

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÁNH LINH
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: **03/2024/DS-ST**
Ngày: 15-01-2024
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 TÁNH LINH, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Mạnh Trí.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Quang Thanh và bà Trần Thị Minh Tâm.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Linh, tỉnh Bình Thuận.

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

Ngày 15 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Linh, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 147/2023/TLST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84/2023/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2023/QĐST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2023 và Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số 04/2024/TB-TA ngày 02 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Đỗ Hữu T**, sinh năm 1979 và bà **Đinh Thị P**, sinh năm 1982. Nơi cư trú: **Thôn D, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận**: Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn T1**, sinh năm 1959 và bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1964. Nơi cư trú: **Thôn E, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận**: Ông **T1** có mặt; bà **N** vắng mặt nhưng có đơn xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Nguyễn C**, sinh năm 1969 và bà **Mai Thị N1**, sinh năm 1968; Nơi cư trú: **Thôn E, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận**: Vắng mặt nhưng có đơn xét xử vắng mặt.

- Bà **Nguyễn Thị Y**, sinh năm 1994 và ông **Cái Hữu T2**, sinh năm 1990; Nơi cư trú: **Thôn E, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận**: Có mặt.

- Bà **Hồ Thị P1**, sinh năm 1983; Nơi cư trú: **Thôn G, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận**: Vắng mặt nhưng có đơn xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông **Đỗ Hữu T** và bà **Đinh Thị P** cùng trình bày:

Vào ngày 26/3/2019, vợ chồng ông **Đỗ Hữu T** và **Đinh Thị P** có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **Nguyễn T1** và bà **Nguyễn Thị N** thửa đất tại **Thôn A, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận** có chiều ngang x dài là $33 \times 34 \text{m} = 1.122 \text{m}^2$ vị trí tứ cận giáp đường đất, giáp đất **Nguyễn H**, giáp đất ông **Nguyễn C**, với giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng; Đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 046959 đứng tên em ruột của ông **T1** là ông **Nguyễn Cang**. Khi nhận chuyển nhượng, có vợ chồng ông **C** cùng thống nhất với ông **T1** về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Vợ chồng ông **T**, bà **P** đã trả cho ông **T1**, bà **N** trước số tiền 50.000.000 đồng, số tiền còn lại là 10.000.000 đồng, vợ chồng ông **T1** và vợ chồng ông **C** thỏa thuận sau khi vợ chồng ông **Nguyễn C** trả nợ cho **ngân hàng N3 - Phòng G** để rút số đỏ về làm thủ tục chuyển nhượng sẽ trả đủ. Vợ chồng ông **T**, bà **P** cũng đã nhận đất để canh tác sử dụng. Việc chuyển nhượng được ghi nhận bằng giấy viết tay có tiêu đề “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ghi ngày 26/3/2019. Đến ngày 31/5/2021 mặc dù chưa hoàn thành thủ tục nhưng vợ chồng ông **T**, bà **P** vẫn trả đủ số tiền 10.000.000 đồng còn lại cho vợ chồng ông **T1**; ông **T1** có ký thêm vào giấy “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” xác nhận đã nhận đủ tiền. Nhưng kể từ sau khi xác lập thỏa thuận chuyển nhượng, phía vợ chồng ông **T1**, bà **N** và vợ chồng ông **C**, bà **N1** không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp tác với vợ chồng ông **T** để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng theo quy định của pháp luật.

Cho đến năm 2022, vợ chồng ông **Nguyễn C**, bà **Nguyễn Thị Y** (là con của ông **C**) có lập một bản cam kết về việc mua bán đất, nội dung “*xác nhận vợ chồng ông **C** có bán cho vợ chồng ông **T** một phần thửa đất số 139, tờ bản đồ số 02, tại **Thôn A, xã Đ** với chiều ngang 29.4m, chiều dài khoảng 32 đến 33m. Nay vì gia đình ông **C** có việc nên làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 02 cho con ruột ông **C** là **Nguyễn Thị Y**, sinh năm 1994, sau khi bà **Y** có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chuyển nhượng một phần thửa đất số 139, tờ bản đồ số 02 với diện tích và kích thước ngang dài của thửa đất như ông **Nguyễn C** bán cho ông **Đỗ Hữu T**”, giấy cam kết này có ông **Nguyễn C**, bà **Nguyễn Thị Y** và người làm chứng **Cái Hữu T2**, **Lê T3** cùng ký tên. Do đã lập cam kết nên vợ chồng ông **T**, bà **P** đồng ý để cho vợ*

