

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐỒNG PHÚ  
TỈNH BÌNH PH**

**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - H1 phúc**

Số: 11/2021/DS-ST

Ngày 09/7/2021

Về việc "Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH BÌNH PH**

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

- Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh T
- Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Viết X  
Ông Lê Văn Tr
- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Văn P -Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Ph.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Ph tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Th - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 - 09 tháng 7 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Ph xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 31/2021/TLST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2021/QĐXXST-DS ngày 18/6/2021; Thông báo hoãn phiên tòa số 06/TB-TA ngày 28/6/2021 và Thông báo mở phiên tòa số 07/TB-TA ngày 29/6/2021, giữa các đương sự:

- \* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Công V, sinh năm 1958(có mặt).  
*Trú tại:* Ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Ph.
- \* *Bị đơn:* Bà Cao Thị Ánh L-SN 1963(có mặt).  
*Trú tại:* Số 173, QL 14, P Tân Thiện, TP Đồng Xoài, tỉnh Bình Ph.
- \* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*
  - Ông Hồ Quang M, sinh năm 1957 (xin vắng mặt).  
*Trú tại:* Đội 1, Ấp Cầu Rạt, xã Tân Ph, huyện Đ, Bình Ph.
  - Ông Hà Văn H1, sinh năm 1962 (xin vắng mặt).  
*Trú tại:* Số 173, QL 14, P Tân Thiện, TP Đồng Xoài, tỉnh Bình Ph.
  - Bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1959 (có mặt).  
*Trú tại:* Ấp 2, xã Đồng T, huyện Đồng T huyện Đ, tỉnh Bình Ph.
  - Bà Hoàng Thị Thanh Th, sinh năm 1984 (Xin vắng mặt).  
*Trú tại:* Số 274, QL 14, P Tân Đồng,TP Đ, tỉnh Bình Ph.
  - Bà Vũ Thị Thanh H, sinh năm 1957(Xin vắng mặt).

Trú tại: Số 399, QL 1K, Nội H1, Bn, Dn, Bình Dương.

- Ông Nguyễn Hoàng Hiệp, sinh năm 1990 (Xin vắng mặt).

Trú tại: Số 399, QL 1K, N 1, Bình An, D, BD.

- Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1988 (Xin vắng mặt).

Trú tại: 61/24A, Nguyễn Công T, Bình An, Dĩ An, BD.

- Bà Hà Thị H D, sinh năm 1986 (xin vắng mặt)

Trú tại: Số 173, QL 14, P , TP Đ, tỉnh B Ph.

*\* Người làm chứng:*

- Ông Lê Hồng Ph, sinh năm 1981 (Xin vắng mặt).

Trú tại: Thôn 3, xã M, huyện Bg, tỉnh B.

- Bà Lê Hồng H1, sinh năm 1989 (Xin vắng mặt).

Trú tại: Tổ 3, KP Ph B, P T, TP Đ, tỉnh B.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

- Theo đơn khởi kiện, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Nguyễn Công V trình bày:

Năm 2008 ông V mua 01 diện tích đất khoảng 03 ha (thực tế là 31.511,4m<sup>2</sup>) tại Ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Ph. Ngày 01/11/2008 do cần tiền nên sau khi bàn bạc ông V đồng ý vay bà L 2 tỷ đồng, do bà H đang nợ bà L 2 tỷ đồng không có khả năng trả nợ và ông V đồng ý lãnh nợ thay bà H để trả nợ bà L và cầm cố tài sản theo giấy thỏa thuận bán đất ngày 01/11/2008, sau này nếu có tiền ông V sẽ bỏ tiền ra để chuộc lại diện tích đất trên, tài sản này không liên quan đến bà H. Ông V yêu cầu bà L thực hiện theo giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008 giữa ông V với bà L. Nay ông V yêu cầu bà L cho ông V chuộc lại diện tích đất nêu trên nếu bà L không đồng ý chuộc lại thì yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008 giữa ông V với bà L và yêu cầu bà L trả lại cho ông V diện tích đất 31.511,4m<sup>2</sup>, diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà V. Ngoài ra ông V không yêu cầu gì nữa cả.

- Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa bị đơn bà V trình bày:

Diện tích đất 31.511,4m<sup>2</sup> tại Ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Ph bà L đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Công V vào ngày 01/11/2008 có lập giấy tay có chữ ký của các bên, nội dung là chuyển nhượng đất chứ không phải là cầm cố, sau khi nhận chuyển nhượng từ ông V thì bà L quản lý từ năm 2008 và đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC879841, số vào sổ cấp GCN(CH) 01795/xã T do UBND huyện Đ cấp ngày 21/9/2016 đứng tên bà V, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L thì ông V đều biết không có ý kiến gì cả, đến ngày 19/4/2021 bà L đã được UBND huyện Đ cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 953049, số vào sổ cấp GCN: (CH) 05749/T do UBND huyện Đ cấp ngày 19/4/2021 đứng tên là V. Sau khi nhận chuyển nhượng đất bà L đã cho bà Trần Thị Thanh H, bà Hoàng Thị Thanh Th thuê đất, giao nhận tiền thuê và ông V đã bàn giao tài sản và đất cho bà L, do đó việc ông V khởi kiện yêu cầu chuộc lại diện tích đất thì bà L không đồng ý; đối với yêu cầu của ông V là nếu không thỏa thuận chuộc lại được thì yêu cầu

Tòa án tuyên vô hiệu giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008 giữa ông V với bà L và trả lại diện tích đất 31.511,4m<sup>2</sup> có giấy CNQSDĐ của bà L thì bà L không đồng ý, do đó bà L yêu cầu Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông V. Ngoài bà L không có ý kiến gì khác.

- Tại bản trình bày ý kiến và biên bản lấy lời khai bà Trần Thị Thanh H trình bày:

Diện tích đất 31.511,4m<sup>2</sup> là do bà H làm giấy cho ông V để thế chấp cho bà L. Khi nhà nước làm sổ thì cho bà L đứng tên, nhưng đến khi ông V có tiền thì bà L phải cho ông V chuộc lại theo từng phần. Số tiền 2 tỷ đồng là do bà H nợ bà L nhưng do bà H không có khả năng trả nợ nên ông V đứng ra nhận nợ thay bà H, ngày 01/11/2008 ông V đứng ra cầm cố cho bà L 3 diện tích, bà H là người nợ bà L 2 tỷ đồng có sự nhất trí của ông V, ông V không có cầm tiền của bà L. Tài sản trên là của ông V, bà H chỉ là người viết giấy giùm ông V chứ không phải là chủ sở hữu chung diện tích đất trên. Bà H thừa nhận có ký các hợp đồng để thuê đất với bà L nhưng thực tế không nhận tiền của bà L. Nay bà H không có ý kiến yêu cầu gì về quyền và lợi ích hợp pháp của mình cả.

- Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Hà Văn Hùng trình bày:

Phần diện tích đất đang có sự tranh chấp là tài sản riêng của bà L, ông Hùng không mua bán sang nhượng, do bà L tự bỏ tiền chuyển nhượng nên tài sản thuộc quyền sở hữu riêng của bà L, ông không liên quan gì, không có ý kiến yêu cầu gì cả.

- Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Quang M trình bày:

Ông M có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà V diện tích đất 31.511,4m<sup>2</sup>, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà V, diện tích đất tọa lạc tại Ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Ph. Do trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ được biết ông Nguyễn Công V đang tranh chấp với bà L diện tích đất này vì vậy hiện tại chưa thực hiện được thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định. Do đó hiện nay Tòa án xác định và đưa ông M vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M. Tuy nhiên hiện nay do diện tích đất đang tranh chấp do đó ông M và bà L đã tạm dừng việc chuyển nhượng mua bán diện tích đất trên, vì vậy ông M đề nghị Tòa án không đưa ông M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, do giữa ông M và bà L đã tạm dừng không thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất 31.511,4m<sup>2</sup> nữa. Ông M từ chối tham gia tố tụng. Ông M không yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M trong vụ án này. Ông M xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Vũ Thị Thanh H trình bày:

Phần diện tích đất tranh chấp bà không biết gì và không có ý kiến yêu cầu gì cả. Do bận việc nên bà H xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng

Hiệp trình bày:

Phần diện tích đất tranh chấp ông Hiệp không biết gì và không có ý kiến yêu cầu gì cả. Do bận việc nên ông Hiệp xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Long trình bày:

Phần diện tích đất tranh chấp ông Long không biết gì và không có ý kiến yêu cầu gì cả. Do bận việc nên ông Long xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà Hà Thị H Diễm trình bày:

Bà Diễm là con của bà V, việc tranh chấp đất giữa ông V với bà V thì bà Diễm hoàn toàn không biết, đây là tài sản riêng của bà L, bà Diễm không liên quan, do bà L quyết định, bà Diễm không có ý kiến yêu cầu gì về quyền lợi của mình cả, do bận việc và không yêu cầu gì nên xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án. Đề nghị Tòa án không triệu tập bà Diễm đến Tòa án.

- Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Lê Hồng H1 trình bày:

Bà H1 không biết việc tranh chấp đất đai của ông V với bà L, không thuê đất của bà L, không có ý kiến yêu cầu gì và xin vắng mặt.

- Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Hoàng Thị Thanh Th trình bày:

Ông V và bà H có mối quan hệ như vợ chồng, sống chung với nhau rất lâu khi bà Th về làm dâu bà H năm 2004 thì đã có ông V ở với bà H, khi bà H cưới bà Th về thì ông V là người đứng ra tổ chức đám cưới cho bà Th với con bà H, bà Th cứ nghĩ ông V và bà H là vợ chồng, còn việc họ có đăng ký kết hôn với nhau hay không thì bà Th không rõ lắm.

Năm 2014 bà Th có thuê đất của bà L diện tích 4.000m<sup>2</sup> thuộc diện tích 31.511,4m<sup>2</sup> tại Ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Ph, thời hạn 3 năm, khi thuê có lập hợp đồng ngày 05/3/2014, hiện hợp đồng thuê đất đã xong bà Th đã trả đất cho bà L không còn liên quan gì nữa.

Bà Th có biết việc chuyển nhượng đất giữa ông V và bà L, giấy lập ngày 01/11/2008 là giấy bán đất chứ không phải là giấy cầm cố đất. Do bận việc nên bà Th xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, xét xử.

- Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng Lê Hồng Ph trình bày:

Ông Ph có biết việc bà L và ông V ký giấy tờ nhưng không biết nội dung gì, có nghe nói là bà H nợ bà L 2 tỷ và ông V gánh nợ thay bà H và ông Ph ký vào giấy nợ chứ không phải giấy bán đất. Do bận việc nên ông Ph xin vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Ph tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn.

Về nội dung vụ án: Do nguyên đơn ông V khởi kiện nhưng không cung cấp được

chứng cứ gốc của giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008, do đó đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ vụ án.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong vụ án, qua phần thẩm tra, hỏi và tranh luận và tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Nguyên đơn là ông Nguyễn Công V yêu cầu bà L cho ông V chuộc lại diện tích đất 31.511,4m<sup>2</sup>, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà V, nếu bà L không yêu cho ông V chuộc lại thì yêu cầu Tòa án tuyên giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008 giữa ông V với bà L vô hiệu; yêu cầu bà L trả lại diện tích đất 31.511,4m<sup>2</sup> cho ông V. Do diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại Ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Ph. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất " thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Ph.

