

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÀM THUẬN BẮC
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 17/2022/DS-ST
Ngày: 29/8/2022
V/v tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đặng Văn Minh.

2. Ông Nguyễn Thanh Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Hiệp – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 111/2021/TLST-DS ngày 21/7/2021, về việc: “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2022/QĐXXST-DS ngày 13/7/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2022/QĐST-DS ngày 03/8/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Bị đơn: 1/ Ông Nguyễn Văn H – Sinh năm 1950.

2/ Bà Bùi Thị T - Sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: Số 70A T, T phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị T: Ông Nguyễn Văn H – Sinh năm 1950. Địa chỉ: Số 70A T, T phố P, tỉnh Bình Thuận. Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 04/11/2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lê Thị T1 – Sinh năm 1965. Địa chỉ: Khu phố 1, phường P, T phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị T1: Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1961. Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 11/5/2021.

2/ Ông Nguyễn Văn Đ – Sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số 319 V, phường X, T phố P, tỉnh Bình Thuận.

Có mặt tại phiên tòa: Ông Đoàn Văn Đ, ông Nguyễn Văn H. Đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/7/2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ và là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị T1 trình bày: Ngày 16/4/2012 ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho ông diện tích đất 1.076m² nằm trong thửa đất 794, diện tích 2.100m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 916622 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 11/11/2002 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn H với số tiền 96.840.000đồng. Việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay. Sau đó, ông đã giao cho ông H số tiền 80.000.000đồng, còn lại 16.840.000đồng hai bên thỏa thuận khi nào ông H tách sổ thực hiện việc sang tên cho ông, ông sẽ giao đủ số tiền trên. Ngay sau khi đưa tiền, ông đã tiếp nhận phần đất nhận chuyển nhượng để quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Tuy nhiên, đến nay ông H vẫn không thực hiện việc sang tên cho ông theo như thỏa thuận. Ông H nại ra rằng “sổ đỏ” do người khác đang giữ nên ông H không sang tên cho ông được.

Trước đây ông khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho vợ chồng ông (Đoàn Văn Đ, Lê Thị T1) theo Giấy sang nhượng đất ngày 16/4/2012 đối với diện tích đất 1.076m² thuộc thửa đất số 794/2.100m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 916622, cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H. Nay ông chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất ngày 16/4/2012 đối với diện tích đất 1.000m² và chọn vị trí tứ cận là phần đất phía Nam của thửa đất 2.100m², hướng Đ giáp thửa đất của ông Nguyễn Văn Đ, phía Nam giáp đất của ông, phía tây giáp đất ông. Ông đồng ý trả cho vợ chồng ông H số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 16.840.000đồng. Ngoài ra, ông tự nguyện thỏa thuận là sẽ hỗ trợ thêm cho ông Nguyễn Văn H số tiền 103.160.000đ (một trăm lẻ ba triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng).

Tại bản khai, các biên bản lấy lời khai, bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông thừa nhận toàn bộ lời trình bày của ông Đoàn Văn Đ là hoàn toàn đúng. Giữa 02 bên có xác lập Giấy sang nhượng đất ngày 16/4/2012, theo đó ông và ông Đ có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất và số tiền giao nhận đúng như lời ông Đ trình bày. Ngay sau khi nhận tiền từ ông Đ, ông đã chỉ phần đất chuyển nhượng cho ông Đ tiếp nhận, quản lý sử dụng. Tứ cận phần đất ông đã chỉ cho ông Đ là phía Nam của thửa đất 2.100m², hướng Đ giáp đất của ông Nguyễn Văn Đ, phía Nam giáp đất của ông Đ, phía tây giáp đất ông Đ.