chồng ông C, bà N1 lập thủ tục tặng cho qua bà Nguyễn Thị Y. N1 sau khi hoàn thành thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa số 139, tờ bản đồ số 02 qua tên bà Nguyễn Thị Y và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 325871 do Sở T5 cấp ngày 04/8/2022 tên Nguyễn Thị Y, thửa đất số 36, tờ bản đồ số 67, các bên đã liên hệ làm thủ tục đo đạc tách thửa đối với phần đất mà vợ chồng ông T mua của ông Nguyễn T1 trong thửa số 36, được tách thành thửa đất số 25 mảnh chỉnh lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng Đ lập ngày 05/12/2022. Sau khi ra bản vẽ, vợ chồng ông T, bà P cùng với bà Y đến Văn phòng công chứng Trần N2 - thị trấn L để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng sau khi lập xong, bà Y thay đổi ý định, không đồng ý ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà yêu cầu vợ chồng ông T, bà P phải trả một khoản tiền hơn 200.000.000 đồng mới đồng ý ký thủ tục. Do không thống nhất với nhau nên đến nay vẫn chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo quy định. So với diện tích thỏa thuận chuyển nhượng theo giấy viết tay năm 2019 với diện tích đất thực tế đo đạc hiện nay là 893.6m² là có sự chênh lệch, vợ chồng ông T, bà P thống nhất với kết quả đo đạc thực tế hiện nay, chứ không yêu cầu phải giao đúng diện tích trong giấy viết tay mua bán mà hai bên đã lập.

Vợ chồng ông T, bà P nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Nguyễn T1 và bà Nguyễn Thị N là sự thật, được vợ chồng ông Nguyễn C là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng ý ký vào giấy chuyển nhượng và bản cam kết chuyển nhượng, nhưng hiện nay vợ chồng ông T1, bà N, vợ chồng ông C, bà N1, bà Y không thực hiện nghĩa vụ đúng theo bản cam kết đã lập nên vợ chồng ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 26/3/2019 giữa vợ chồng ông T, bà P và vợ chồng ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị N.

- Công nhận cho vợ chồng ông T, bà P có quyền sử dụng thửa đất số 79, tờ số 22 có diện tích 893.6m² đất trồng cây lâu năm tại Thôn A, xã Đ, huyện T (theo mảnh chỉnh lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng Đ lập ngày 05/12/2022); thuộc một phần trong thửa đất số 36, tờ bản đồ số 67, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB.325871 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T5 cấp ngày 04/8/2022 đứng tên Nguyễn Thị Y; buộc bà Nguyễn Thị Y có trách nhiệm cung cấp các giấy tờ có liên quan về thửa đất để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

- Yêu cầu giải quyết về chi phí tố tụng theo luật định.

[2]. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn T1 trình bày trình bày:

Vào năm 2019 vợ chồng ông T1, bà N thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đỗ Hữu T, bà Đinh Thị P phần đất có diện tích khoảng 34m x 35m tại Thôn A, xã Đ, huyện T, thuộc một phần trong thửa đất số 139, tờ bản đồ số 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 046959 đứng tên em ruột là ông Nguyễn C, với giá là 65.000.000 đồng. Việc sang nhượng có lập thành văn bản bằng một tờ giấy tay, có ghi rõ nội dung chuyển nhượng, có bàn bạc thống nhất với vợ chồng ông Nguyễn C trong việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T. Có ra thực địa chỉ ranh giới đất, cắm mốc. Vợ chồng ông T trả trước cho ông T1 số tiền 60.000.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng để làm sổ sách giấy tờ hoàn thành sẽ trả hết. Thực tế thửa đất khi đo đạc lại là 30,5m x 29,5m các bên thống nhất với nhau về diện tích. Khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T thì ông T1 có nói rõ về tình trạng giấy tờ pháp lý của thửa đất là đứng tên của em ruột là ông Nguyễn C, bán phần đất cây lâu năm chưa có thổ cư, Nguyễn C cũng thống nhất hỗ trợ việc tách thửa chuyển quyền sử dụng đất phần đất ông T mua.