Về yêu cầu của đương sự:

+ Xét yêu cầu của ông Nguyễn Công V yêu cầu bà L cho chuộc lại đất theo giấy cầm cố lập ngày 01/11/2008:

[2] Xét thấy ngày 01/11/2008 giữa ông Nguyễn Công V với bà V có lập 01 hợp đồng giao dịch là giấy thỏa thuận bán đất, theo đó ông V chuyển nhượng cho bà L 03 diện tích đất trong đó diện tích đất tranh chấp 3 ha, (thực tế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L là 31.511,4m<sup>2</sup>), xét đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là hợp đồng cầm cố, đối với nội dung trong giấy chuyển nhượng thỏa thuận chuộc lại là do không ràng buộc điều kiện bắt buộc phải chuộc lại, thời gian chuộc lại. Quá trình làm việc và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử H giải để các bên tự thỏa thuận chuộc lại đất nhưng các bên không thống nhất, ông V yêu cầu chuộc lại diện tích đất nêu trên với giá 3 tỷ đồng nhưng bà L không đồng ý chuộc, lý do đất là tài sản của bà L bà có quyền cho chuộc lại hay không là quyền của bà L, và cũng do giá cả không thỏa thuận được nên bà L không đồng ý cho chuộc lại. Theo biên bản định giá tài sản ngày 16/6/2021 của Hội đồng định giá tài sản thì diện tích tranh chấp và tài sản trên đất có giá 4.471.044.000 đồng do đó yêu cầu chuộc lại của ông V là không phù hợp, bà L là chủ sở hữu diện tích đất cũng không đồng ý nên yêu cầu của ông V nên không có cơ sở để chấp nhận.

+ Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008 và trả lại diện tích đất:

[3] Xét về nội dung hợp đồng: Ngày 01 tháng 11 năm 2008, bà L và ông V có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có ghi các phần diện tích cụ thể, trong đó có thửa đất 31.511,4m<sup>2</sup>, tổng số tiền là 2 tỷ đồng. Bà L đã trả tiền và nhận đất quản lý từ năm 2008 cho đến năm 2016 bà L được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC879841, số vào sổ cấp GCN(CH) 01795/xã T do UBND huyện Đ cấp ngày 21/9/2016 đứng tên bà V, diện tích 31.511,4m<sup>2</sup>, việc bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất nêu trên ông V biết rõ nhưng không có ý kiến phản đối hay khiếu nại gì về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L, điều này chứng tỏ bà L sử dụng đất hợp pháp được ông V thừa nhận.

[4] Xét về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng có lập giấy tay do các bên cùng ký nhận, có ghi diện tích và đất tọa lạc tại Ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Ph mặc dù chưa tuân thủ về hình thức nhưng các bên đều thừa nhận đúng phần diện tích đang tranh chấp 31.511,4m<sup>2</sup>, thừa nhận có lập hợp đồng giao dịch, giao đất và quản lý và diện tích đã được UBND huyện Đ cấp giấy chủ quyền cho bà L. Việc bà L và ông V lập giấy thỏa thuận bán đất thể hiện chí nguyện vọng của ông V với bà L, có bà H ông Ph làm chứng, khi lập hợp đồng ông V và bà L có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và ông V thừa nhận là nhận nợ thay bà H để trả nợ bà L và các bên lập giấy thỏa thuận bán đất ngày 01/11/2008 với số tiền nợ 2 tỷ đồng.

Hiện nay diện tích đất tranh chấp 31.511,4m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L theo đúng quy định, do đó giấy thỏa thuận đất phần diện tích 31.511,4m<sup>2</sup> được lập ngày 01/11/2008 không còn giá trị, ngoài ra quá trình làm việc và tại phiên tòa ông V không cung cấp được giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008 giữa ông Nguyễn Công V với bà V bản gốc để đối chiếu nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông V. Ông V không yêu cầu xem xét về trình tự lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không xem xét.

