ngày 19/10/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 429, diện tích 946m² tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn Gò Đền, xã Tân Hải cho bà và ông Trương Phúc H đồng sử dụng chung.

Việc cụ Trương Phúc Đ chuyển nhượng đất cho ông Lê Tấn V, sau đó ông V chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Khoa D như thế nào thì bà không rõ.

Bà thừa nhận việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/10/2020 đối với thửa đất số

429, diện tích 946m² tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn Gò Đèn, xã Tân Hải trong đó có phần diện tích đất của ông Nguyễn Khoa D, còn diện tích cụ thể bao nhiêu bà không rõ.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông D, bà có ý kiến như sau:

Bà đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2020 giữa bên chuyển nhượng cụ Trương Phúc Đ, ông Trương Phúc Hoàng V và bên nhận chuyển nhượng ông Trương Phúc H, bà Nguyễn Thị Hồng H đối với một phần thửa đất số 429, tờ bản đồ 34, tọa lạc tại thôn Gò Đèn, xã Tân Hải mà ông D đã nhận chuyển nhượng trước đó; đồng ý điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Tấn V trình bày:*

Vào ngày 20/4/2018, ông có nhận chuyển nhượng lô đất có chiều ngang 19 mét, chiều dài 17 mét, tổng diện tích 323m² đất tọa lạc tại thôn Gò Đèn, xã Tân Hải (nay là thửa đất số 450, diện tích 302m²) của cụ Trương Phúc Đ với số tiền 177.000.0000 đồng. Các bên có làm giấy mua bán đất viết tay ngày 20/4/2018. Ông đã giao đủ số tiền 177.000.000 đồng cho cụ Đ. Đất của cụ Đ trước khi chuyển nhượng cho ông đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 10/12/2018, vợ chồng ông chuyển nhượng lại lô đất có chiều ngang 19 mét, chiều dài 17 mét, tổng diện tích 323m² cho ông Nguyễn Khoa D (nay là thửa đất số 450, diện tích 302m²) với số tiền 230.000.000 đồng. Các bên có làm hợp đồng mua bán đất bằng giấy viết tay. Vợ chồng ông nhận đủ số tiền 230.000.000 đồng từ ông Nguyễn Khoa D và đã giao đất.

Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy mua bán đất ngày 20/4/2018 giữa vợ chồng ông với vợ chồng cụ Trương Phúc Đ đối với diện tích 302m² thuộc thửa số 450 theo trích lục ngày 26/5/2022.

Ông đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy mua bán đất) ngày 10/12/2018 giữa vợ chồng ông Nguyễn Khoa D với vợ chồng ông đối với diện tích 302m² tại thửa đất số 450 theo trích lục ngày 26/5/2022.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Hồ Thị Bạch N trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày của ông Lê Tấn V và không bổ sung gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Trương Phúc Đ trình bày:*

Vào ngày 20/4/2018, cụ có chuyển nhượng lô đất có chiều ngang 19 mét, chiều dài 17 mét, tổng diện tích 323m² đất tọa lạc tại thôn Gò Đền, xã Tân Hải cho ông Lê Tấn V với số tiền 177.000.000 đồng. Cụ đã nhận đủ tiền. Các bên có làm giấy mua bán đất viết tay. Đất cụ trước khi chuyển nhượng cho ông Lê Tấn V đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó ông Lê Tấn V có chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Nguyễn Khoa D vào năm nào thì cụ không rõ nhưng cũng bằng giấy viết tay.

Nay cụ đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy mua bán đất ngày 20/4/2018 giữa vợ chồng cụ với vợ chồng ông Lê Tấn V đối với diện tích 302m² tại thửa đất số 450 theo trích lục ngày 26/5/2022. Ngoài ra, cụ không có ý kiến gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị H trình bày:* Cụ thống nhất với lời trình bày của cụ Trương Phúc Đ và không bổ sung gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bảo Quy trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Khoa D và không bổ sung gì thêm.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Phúc Hoàng V trình bày:*

Ngày 14/01/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 154226 đối với thửa đất số 421, tờ bản đồ 34, diện tích 1.563m² tọa lạc tại thôn Gò Đền, xã Tân Hải cho cụ Trương

Phúc Đ và ông Trương Phúc Hoàng V đồng sử dụng. Đến ngày 25/10/2019, thửa đất số 421 được tách ra thành hai thửa là thửa đất số 428, diện tích 617 m² và thửa đất số 429, diện tích 946m² và được Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – chi nhánh Ninh Hải điều chỉnh.

Vào năm 2020, ông có chuyển nhượng chiều ngang 6 mét, chiều dài ông không nhớ rõ cho bà Nguyễn Thị Hồng H tại thửa đất số 429, tọa lạc tại thôn Gò Đền, xã Tân Hải trong đó có căn nhà cấp 4.

Vào ngày 08/7/2020, các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông cùng với cụ Trương Phúc Đ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Trương Phúc H thửa đất số 429, diện tích 946m² tọa lạc tại thôn Gò Đền, xã Tân Hải. Đến ngày 19/10/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 429, diện tích 946m² tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn Gò Đền, xã Tân Hải cho ông Trương Phúc H, bà Nguyễn Thị Hồng H đồng sử dụng.