Về nguồn gốc thửa đất: Trong tổng thể thửa đất số 139, tờ bản đồ số 02, diện tích 3050m² (300m² thổ cư và 2750m² cây lâu năm), có ba hộ cùng sử dụng đất, gồm: Phần đất của vợ chồng ông T1 sử dụng đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, phần đất của ông Nguyễn Q sau này chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Y và phần đất của bà Nguyễn Thị V (chị ông T1). Nguồn gốc thửa đất do gia đình khai phá, nhưng nhờ Nguyễn C đứng tên đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, viết giấy tay, ra thực địa xác định ranh mốc đất, ông T1 đã nhận số tiền 60.000.000 đồng và đã giao đất cho vợ chồng ông T sử dụng, giữa gia đình ông T1 với gia đình ông C không có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng đất cho ông T. Nhưng khi làm thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T thì do đất cây lâu năm không đủ diện tích 1000m² nên không thể tách thửa được.

Sau này khi bà Nguyễn Thị Y (là con của ông Nguyễn C) muốn làm thủ tục tách thửa quyền sử dụng đất đối với phần đất mua của ông Nguyễn Q, thì có liên hệ địa phương hỏi về thủ tục. Để thuận tiện cho việc ký thủ tục, tách thửa chuyển quyền cho các hộ ông T, hộ bà V; thì vợ chồng ông T1, vợ chồng ông C và vợ chồng ông T cùng thống nhất, thực hiện việc chuyển quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 139 qua cho Nguyễn Thị Y theo hình thức tặng cho, sau khi chuyển quyền sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua cho bà Y thì Y sẽ liên hệ làm thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đất ra cho vợ chồng ông T, hộ bà V. Việc thỏa thuận có lập một đơn cam kết về việc mua bán đất.

Sau khi hoàn thành thủ tục tặng cho và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Y, thì bà Y có liên hệ làm thủ tục đo đạc tách thửa phần đất cho vợ chồng ông T. Giữa bà Y và vợ chồng ông T thỏa thuận chi phí làm giấy tờ, sổ

sách tách thửa ra sao thì ông T1 không biết. Nhưng giữa Y và vợ chồng T, P không thống nhất với nhau về chi phí liên quan làm sổ nên bà Y không ký thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà P.

Hiện nay ông T1 đồng ý yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà P khởi kiện công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 26/3/2019 giữa vợ chồng ông T1, bà N và vợ chồng ông T, bà P. Ông T1 thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, không có tranh chấp. Đối với số tiền 5.000.000 đồng còn lại chưa thanh toán đủ thì ông T1 không yêu cầu gì về số tiền này.

Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên bà Nguyễn Thị Y, thủ tục chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Y và vợ chồng ông T, bà P tự thỏa thuận với nhau, còn thỏa thuận không được, thì Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc thỏa thuận ra tên của bà Nguyễn Thị Y thì các bên cũng đã thỏa thuận rõ tại đơn cam kết về việc mua bán đất được lập giữa các bên. Các chi phí liên quan đến lên thổ cư, chi phí tách thửa thì các bên tự thỏa thuận với nhau.

- Bà Nguyễn Thị N trình bày: Là vợ của ông T1 và thống nhất ý kiến của ông T1.

[3]. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn C trình bày:

Vào năm 2019 vợ chồng ông Nguyễn T1 có sang nhượng cho vợ chồng ông Đỗ Hữu T, bà Đinh Thị P phần đất có diện tích khoảng 34m x 35m tại Thôn A, xã Đ, huyện T, thuộc một phần trong thửa đất số 139, tờ bản đồ số 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 046959 đứng tên ông Nguyễn C, với giá là 65.000.000 đồng. Khi sang nhượng thì ông T1 có gọi ông C đến để bàn bạc trong việc làm giấy tờ chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T, bà P. Ông C cũng đồng ý việc ông T1 chuyển nhượng đất vì thửa đất này là của ông T1, ông C chỉ được nhờ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc sang nhượng có viết một tờ giấy tay, có ghi rõ nội dung chuyển nhượng, ông C có tham gia chứng kiến đồng ý ký tên vào giấy này. Thực tế thửa đất ông T, bà P mua khi đo đạc lại là 30,5m x 29,5m các bên thống nhất với nhau về diện tích. Ông C thống nhất hỗ trợ việc tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất ông T mua.