[5] Xét lời trình bày của các đương sự:

+ Đối với lời trình bày của ông V: Ông V thừa nhận ngày 01/11/2008 có lập hợp đồng với bà L với nội dung giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008 nhưng bản chất đây là giấy cầm cố đất. Tuy nhiên quá trình làm việc ông V thừa nhận có cho người của ông là ông Đài đi giúp bà L hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đi giúp chỉ gáp ranh, đo đạc đất và đã ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L, ông V đều biết và không có ý kiến phản đối hay khiếu nại gì về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L, ngoài ra ngày 26/3/2013 ông V đã lập biên bản bàn giao đất đai tài sản cho bà L trong đó có diện tích đất 3 ha (thực tế theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 31.511,4m<sup>2</sup>), như vậy giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008 giữa ông V với bà L cần xác định đây là một hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, không phải là hợp đồng cầm cố đất như ông V trình bày, do đó lời trình bày của ông V là cầm cố là không có cơ sở để chấp nhận.

Bà H cũng thừa nhận là bà H nợ bà L 2 tỷ không có khả năng trả và ông V đứng ra nhận nợ thay bà L và lập giấy thỏa thuận bán đất ngày 01/11/2008, ông V cũng thừa nhận đã nhận thay nợ cho bà H vì bà H không có khả năng trả nợ cho bà L và lập giấy thỏa thuận ngày 01/11/2008, như vậy khẳng định bà H nợ bà L và ông V nhận nợ thay bà H trả cho bà L 2 tỷ nhưng đã lập hợp đồng để thỏa thuận chuyển nhượng đất trên cơ sở ông V nợ bà L 2 tỷ đồng là phù hợp với số tiền 2 tỷ đồng trong giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008. Do đó ông V cho rằng bà L không trả 2 tỷ đồng là không phù hợp.

+ Đối với lời trình bày của bà L: Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa bị đơn bà L thừa nhận ngày 01/11/2008 có lập 01 hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V phù hợp với nội dung giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008 và nội dung yêu cầu khởi kiện của ông V. Quá trình làm việc và tại phiên tòa bà L trình bày năm 2008 bà nhận chuyển nhượng đất của ông V đến năm 2009 bà L kê khai đất, năm 2013 bà cũng đã được UBND xã T xác nhận đang quản lý, sử dụng ổn định các diện tích đất, trong đó có diện tích đất đang tranh chấp tại Ấp 2, xã T, huyện Đ, cho đến năm 2016 thì bà L được cấp giấy chứng nhận số CC879841, sổ vào sổ cấp GCN(CH) 01795/xã T do UBND huyện Đ cấp ngày 21/9/2016 đứng tên bà V, ông V đều biết nhưng không có ý kiến gì, đến năm 2021 bà L tiếp tục làm thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CC879841, sổ vào sổ cấp GCN(CH) 01795/xã T do UBND huyện Đ cấp ngày 21/9/2016 đứng tên bà V thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 953049, sổ vào sổ cấp GCN: (CH) 05749/T do UBND huyện Đ cấp ngày 19/4/2021 đứng tên là V và bà đã quản lý đất từ năm 2008 cho đến nay là hợp pháp và đúng quy định được nhà nước thừa nhận là chủ sở hữu quyền sử dụng đất nêu trên.

Do đó bà L đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông V là có căn cứ, bởi lẽ: Ngày 01/11/2008 các bên có lập giấy tờ chuyển nhượng đất trong đó có diện tích đất 31.511,4m<sup>2</sup> mà các bên thừa nhận đang tranh chấp đến năm 2016 bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc này ông V biết không có ý kiến phản đối hay khiếu nại gì về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà L đã cho bà Trần Thị Thanh H thuê diện tích đất này nhiều năm từ 2009 - 2011, năm 2014 cho bà Hoàng Thị Thanh Th thuê đất (thời hạn 3 năm), khi cho thuê đất các bên có lập hợp đồng thuê đất, trả tiền theo đúng thỏa thuận phù hợp với hồ sơ do Tòa án thu thập. Mặt khác, ông V cũng trình bày khi bà L làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V đã cho ông Đài là người làm việc cho ông V để đi chỉ ranh cắm mốc đất cho bà L, mặc dù ông V không cung cấp địa chỉ của ông Đài để Tòa án làm việc với ông Đài nhưng lời trình bày này do ông V tự trình bày nên cần chấp