Về nguồn gốc đất thửa đất số 794/2.100m² là do ông và ông Nguyễn Văn Đ mua chung, theo trị giá góp tiền tương ứng thì phần của ông là 1.076m², phần của Đ là 1.024m², nhưng khi làm “sổ đỏ” thì ông là người đứng tên trên sổ. Năm 2012 do ông cần tiền nên muốn sang nhượng phần đất của mình để lấy tiền xoay xở. Trước khi chuyển nhượng, ông có hỏi Đ là ông đang cần tiền muốn bán phần đất của mình, nếu Đ muốn mua thì ông sẽ ưu tiên bán cho Đ nhưng Đ trả lời là không có tiền, không mua. Do đó, ông mới bán cho ông Đ. Lý do sổ đỏ đứng tên ông nhưng Đ giữ vì khi lấy Giấy chứng nhận từ Phòng tài nguyên về thì Đ cầm luôn sổ, do nghĩ chỗ anh em ai cầm cũng được nên ông để Đ giữ, và Đ giữ từ đó đến nay.

Ông đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất đã thỏa thuận trước đây, nay ông Đ chỉ yêu cầu 1.000m² nên ông cũng thống nhất. Tuy nhiên ông không giữ Giấy chứng nhận mà ông Nguyễn Văn Đ đang giữ nên ông đề nghị Tòa án cứ giải quyết theo quy định pháp luật. Ông đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất ngày 16/4/2012 đối với diện tích đất 1.000m² và đồng ý với vị trí tứ cận diện tích đất 1.000m² này là phía Nam của thửa đất 2.100m², hướng Đ giáp thửa đất của Đ, phía Nam giáp thửa đất của ông Đ, phía tây giáp đất ông Đ. Ông Đ đồng ý trả cho vợ chồng ông số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 16.840.000đồng. Ngoài ra, ông Đ tự nguyện thỏa thuận là hỗ trợ thêm cho ông số tiền 103.160.000đ (một trăm lẻ ba triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng) thì ông hoàn toàn thống nhất, đề nghị Tòa ghi nhận.

Tại bản khai ngày 20/9/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Vào năm 2001, bốn người gồm ông, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Sơn Lâm và ông Châu Ngọc Thiện có hùn tiền mua chung 01 khu đất gồm 3 thửa tại Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Số tiền nhận chuyển nhượng cụ thể bao nhiêu ông không nhớ, nhưng ông chỉ nhớ phần hùn của ông Nguyễn Văn H là 28.000.000đồng, trong đó 2 triệu là để lo giấy tờ, còn

26.000.000đồng là tiền mua đất, tương đương với 1.000m². Sau đó 4 người cùng thống nhất để cho ông Nguyễn Văn H đứng tên trên 01 sổ. Đến năm 2002 thủ tục hoàn tất, sang tên và ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ông, bao gồm 3 Giấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 916623 ngày 11/11/2002 đứng tên hộ Nguyễn Văn Đ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 880368 ngày 18/12/2002 đứng tên hộ Nguyễn Sơn Lâm và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 916622 ngày 11/11/2002 đứng tên hộ Nguyễn Văn H. Ngay khi cơ quan có thẩm quyền giao sổ thì chính ông là người nhận và giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 916622 ngày 11/11/2002 đứng tên hộ Nguyễn Văn H từ đó cho đến nay. Ông có biết sự việc giữa ông H và ông Đ thỏa thuận “mua bán” đất với nhau và có viết giấy tay sang nhượng. Về yêu cầu khởi kiện của ông Đ, ông không đồng ý, ông yêu cầu xác định khu đất này là đất mua chung của tập thể, ông H chỉ có “cổ phần” 1.000m² thôi nên khi bán phải bán chung và phải được sự đồng ý của tập thể. Đây cũng là lý do vì sao ông không giao “sổ đỏ” để ông H làm thủ tục sang tên cho ông Đ.

Bị đơn bà Bùi Thị T – đã ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H trình bày: Khi ông Đ và ông H thỏa thuận chuyển nhượng đất và xác lập Giấy sang nhượng đất ngày 16/4/2012 bà không có ký tên trên giấy này. Bà cũng thống nhất về thỏa thuận trên. Theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà đồng ý, bà đề nghị Tòa giải quyết theo hướng tạo điều kiện để sang sổ cho vợ chồng ông Đ đối với phần đất mà ông H đã chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ vắng mặt trong giai đoạn chuẩn bị xét xử nên Tòa án không thể tiến hành các thủ tục tố tụng như lập biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đều thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2012 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị T, bên nhận chuyển nhượng ông Đoàn Văn Đ và bà Lê Thị T1 đối với diện tích đất 1.000m² thuộc thửa đất số

794, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.100m² (đo đạc hiện trạng 1.890,8m²) tại địa chỉ Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 916622 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 11/11/2002 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn H có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật sang tên và gia hạn quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ông Đoàn Văn Đ, bà Lê Thị T1 phải trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị T số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 16.840.000đ (mười sáu triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đoàn Văn Đ, bà Lê Thị T1 hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị T số tiền 103.160.000đ (một trăm lẻ ba triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tọa lạc tại Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Nên xác định đây là quan hệ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Đây là tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng, nguyên đơn có quyền yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết và đất tọa lạc tại thôn Thuận Điền, xã Hàm Liêm. Theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm g Khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án theo quy định của pháp luật nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về áp dụng pháp luật: Do hợp đồng dân sự giữa hai bên được xác lập vào năm 2012 là thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2003, Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2003, Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 và Bộ luật dân sự 2015 (quy định chuyển tiếp) để giải quyết.

[4] Về nội dung: Nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất ngày 16/4/2012 đối với diện tích đất 1.000m² thuộc thửa đất số 794, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.100m² (đo đạc hiện trạng là 1.890,8m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 916622 ngày 11/11/2002 đứng tên hộ Nguyễn Văn H để sang tên cho ông và bà Lê Thị T1.

Ông đồng ý trả cho vợ chồng ông H số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 16.840.000đồng. Ngoài ra, ông tự nguyện thỏa thuận là sẽ hỗ trợ thêm cho ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Thị T số tiền 103.160.000đ (một trăm lẻ ba triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng).

[4.1] Tại Công văn số 746/UBND-NC ngày 12/4/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc xác định:

“1. Thửa đất số 794/2.100m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 916622 ngày 11/11/2002 đứng tên hộ Nguyễn Văn H có nguồn gốc là đất được Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Nước. Ngày 04/7/2002, ông Nguyễn Văn Nước chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại UBND xã Hàm Liêm, UBND huyện Hàm Thuận Bắc xác nhận ngày 18/10/2002 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 916622 ngày 11/11/2002 đứng tên hộ Nguyễn Văn H.

2. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên thực hiện đúng trình tự, thủ tục (do nhận chuyển nhượng, có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật), tuy nhiên, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Nước và ông Nguyễn Văn H là do cá nhân ông H nhận chuyển nhượng, không thể hiện T viên trong hộ, nên không có cơ sở xác định các thông tin có liên quan đến các T viên trong hộ ông Nguyễn Văn H tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên....

5. Hiện nay, theo bản đồ điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Hàm Thuận Bắc được phê duyệt tại Quyết định số 1634/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 và bản đồ Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của huyện Hàm Thuận Bắc được phê duyệt tại Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 07/5/2021 của UBND tỉnh Bình Thuận thì diện tích 2.100m² thuộc quy hoạch sử dụng đất trồng cây lâu năm, không thuộc diện thu hồi đất”.”

Xét, đối tượng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lẽ ra là cấp cho cá nhân ông Nguyễn Văn H chứ không phải hộ ông Nguyễn Văn H. Tuy nhiên, sai sót

trên không làm thay đổi bản chất đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để xử lý trường hợp trên, sau khi có kết quả giải quyết tranh chấp đã có hiệu lực pháp luật, đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục đăng ký biến Đng đất đai theo quy định tại Khoản 5 Điều 95 Luật Đất đai 2013.

Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 916622 do UBND huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 11/11/2002 cho ông Nguyễn Văn H là hoàn toàn hợp pháp, tại thời điểm chuyển nhượng đất còn trong thời hạn sử dụng (thời hạn sử dụng đến tháng 5/2020), đủ điều kiện tham gia chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4.2] Theo ông Nguyễn Văn H khai nguồn gốc thửa đất số 794, diện tích 2.100m² là do ông và ông Nguyễn Văn Đ góp tiền mua (nhận chuyển nhượng) chung của ông Nguyễn Văn Nước vào năm 2001. Khi đó trị giá 1.000m² đất tương ứng với 26 triệu đồng. Ông H góp 28 triệu, còn phần còn lại của Đ góp. Nếu tính theo trị giá góp tiền tương ứng thì phần của ông là 1.076m², phần của Đ là 1.024m². Ông H xác định đối với thửa 794/2.100m² ông chỉ góp tiền mua chung với ông Đ, không liên quan gì đến ông Nguyễn Sơn Lâm và ông Châu Ngọc Thiện.