Về nguồn gốc thửa đất: Trong tổng thể thửa đất số 139, tờ bản đồ số 02, diện tích 3050m² (300m² thổ cư và 2750m² cây lâu năm), có ba hộ cùng sử dụng đất, gồm: Phần đất của vợ chồng anh T1 sử dụng chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, phần đất của ông Nguyễn Q sau này chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Y và phần đất của bà Nguyễn Thị V (chị ông C). Nguồn gốc thửa đất do ông T1 khai phá canh tác sử dụng, có nhờ ông C đi kê khai đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C xác nhận

phần đất mà ông T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T là thuộc quyền sử dụng của ông T1, ông C không liên quan đến quyền sử dụng phần đất này.

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, viết giấy tay, ra thực địa xác định ranh mốc đất, vợ chồng ông T nhận đất sử dụng, giữa gia đình ông C với gia đình ông T1 không có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng đất cho ông T. Nhưng khi làm thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T thì do đất cây lâu năm không đủ diện tích 1000m² nên không thể tách thửa được.

Sau này khi bà Nguyễn Thị Y muốn làm thủ tục tách thửa quyền sử dụng đất đối với phần đất mua của ông Nguyễn Q, thì có liên hệ địa phương hỏi về thủ tục. Để thuận tiện cho việc ký thủ tục, tách thửa chuyển quyền cho các hộ ông T, hộ bà V; thì vợ chồng ông C, vợ chồng ông T1 và vợ chồng ông T cùng thống nhất, thực hiện việc chuyển quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 139 qua cho bà Nguyễn Thị Y theo hình thức tặng cho từ vợ chồng ông C sang cho bà Y để không mất tiền thuế, sau hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bà Y thì bà Y sẽ liên hệ làm thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T và hộ bà V. Việc thỏa thuận có lập một đơn cam kết về việc mua bán đất.

Sau khi hoàn thành thủ tục tặng cho và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua tên bà Nguyễn Thị Y, thì bà Y có liên hệ làm thủ tục đo đạc tách thửa phần đất cho vợ chồng ông T. Giữa bà Y và vợ chồng ông T thỏa thuận chi phí làm giấy tờ, sổ sách tách thửa ra sao thì ông C không biết. Nhưng giữa bà Y và vợ chồng T, P không thống nhất với nhau về chi phí liên quan làm sổ nên bà Y không ký thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà P.

Hiện nay ông C đồng ý yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà P về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 26/3/2019 giữa vợ chồng ông T1 và vợ chồng ông T, bà P. Ông C không tranh chấp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không tranh chấp về thửa đất mà vợ chồng ông T, bà P mua của vợ chồng ông T1.

Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên bà Nguyễn Thị Y, thì thủ tục chuyển nhượng giữa bà Y và vợ chồng ông T, bà P tự thỏa thuận với nhau, nếu không thỏa thuận được thì Tòa án xem xét giải quyết theo quy định. Việc thỏa thuận tặng cho để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của bà Y thì các bên cũng đã thỏa thuận rõ tại đơn cam kết về việc mua bán đất. Ông C đề nghị vợ chồng ông T, bà P phải trả lại số tiền chuyển mục đích lên đất ở (thổ cư) 60m² theo giá hiện nay nhà nước quy định và các chi phí khác cho bà Y.

- Bà Mai Thị N1 trình bày: là vợ của ông C, thống nhất ý kiến của ông Nguyễn Cang .

- Bà Nguyễn Thị Y trình bày: Việc mua bán đất giữa vợ chồng ông Đỗ Hữu T và Đinh Thị P với vợ chồng ông Nguyễn T1 và bà Nguyễn Thị N thừa đất tại Thôn A, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận thì bà Y không biết và không có tham gia chứng kiến, không có liên quan gì đến việc chuyển nhượng này. Nguồn gốc thừa đất trên hình thành như thế nào thì bà Y không được biết chính xác nhưng có nghe cha là ông Nguyễn C nói lại là đất của bác Nguyễn T1, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đứng tên là Nguyễn Cang. Thừa đất này thuộc một phần trong thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C. Năm 2022 vợ chồng bà Y mua phần đất của ông C ở liền kề đất của ông T1, bà N chuyển nhượng cho vợ chồng ông T. Khi làm thủ tục thì theo hình thức tặng cho từ cha mẹ sang tên qua cho bà Y, trong tổng thể thửa đất tặng cho thì có một phần đất của ông T, bà P mua của ông T1.