nhận. Do đó xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu là cầm cố đất thì không thể làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nếu cầm cố thì ông V không thể cho người của ông đi giúp đo đạc, chỉ ranh để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L được, do đó lời trình bày của bà L là có căn cứ được chấp nhận.

Quá trình làm việc và tại phiên tòa hôm nay ông V không cung cấp chứng cứ là giấy cầm cố đất cho bà L để có căn cứ giải quyết theo yêu cầu của ông V. Ngoài ra, giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008 ông V cũng không cung cấp được bản chính nên không có căn cứ để xem xét yêu cầu của ông.

Đối với việc ông V cho rằng có trồng 13 cây điều trên đất nhưng không có chứng cứ chứng M nên không chấp nhận.

+ Lời trình bày của bà H, ông Ph, bà H1 cho rằng giấy lập ngày 01/11/2008 là giấy cầm cố là không khách quan, không phù hợp với hồ sơ vụ án do bà H có thời gian sống như vợ chồng với ông V nên lời trình bày của bà H, ông Ph không được chấp nhận.

+ Lời trình bày của bà Hoàng Thị Thanh Th cho rằng có thuê đất của bà L là khách quan, phù hợp với hồ sơ vụ nên được chấp nhận.

[6] Tại phiên tòa bà Trần Thị Thanh H cung cấp giấy sang nhượng đất lập ngày 01/11/2008 giữa bà H với bà L nhưng diện tích đất khác hoàn toàn với diện tích đất tranh chấp và bà V cung cấp giấy vay mượn tiền số tiền giữa bà L với ông V và bà H nhưng không liên quan đến nội dung vụ án, không được xem là tình tiết mới nên không được chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử có đủ cơ sở khẳng định:

Vào ngày 01/11/2008, giữa ông Nguyễn Công V với bà V có xác lập một hợp đồng giao dịch, cụ thể: Ông Nguyễn Công V chuyển nhượng cho bà V diện tích đất, trong đó ghi 03 phần đất cụ thể là: 01 diện tích 03 ha, giá chuyển nhượng 750 triệu đồng; diện tích đất nhà xưởng 01 ha, giá chuyển nhượng 850 triệu đồng và 01 diện tích đất trắng đang khai thác (không ghi rõ diện tích), giá chuyển nhượng 400 triệu đồng, tổng giá trị của 3 diện tích chuyển nhượng là 2 tỷ đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có lập thành văn bản và ký tên nhưng không có công chứng hay chứng thực của cơ quan chức năng có thẩm quyền. Năm 2009 bà L kê khai đất đai, từ năm 2009 đến năm 2011 bà L cho bà H diện tích đất nêu trên, năm 2014 cho bà Th thuê diện tích đất 4000m<sup>2</sup> trong diện tích đất 31.511,4m<sup>2</sup> (thời hạn 3 năm), khi thuê đất có lập hợp đồng cụ thể và trả tiền thuê đầy đủ theo thỏa thuận. Đến năm 2016 thì diện tích đất 3 ha trong giấy chuyển nhượng lập ngày 01/11/2008 đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà V, quá bà L cho thuê đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V đều biết và không có ý kiến phản đối gì chứng tỏ quyền sử



dụng đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà L và bà L là chủ sở hữu hợp pháp quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó yêu cầu của ông V là không có căn cứ chấp nhận.