Khi đứng ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Văn Nước thì chỉ một mình ông H là người đứng ra ký kết, giao dịch với ông Nguyễn Văn Nước. Sau khi làm thủ tục sang tên, ông H đã được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 916622 ngày 11/11/2002 đứng tên hộ Nguyễn Văn H. Nội dung này hoàn toàn phù hợp với nội dung phúc đáp tại Công văn số 746/UBND-NC ngày 12/4/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc và biên bản lấy lời khai của ông Nguyễn Văn Nước.

Năm 2012 do ông Nguyễn Văn H cần tiền nên muốn sang nhượng phần đất của mình để lấy tiền xoay xở. Ngày 16/4/2012 ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn Đ diện tích đất 1.076m² theo giấy viết tay sang nhượng đất cùng ngày.

Xét việc hun tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 794/2.100m² giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn Đ thấy rằng: Tại giấy sang nhượng đất viết tay ngày 16/4/2012, ông H có nêu *“thửa đất trên tôi mua chung với ông Đ giá đất là 26.000.000đ/m², phần tôi đưa tiền ra là 28.000.000đ. Vậy tôi có diện tích đất trong sổ là 1.076 m²/2.100m²”*. Trong quá trình giải quyết, cả ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn Đ đều thống nhất về số tiền ông H đã góp là đúng 28 triệu đồng. Tuy nhiên, theo ông Đ cho rằng trong 28 triệu đồng này chỉ tính 26 triệu là tiền “mua” đất, còn 2 triệu là để lo việc giấy tờ, nên phần hun tiền của ông H chỉ tương ứng với

1.000m² – việc này ông H cũng nhất trí, ông H đồng ý phần đất của ông là 1.000m². Như vậy, có căn cứ xác định phần tiền của ông H góp vào tương ứng với diện tích đất 1.000m². Thửa đất số 794/2.100m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 916622 ngày 11/11/2002 đứng tên hộ Nguyễn Văn H. Việc ông Nguyễn Văn H định đoạt quyền sử dụng phần đất 1.000m² của ông H nằm trong thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn H là hoàn toàn phù hợp, không xâm phạm, không làm ảnh hưởng gì đến quyền lợi của ông Nguyễn Văn Đ. Trong vụ án này, ông Nguyễn Văn Đ không có yêu cầu khởi kiện Đc lập yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần tài sản chung là thửa đất trên nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Nếu sau này ông Đ có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[4.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn Đ và ông Nguyễn Văn H: Cả ông Đ và ông H cùng thừa nhận: Ngày 16/4/2012 ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn Đ diện tích đất 1.076m² nằm trong thửa đất 794, diện tích 2.100m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 916622 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 11/11/2002 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn H với số tiền 96.840.000đồng. Việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay đề ngày 16/4/2012. Sau đó, ông Đoàn Văn Đ đã giao cho ông H số tiền 80.000.000đồng, còn lại 16.840.000đồng hai bên thỏa thuận khi nào ông H tách sổ thực hiện việc sang tên cho ông Đ, ông Đ sẽ giao đủ số tiền trên. Ngay sau khi đưa 80.000.000đồng, theo sự chỉ dẫn, bàn giao đất của ông H, ông Đ đã tiếp nhận phần đất phía Nam của thửa đất 794, hướng Đ giáp thửa đất của ông Nguyễn Văn Đ, phía Nam giáp thửa đất của ông Đoàn Văn Đ, phía tây giáp đất ông Đoàn Văn Đ, phía bắc giáp với phần diện tích còn lại của thửa 794 để quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Nay ông yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.000m² có tứ cận như trên.