Khi thực hiện thủ tục tặng cho thì vợ chồng bà Y có bàn bạc với vợ chồng ông C, vợ chồng ông T1, bà N và vợ chồng ông T, bà P, là chuyển toàn bộ thửa đất qua cho bà Y đứng tên, sau khi hoàn thành thủ tục, bà Y sẽ làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất cây lâu năm sang đất ở để đủ điều kiện tách thửa đất qua cho vợ chồng ông T, bà P, các bên thỏa thuận thống nhất là bà Y sẽ thanh toán mọi chi phí làm sổ sách, tiền chuyển mục đích lên thổ cư, chi phí đo đạc tách thửa, sau khi xong thủ tục ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà P, thì vợ chồng ông T, bà P phải thanh toán cho bà Y số tiền 200.000.000 đồng và tiền chuyển mục đích 60m² đất ở tại nông thôn, chi phí làm sổ sách. Việc thỏa thuận này có lập một tờ giấy “Đơn cam kết về việc mua bán đất”, có vợ chồng bà Y, ông Lê T4, ông C ký tên, nội dung thỏa thuận chuyển thổ cư bà Y có viết phía sau bản cam kết về việc mua bán đất, riêng về thỏa thuận chi phí làm sổ và số tiền mà ông T, bà P phải trả cho bà Y thì chỉ thỏa thuận miệng không có viết giấy tờ. Sau khi thực hiện xong việc lập sơ đồ tách thửa, bà Y cùng vợ chồng ông T, bà P đến Văn phòng C1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì phía vợ chồng ông T, bà P không thanh toán tiền cho bà Y nên bà Y không đồng ý ký thủ tục.

Nay bà Y không đồng ý ký thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T đối với một phần thửa đất số 36, tờ bản đồ số 67 (số thửa mới là 25 theo mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng Đ lập ngày 05/12/2022), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB.325871 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T5 cấp ngày 04/8/2022 đứng tên Nguyễn Thị Y, địa chỉ thửa đất: Thôn A, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận, có diện tích đo đạc là 893,6m², lý do vợ chồng ông T, bà P không thực hiện đúng cam kết về việc thanh toán các chi phí có liên quan. Trong vụ án, bà Y không có yêu cầu độc lập trong vụ án nhưng có yêu cầu vợ chồng ông T, bà P phải hoàn trả chi phí làm sổ đỏ và số tiền 200.000.000 đồng theo thỏa thuận thì bà Y mới chấp nhận giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký thủ tục chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho vợ chồng ông T, bà P.

- Ông **Cái Hữu T2** trình bày: Là chồng của bà **Y** và thống nhất như ý kiến trình bày của bà **Nguyễn Thị Y**.

[4]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Từ khi thụ lý đến trước khi xét xử, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của BLTTDS.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị áp dụng: Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 146, 147, 157, 165, 203 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 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:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 23/6/2019 giữa vợ chồng ông **Đỗ Hữu T** và vợ chồng ông **Nguyễn T1**, bà **Nguyễn Thị N** có hiệu lực.

- Công nhận một phần diện tích đất 893m² đất trồng cây lâu năm theo mảnh chính lý khu đất của chi nhánh **văn phòng Đ** đo vẽ ngày 02/10/2023, thuộc một phần thửa số 36, tờ bản đồ số 67, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 325871 do **Sở T5** cấp ngày 04/8/2022 tên **Nguyễn Thị Y** thuộc quyền quản lý sử dụng của ông **Đỗ Hữu T**, bà **Đinh Thị P**.