Ông V thừa nhận đã cho người giúp đo chỉ ranh để làm thủ tục cho bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 31.511,4m<sup>2</sup> và không có ý kiến gì về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đứng tên bà L, và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V đã thực hiện theo đúng thủ tục quy định, ông V không có ý kiến gì về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, do đó không xem xét hồ sơ pháp lý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 31.511,4m<sup>2</sup> của bà V.

Do không chấp yêu cầu tuyên vô hiệu giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008 nên không xem xét hậu quả pháp lý của hợp đồng nêu trên.

Đối với diện tích đất và nhà xưởng lập trong giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008 các bên không có yêu cầu gì nên không xem xét giải quyết.

Đối với yêu cầu đình chỉ vụ án của bị đơn bà L: Quá trình làm việc bà L yêu áp dụng thời hiệu của hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01/11/2008 giữa ông V với bà L để đình chỉ vụ án, tuy nhiên quá trình làm việc nguyên đơn ông V cho rằng hợp đồng lập ngày 01/11/2008 không phải là hợp đồng chuyển nhượng mà là một hợp đồng cầm cố và trong hợp đồng không xác định thời gian cầm cố là bao lâu và bị đơn bà L cho rằng hợp đồng lập ngày 01/11/2008 giữa ông V với bà L là hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải là cầm cố tài sản, do quá trình thụ lý giải quyết các bên không thống nhất nội dung bản chất của hợp đồng và chưa đủ căn cứ để xem xét giấy lập ngày 01/11/2008 là hợp đồng chuyển nhượng. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử mới xác định rõ giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên quá trình thụ lý giải quyết không đủ căn cứ để áp dụng Điều 217 Bộ luật tố tụng hình sự để đình chỉ vụ án theo yêu cầu của bà L.

[5] Đối với ông Hà Văn Hùng, bà Trần Thị Thanh H, ông Hồ Quang M, ông Nguyễn Hoàng Long, bà Vũ Thị Thanh H, ông Nguyễn Hoàng Hiệp và bà Hà Thị H Diễm không có yêu gì nên không xem xét.

[6] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đương sự phải chịu theo quy định.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông V không được chấp nhận nên ông V phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do ông V là người cao tuổi nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBNVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về việc quy định về mức thu, giảm, miễn, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên ông V được miễn án phí.

[8] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Ph đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ vụ án do nguyên đơn không cung cấp được bản gốc của giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008 là không phù hợp với nhận định của Hội đồng

xét xử, bởi lẽ: Mặc dù ông V không cung cấp được bản chính giấy thỏa thuận bán đất và trình bày do bị đơn bà L đang giữ nhưng quá trình làm việc bị đơn và nguyên đơn thừa nhận ngày 01/11/2008 có lập hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích đất phù hợp nội dung hồ sơ như đã phân tích [2], [3], [4], [5] nên không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các 105 Luật đất đai 2003; Điều 166, 168; 170; 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 234, 688, 697; 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117; 385, 500 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBNVQH14 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.

#### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công V buộc bà V phải cho ông V chuộc lại diện tích đất 31.511,4m<sup>2</sup> đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC879841, số vào sổ cấp GCN: (CH) 01715/xã T do UBND huyện Đ cấp ngày 21/9/2016, được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB953049, số vào sổ cấp GCN: (CH) 05749/T do UBND huyện Đ ngày 19/4/2021 đứng tên bà V.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công V về việc tuyên vô hiệu giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008 giữa ông Nguyễn Công V với bà V;

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông V về việc buộc bà Cao Thị Ánh L phải trả lại diện tích đất 31.511,4m<sup>2</sup> đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà V cho ông V.

4. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 8.000.000đ (tám triệu đồng) ông V chịu, ông V đã thực hiện xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Công V là người cao tuổi nên 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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.*

Nguyên đơn; bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày

kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

***Nơi nhận:***

- TAND, VKSND tỉnh B;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

**Huỳnh Tòa**