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng, ông Đoàn Văn Đ, ông Nguyễn Văn H cùng thống nhất, tự nguyện giao kết hợp đồng. Quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn H, đất trong thời hạn sử dụng đất. Như vậy, xét về mặt nội dung của hợp đồng hoàn toàn phù hợp theo Điều 106 Luật Đất đai 2003, Khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Về

hình thức của hợp đồng là không đảm bảo quy định pháp luật theo khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho tới khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên cho nguyên đơn, khi đó nguyên đơn sẽ giao tiếp số tiền 16.840.000đồng còn lại, nên đây là giao dịch đang được thực hiện. Ngay sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã giao số tiền 80.000.000đồng/96.840.000đồng, bên chuyển nhượng đã bàn giao đất và bên nhận chuyển nhượng đã tiếp nhận, sử dụng, quản lý đất từ đó cho đến nay.

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về điều khoản chuyển tiếp: *“Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”*.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*.

Như vậy, tuy giao dịch dân sự có vi phạm về hình thức về yêu cầu công chứng, chứng thực của văn bản nhưng các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch, hiện nay cả nguyên đơn và bị đơn cùng yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập ngày 16/4/2012 là hoàn toàn có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.4] Xét về vị trí 1.000m² đất mà các bên đã chuyển nhượng, nhận thấy: Tuy tại Giấy sang nhượng viết tay ngày 16/4/2012 các bên không nêu rõ tứ cận phần đất đã chuyển nhượng nằm ở vị trí nào mà chỉ thỏa thuận bên ngoài. Nhưng ngay sau khi nhận tiền, ông H đã chỉ vị trí, bàn giao phần diện tích đất đã chuyển nhượng này theo tứ cận là phần đất phía Nam của thửa đất 2.100m², hướng Đ giáp đất của ông Nguyễn Văn Đ, phía Nam giáp đất của ông Đ, phía tây giáp đất ông Đ, phía bắc giáp với phần diện tích còn lại của thửa 794. Lý do chọn vị trí trên vì phía nam và phía tây đều tiếp giáp với đất ông Đoàn Văn Đ nên sẽ tạo điều kiện thuận lợi hơn cho ông Đ so với vị trí khác.

Ông Đ cũng đã tiếp nhận, sử dụng, quản lý đất từ đó cho đến nay. Nay, bị đơn cũng thống nhất đồng ý chuyển nhượng phần diện tích đất 1.000m^2 với tư cách như trên cho nguyên đơn. Xét thỏa thuận trên là hoàn toàn phù hợp với thực tế, với diễn biến sự việc và phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4.5] Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ một mình ông H đứng tên và ký tên bên chuyển nhượng. Nhưng tại thời điểm xác lập hợp đồng, ông Nguyễn Văn H có vợ là bà Bùi Thị T. Xét thấy, quyền sử dụng đất là tài sản sản xuất, tài sản có giá trị lớn, được hình thành trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp của vợ chồng là tài sản của vợ chồng; khi định đoạt tài sản chung cũng cần có sự đồng ý của cả vợ chồng theo quy định tại Điều 27, Điều 28 Luật Hôn nhân gia đình 2000. Tuy nhiên, thời điểm đó bà T không ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đ và ông H, nhưng hiện tại bà T xác nhận bà không tranh chấp gì và bà cũng thống nhất đồng ý sang tên cho vợ chồng ông Đ. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị T phải có trách nhiệm thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ là hoàn toàn có căn cứ. Bà Bùi Thị T thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4.6] Về diện tích, ranh giới thửa đất số 794/2.100 m^2 có sự chênh lệch, khác nhau so với hiện trạng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Công văn số 746/UBND-NC ngày 12/4/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc và Biên bản làm việc với Ủy ban nhân dân xã Hàm Liêm ngày 17/5/2022 xác định: Dựa theo bản đồ 920 được đo đạc năm 2009, do Ủy ban nhân dân xã Hàm Liêm quản lý thì thửa đất 794/2.100 m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 916622 ngày 11/11/2002 chính là thửa 504/2.103,1 m^2 , hiện nay đo đạc hiện trạng là 1.890,8 m^2 thì: về hình thể thửa đất dựa trên Trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp (kèm theo biên bản xem xét tại chỗ và định giá tài sản ngày 25/11/2021) thì ranh giới đất ở phía bắc, Đ, nam là tương đối trùng khớp, gần giống với ranh giới thửa đất số 504/2.103,1 m^2 theo bản đồ 920. Riêng đối với ranh giới đất về phía tây (giáp với đất ông Đoàn Văn Đ) thì có sự thay đổi. Nguyên nhân của sự thay đổi ranh giới này là do trong quá trình sử dụng đất, các chủ sử dụng đất liên kế có sự chênh lệch về xác định ranh giới. Đây cũng chính là nguyên nhân của sự chênh lệch giảm diện tích 209,2 m^2 ($2.100\text{m}^2 - 1.890,8\text{m}^2$).