- Về án phí: Miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông **Nguyễn T1**, bà **Nguyễn Thị N**. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông **Đỗ Hữu T**.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ lời khai của các đương sự, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng:

- Vợ chồng ông **Đỗ Hữu T** và bà **Đinh Thị P** khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay ngày 15/5/2019 giữa vợ chồng ông **T**, bà **P** và vợ chồng ông **T1**, bà **N** là có hiệu lực, đồng thời căn cứ văn bản

cam kết việc mua bán để yêu cầu bà Nguyễn Thị Y có trách nhiệm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đăng ký thủ tục hành chính về đất đai khi bản án có hiệu lực. Do đó quan hệ pháp luật được xác định là Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại: Thôn E, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Tại phiên tòa, bị đơn là bà Nguyễn Thị N; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Mai Thị N1, bà Hồ Thị P1 đều vắng mặt nhưng có đơn xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2]. Về áp dụng pháp luật nội dung:

Thời điểm các bên xác lập thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 15/5/2019 nên áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Hữu T và bà Đinh Thị P:

[2.1]. Theo giấy bán đất viết tay ghi ngày 15/5/2019 giữa ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị N với vợ chồng ông Đỗ Hữu T, bà Đinh Thị P và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc xác định:

- Giấy bán đất viết tay ghi ngày 15/5/2019 đã được các đương sự thừa nhận là đúng thực tế nên có căn cứ xác định việc vợ chồng ông T, bà P nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông T1, bà N là có thật. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất thuộc một phần trong thửa đất số 139, tờ bản đồ số 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 046959 đứng tên ông Nguyễn C, việc sang nhượng có sự chứng kiến thống nhất của ông Nguyễn C; đồng thời ông C cũng đã xác nhận phần diện tích đất mà vợ chồng ông T, bà P sang nhượng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn T1. Do đó xét về mặt chủ thể tham gia giao dịch dân sự mặc dù đất chuyển nhượng đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn C, nhưng ông C đã xác nhận vợ chồng ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị N mới là người sử dụng đất hợp pháp và tự nguyện ký xác nhận việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T, bà P, trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông T1, bà N, vợ chồng ông C, bà N1 đều không tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý với việc công nhận hiệu lực của hợp đồng dân sự. Như vậy giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy mua bán đất viết tay ngày 15/5/2019 đáp ứng điều kiện về chủ thể và sự tự nguyện trong giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Xét về nội dung: Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được xác lập bằng văn bản nhưng chưa công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Nhưng giữa vợ chồng ông T, bà P; vợ chồng ông T1, bà N và vợ chồng ông C, bà N1 đều thống nhất tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng, không có bên nào yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu; xét thấy vợ chồng ông T, bà P đã giao số tiền 60.000.000 đồng cho vợ chồng ông T1, bà N và thực tế đã nhận đất canh tác sử dụng, như vậy đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ, đối chiếu quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 có căn cứ công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự.

- Trong quá trình thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, phát sinh giao dịch dân sự mới về việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Cang t cho bà Nguyễn Thị Y, đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận và bà Y đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB.325871 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T5 cấp ngày 04/8/2022 đứng tên Nguyễn Thị Y. Phần diện tích đất tranh chấp hiện nay thuộc một phần trong thửa đất số 36, tờ bản đồ số 67, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB.325871 đứng tên Nguyễn Thị Y. Trước khi thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, giữa các đương sự đã có văn bản cam kết, trong đó có vợ chồng ông T đồng ý cho hộ ông C lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Y, ghi nhận tại văn bản cam kết về việc mua bán đất, sau khi chuyển quyền sử dụng cho bà Y thì bà Y có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đối với phần đất mà vợ chồng ông T, bà P nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên sau khi Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T5 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y, giữa vợ chồng ông T, bà P với bà Y không thực hiện thủ tục chuyển nhượng như đã cam kết.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Y khai không có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy mua bán viết tay ngày 15/5/2019, không tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất mà vợ chồng ông T, bà P nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T1. Mặc dù bà Y thừa nhận có cam kết với vợ chồng ông T, bà P sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Y theo thủ tục nhận tặng cho từ hộ ông C, thì bà Y sẽ phối hợp làm thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà P. Nhưng sau đó do không thống nhất với nhau về chi phí liên quan đến việc làm giấy tờ sổ sách nên bà Y không ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông T.