Ông được biết vào năm 2018 cha ông là cụ Trương Phúc Đ có chuyển nhượng chiều ngang 19 mét, chiều dài 17 mét, tổng diện tích 323m² đất tọa lạc tại thôn Gò Đền, xã Tân Hải (nay thửa đất số 450, diện tích 302m² theo trích lục ngày 26/5/2022) cho vợ chồng ông Lê Tấn V, bà Hồ Thị Bạch N với số tiền bao nhiêu thì ông không rõ nhưng các bên có làm giấy viết tay.

Sau đó vợ chồng ông Lê Tấn V, bà Hồ Thị Bạch N có chuyển nhượng lại thửa đất số 450, diện tích 302m² theo trích lục ngày 26/5/2022 cho ông Nguyễn Khoa D cũng bằng giấy viết tay, số tiền bao nhiêu ông không rõ.

Ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khoa D về hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2020 giữa bên chuyển nhượng cụ Trương Phúc Đ, ông Trương Phúc Hoàng V và bên nhận chuyển nhượng ông Trương Phúc H, bà Nguyễn Thị Hồng H đối với diện tích 302 m² trong tổng diện tích 946m² tại thửa đất số 429, tờ bản đồ 34, tọa lạc tại thôn Gò Đền, xã Tân Hải.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Thư ký, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Riêng bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng H vắng mặt tại phiên hòa giải, phiên tòa... Tại phiên tòa hôm nay HĐXX đúng thành phần, xét xử đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: vợ chồng cụ Trương Phúc Đ với vợ chồng ông Lê Tấn V và giữa vợ chồng ông Nguyễn Khoa D với vợ chồng ông Lê Tấn V; Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2020 giữa bên chuyển nhượng cụ Trương Phúc Đ, ông Trương Phúc Hoàng V và bên nhận chuyển nhượng ông Trương Phúc H, bà Nguyễn Thị Hồng H, các bên có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H và ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ kiện này là: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Kiện đòi quyền sử dụng đất, Yêu cầu hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải theo quy định tại các điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt; riêng bà Nguyễn Thị Hồng H vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ 02 lần nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, HĐXX thấy rằng:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Trương Phúc Đ, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20/4/2018 vợ chồng cụ Đ, cụ H đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Tấn V, bà Hồ Thị Bạch N. Hai bên đã giao đất và nhận tiền.

Đến ngày 10/12/2018, vợ chồng ông V, bà N đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông D, bà Q với số tiền 230.000.000 đồng. Vợ chồng ông D đã giao đủ tiền và đã nhận đất.

Ngày 14/01/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 154226 đối với thửa đất số 421, tờ bản đồ 34, diện tích 1.563m² tọa lạc tại thôn Gò Đèn, xã Tân Hải cho cụ Trương Phúc Đ và ông Trương Phúc Hoàng V đồng sử dụng. Đến ngày 25/10/2019, thửa đất số 421 được tách ra thành hai thửa là thửa đất số 428, diện tích 617 m² và thửa đất số 429, diện tích 946m².

Năm 2020 bà Nguyễn Thị Hồng H nhận chuyển nhượng của ông Trương Phúc Hoàng V lô đất có chiều ngang 06m tại thửa đất số 429 tọa lạc tại thôn Gò Đèn xã Tân Hải. Cụ Đ chuyển nhượng cho ông Trương Phúc H lô đất có chiều ngang khoảng 11m tại thửa đất số 429 tọa lạc tại thôn Gò Đèn xã Tân Hải.

Ông H, bà H đã làm thủ tục và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/10/2020 đối với thửa đất số 429, diện tích 946m² tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thôn Gò Đèn, xã Tân Hải, trong đó có phần diện tích 302m² đất của vợ chồng ông D, bà Q.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của ông Trương Phúc H, bà Nguyễn Thị Hồng H, cụ Trương Phúc Đ, cụ Nguyễn Thị H, ông Trương Phúc Hoàng V, ông Lê Tấn V, bà Hồ Thị Bạch N... tất cả đều trình bày thống nhất và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng các đương sự không đến Tòa để tham gia phiên hòa giải.

Xét thấy: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng cụ Đ với vợ chồng ông V, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ

chồng ông V với ông D đều do các bên hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm thực hiện giao dịch các bên đương sự đều có đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy hợp đồng không được công chứng, chứng thực nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, đã giao đất và nhận tiền đầy đủ. Vì vậy căn cứ Điều 117, Điều 129 Bộ luật Dân sự, HĐXX chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

Xét hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/7/2020 giữa cụ Trương Phúc Đ, ông Trương Phúc Hoàng V với ông Trương Phúc H, bà Nguyễn Thị Hồng H: dù đã được chứng thực nhưng trong diện tích 946m² đất các bên giao dịch có 302m² đất của ông Nguyễn Khoa D đã nhận chuyển nhượng trước đó. Việc này các đương sự đều thừa nhận. Như vậy đã xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của ông D. Do đó HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2020 đối với diện tích 302m² đất ông D đã nhận chuyển nhượng, phần còn lại của hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Do các bên đều không yêu cầu xác định lỗi, không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên HĐXX không xem xét.