Tại biên bản lấy lời khai của bị đơn ông Nguyễn Văn H ngày 24/5/2022, ông H khai “do trong quá trình sử dụng đất giữa ông và ông Đoàn Văn Đ có sự chênh lệch về ranh giới sử dụng đất nên mới dẫn đến sự thay đổi về hình thể. Tuy nhiên,

ông xác định ông đồng ý với ranh giới đất này, không có tranh chấp hay thắc mắc gì cả. Vì ranh giới đất này giữa ông và ông Đoàn Văn Đ từ trước đến nay mạnh ai nấy làm, không ai tranh chấp gì với ai cả. Do vậy, khi Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đến tại đất để làm việc, cả ông và ông Đ đã cùng xác định ranh như vậy. Ông thống nhất ranh giới đất về cả 4 phía Đ, tây, nam, bắc đúng như Trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp lập ngày 25/11/2021”.

Như vậy, về ranh giới và sự chênh lệch diện tích đất theo Giấy chứng nhận và diện tích theo hiện trạng, các đương sự có liên quan đều xác nhận do đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2002, đến nay đã 20 năm nên hiện trạng đất thay đổi cũng không có gì là lạ, các đương sự đều thống nhất theo như kết quả đo đạc hiện trạng, không tranh chấp, không có ý kiến gì.

[4.7] Về việc gia hạn thời hạn sử dụng đất: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 916622 ngày 11/11/2002 đứng tên hộ Nguyễn Văn H thì thửa đất 794/2.100m² có thời hạn sử dụng đến tháng 5/2020, tức là đến thời điểm này đã hết thời hạn sử dụng. Ông Nguyễn Văn H khai do sổ đỏ ông Nguyễn Văn Đ giữ không đưa cho ông nên ông không thực hiện thủ tục gia hạn được. Theo Công văn số 746/UBND-NC ngày 12/4/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc thì diện tích đất trên vẫn được phép thực hiện thủ tục gia hạn tiếp tục sử dụng nếu người sử dụng đất có nhu cầu. Do vậy, sau khi có kết quả giải quyết tranh chấp đã có hiệu lực pháp luật, đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để giải quyết theo quy định pháp luật.

[4.8] Ông Đoàn Văn Đ, bà Lê Thị T1 – do ông Đ là người đại diện theo ủy quyền đồng ý trả cho vợ chồng ông H số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 16.840.000đồng. Ngoài ra, ông, bà tự nguyện thỏa thuận là sẽ hỗ trợ thêm cho ông Nguyễn Văn H số tiền 103.160.000đ (một trăm lẻ ba triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng). Tổng cộng, số tiền ông Đoàn Văn Đ, bà Lê Thị T1 – do ông Đ là người đại diện theo ủy quyền phải đưa cho ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Thị T là 120.000.000đồng. Xét việc hỗ trợ của ông Đ, bà T1 là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện trên.