Do hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng nên cần điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 540919 ngày 19/10/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Trương Phúc H.

Đối với yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng H, ông Trương Phúc H trả lại cho ông D diện tích đất 302m² đất thuộc thửa số 450 theo trích lục ngày 26/5/2022, tại phiên tòa ông D đã rút yêu cầu này vì hiện tại đất ông đang quản lý, sử dụng. Vì vậy HĐXX căn cứ Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn V, bà Hồ Thị Bạch N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy mua bán đất ngày 20/4/2018 giữa vợ chồng ông với vợ chồng cụ Đ đối với diện tích 302m² tại thửa đất số 450 theo trích lục ngày

26/5/2022. Các bên đương sự đều đồng ý, căn cứ vào những nhận định trên, HĐXX chấp nhận.

[2.3] Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 26/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận- chi nhánh Ninh Hải thì diện tích đất tranh chấp là 302m² thuộc thửa số 450 tờ bản đồ địa chính số 34 xã Tân Hải. Các đương sự đều thống nhất diện tích đất này, không có ý kiến gì khác.

[2.4] Trên đất tranh chấp có 03 chân kiềng xây bằng móng đá chẻ, các bên đương sự không tranh chấp nên không xem xét.

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, phù hợp với những nhận định trên, nên HĐXX chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn tự nguyện chịu (đã nộp đủ).

[5] Về án phí: các đương sự phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật; riêng cụ Đ cụ Hưởng được miễn án phí DSST vì là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Khoa D về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng H, ông Trương Phúc H trả lại cho ông diện tích đất 302m² đất thuộc thửa số 450 tờ bản đồ số 34 xã Tân Hải theo trích lục bản đồ địa chính ngày 26/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận- chi nhánh Ninh Hải.

Căn cứ vào: Các điều 26, 35, 39, 147, 165, 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các điều 117, 119, 129, 500, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khoa D; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn V, bà Hồ Thị Bạch N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy mua bán đất) ngày 20/4/2018 giữa vợ chồng cụ Trương Phúc Đ, cụ Nguyễn Thị H với vợ chồng ông Lê Tấn V, bà Hồ Thị Bạch N đối với diện tích đất theo trích lục ngày

26/5/2022 là 302m² đất thuộc thửa số 450 tờ bản đồ số 34 xã Tân Hải, tọa lạc tại thôn Gò Đền xã Tân Hải huyện Ninh Hải tỉnh Ninh Thuận.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng mua bán đất) ngày 10/12/2018 giữa vợ chồng ông Lê Tấn V, bà Hồ Thị Bạch N với vợ chồng ông Nguyễn Khoa D, bà Nguyễn Thị Bảo Q đối với diện tích đất theo trích lục ngày 26/5/2022 là 302m² đất thuộc thửa số 450 tờ bản đồ số 34 xã Tân Hải, tọa lạc tại thôn Gò Đền xã Tân Hải huyện Ninh Hải tỉnh Ninh Thuận.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2020 giữa bên chuyển nhượng cụ Trương Phúc Đ, ông Trương Phúc Hoàng V và bên nhận chuyển nhượng ông Trương Phúc H, bà Nguyễn Thị Hồng H đối với diện tích 302m² đất trong tổng diện tích 946m² đất tại thửa đất số 429, tờ bản đồ 34, tọa lạc tại thôn Gò Đền, xã Tân Hải huyện Ninh Hải tỉnh Ninh Thuận.

Các bên có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 540919 ngày 19/10/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Trương Phúc H cùng sử dụng.

Vợ chồng ông Nguyễn Khoa D, bà Nguyễn Thị Bảo Q được quyền sử dụng 302m² đất thuộc thửa số 450 tờ bản đồ số 34 xã Tân Hải, tọa lạc tại thôn Gò Đền xã Tân Hải huyện Ninh Hải tỉnh Ninh Thuận theo trích lục ngày 26/5/2022.

Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Khoa D đồng ý chịu (đã nộp đủ).

Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Ông Nguyễn Khoa D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Nguyễn Khoa D 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006694 ngày 13/01/2022 và 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên

lai thu số 0006794 ngày 29/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Trương Phúc H, bà Nguyễn Thị Hồng H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Chia phần mỗi người phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng ông Lê Tấn V, bà Hồ Thị Bạch N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006793 ngày 29/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải. Ông V, bà N đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Cụ Trương Phúc Đ, cụ Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Án xử công khai, sơ thẩm có mặt nguyên đơn, quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; riêng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

(có trích lục bản đồ địa chính kèm theo)

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Ninh Hải;
- THA dân sự huyện Ninh Hải;
- Lưu (hồ sơ, án văn)/.

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

Vân Thị Thu Sang

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Xuân Thành Huỳnh Thị Bích Nhung

Vân Thị Thu Sang