[5] Về tư cách tham gia tố tụng:

Tại giấy sang nhượng đất ngày 16/4/2012 ông H đã ghi rõ thửa đất số 794/2.100m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V916622 ngày 11/11/2002 đứng tên hộ Nguyễn Văn H là ông H mua chung với ông Nguyễn Văn Đ, phần ông H góp tiền mua tương đương với diện tích 1.076m². Lý do ông H

không thực hiện việc sang tên được cho ông Đ là do ông Nguyễn Văn Đ hiện đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Vì vậy, Tòa án đưa ông Nguyễn Văn Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với ông Nguyễn Sơn Lâm và ông Châu Ngọc Thiện cho rằng vào năm 2001, ông Nguyễn Sơn Lâm, Châu Ngọc Thiện, Nguyễn Văn Đ và Nguyễn Văn H mua chung 5 thửa ruộng với tổng diện tích 5.438,6m², trong đó để cho ông H đứng tên thửa đất số 794/2.100m². Tuy nhiên, ông Lâm và ông Thiện không cung cấp được chứng cứ để chứng minh vào năm 2001 có mua chung đất với ông H đối với thửa đất số 794/2.100m² và việc này cũng không được ông H thừa nhận. Mặt khác, trong vụ án này, chỉ giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông H, không giải quyết nội dung khác. Vì vậy, ông Lâm và ông Thiện không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến tranh chấp của ông Đ nên không cần thiết đưa ông Lâm và ông Thiện tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[6] Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

[6.1] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Thị T phải chịu 300.000 án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Thị T là người trên 60 tuổi, đã có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Ông Đoàn Văn Đ, bà Lê Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 842.000đồng (đối với nghĩa vụ trả cho Nguyễn Văn H, bà Bùi Thị T số tiền chuyển nhượng đất còn lại 16.840.000đồng). Ông Đoàn Văn Đ là người trên 60 tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét theo quy định.

[6.2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất hết 5.311.000 đồng. Ông Đoàn Văn Đ tự nguyện chịu số tiền này, do ông Đ đã nộp đủ tạm ứng số tiền trên tại Tòa án nên không phải nộp nữa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm g Khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 106, khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

Điều 122, Điều 124, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Khoản 2 Điều 129, Điều 357, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 27, Điều 28 Luật Hôn nhân gia đình 2000;

Khoản 2 Điều 26, Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2012 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị T, bên nhận chuyển nhượng ông Đoàn Văn Đ và bà Lê Thị T1 đối với diện tích đất 1.000m² thuộc thửa đất số 794, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.100m² (đo đạc hiện trạng 1.890,8m²) tại địa chỉ Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 916622 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 11/11/2002 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn H có hiệu lực pháp luật.

Ông Đoàn Văn Đ và bà Lê Thị T1 được quyền sử dụng diện tích đất 1.000m² thuộc thửa đất số 794, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.100m² (đo đạc hiện trạng 1.890,8m²) tại địa chỉ Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 916622 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 11/11/2002 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn H; có tứ cận: phía bắc giáp phần còn lại của thửa đất 794, phía Đ giáp đất ông Nguyễn Văn Đ, phía nam giáp đất ông Đoàn Văn Đ, phía tây giáp đất ông Đoàn Văn Đ.

(Có Trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp kèm theo).

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật sang tên và gia hạn quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Ông Đoàn Văn Đ, bà Lê Thị T1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị T số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 16.840.000đ (mười sáu triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đoàn Văn Đ, bà Lê Thị T1 hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị T số tiền 103.160.000đ (một trăm lẻ ba triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng).

Tổng cộng, số tiền ông Đoàn Văn Đ, bà Lê Thị T1 phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Thị T là 120.000.000đồng (một trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

Ông Đoàn Văn Đ, bà Lê Thị T1 phải chịu 842.000đ (tám trăm bốn mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001882 ngày 16/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận. Còn lại số tiền 542.000đ (năm trăm bốn mươi hai nghìn đồng) ông Đoàn Văn Đ, bà Lê Thị T1 phải tiếp tục nộp.

Ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Thị T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Ông Nguyễn Văn Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất:

Ông Đoàn Văn Đ tự nguyện chịu 5.311.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất. Ông Đ đã nộp đủ số tiền trên tại Tòa án nên không phải nộp nữa.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, tính kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 29/8/2022). Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại địa phương.

Trường hợp bản án 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND huyện Hàm Thuận Bắc;
- Chi cục THADS huyện HTB;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Thanh Huyền

T VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Minh Nguyễn Thanh Sơn

Nguyễn Thị Thanh Huyền