Hội đồng xét xử xét thấy:

- Các đương sự không tranh chấp gì về thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất từ hộ ông Nguyễn C cho bà Y và không yêu cầu xem xét về pháp lý trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB.325871 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T5 cấp ngày 04/8/2022 đứng tên Nguyễn Thị Y nên không xem xét trong vụ án. Căn cứ các tài liệu chứng cứ và lời khai của các đương sự, có căn cứ xác định bà Y không phải là người sử dụng đất toàn bộ đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 67 mà chỉ được quyền sử dụng một phần trong thửa đất số 36 đã được các bên thừa nhận tại văn bản cam kết về việc mua bán đất. Mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Y nhưng thực tế người sử dụng đất trong thửa số 36, tờ bản đồ số 67 có một số cá nhân, trong đó có vợ chồng ông T, bà P, do đó Tòa án chỉ xem xét giải quyết trong phạm vi khởi kiện của ông T, bà P, không xem xét đến việc sử dụng đất của các chủ thể khác. Bà Y không trực tiếp chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T, bà P, nhưng hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp đang đứng tên bà Y.

- Nguyên nhân dẫn đến việc các bên không hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà P là do giữa vợ chồng ông T, bà P với bà Y có tranh chấp liên quan đến việc trả tiền. Bà Y không có yêu cầu độc lập trong vụ án nhưng xét ý kiến về việc yêu cầu vợ chồng ông T, bà P phải hoàn trả chi phí làm sổ đỏ và số tiền 200.000.000 đồng cho Y thì bà mới chấp nhận giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký thủ tục chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho vợ chồng ông T, bà P: Hội đồng xét xử xác định bà Y không phải là người sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất số 36, tờ bản đồ số 67, đồng thời bà Y không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc vợ chồng ông T, bà P cam kết trả số tiền 200.000.000 đồng và tiền chi phí làm sổ đỏ, chuyển mục đích, không có căn cứ nào xác định nghĩa vụ của vợ chồng ông T, bà P phải trả tiền cho bà Y; trong khi thực tế vẫn chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T và không có chứng cứ nào xác định nghĩa vụ tài chính có liên quan đến thủ tục hành chính giữa các bên, nên việc bà Y yêu cầu vợ chồng ông T, bà P trả tiền là không có căn cứ. Trách nhiệm các bên theo văn bản cam kết về việc mua bán đất trong đó thể hiện bà Y có một phần trách nhiệm trong việc phối hợp làm thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng nên khi công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự, cần buộc bà Y có trách nhiệm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB.325871 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T5 cấp ngày 04/8/2022 đứng tên Nguyễn Thị Y để thi hành bản án theo quy định.

- Diện tích đất tranh chấp các đương sự thống nhất về loại đất chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm, ranh mốc thực địa theo kết quả đo đạc xác định hiện nay là thửa đất số 79, tờ số 22 có diện tích 893.6m² đất trồng cây lâu năm tại Thôn A, xã Đ, huyện T (theo mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng Đ lập ngày 05/12/2022) nên ghi nhận quyền sử dụng đất theo thực tế cho vợ chồng ông T, bà P.

[2.2]. Từ những căn cứ phân tích nêu trên: Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Đỗ Hữu T**, bà **Đinh Thị P**. Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 công nhận hiệu lực của thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất viết tay ngày 15/5/2019 giữa vợ chồng ông **Đỗ Hữu T**, bà **Đinh Thị P** với ông **Nguyễn T1**, bà **Nguyễn Thị N**.

[2.3]. Các vấn đề khác:

- Giá thỏa thuận chuyển nhượng thực tế theo nguyên đơn xác định là 60.000.000 đồng, bị đơn ông **Nguyễn T1** xác định là 65.000.000 đồng, mặc dù không thống nhất với nhau về mức giá chuyển nhượng nhưng ông **T1** đã nhận đủ 60.000.000 đồng và không có yêu cầu gì về số tiền còn lại nên Hội đồng xét xử không xét đến.

- Liên quan đến diện tích đất tranh chấp trong vụ án năm 2022 vợ chồng ông **T**, bà **P** xác lập thỏa thuận đặt cọc với bà **Hồ Thị P1** và phát sinh tranh chấp đã được Tòa án giải quyết tại Bản án số 57/2023/DSST ngày 13/7/2023. Trong vụ án, bà **Hồ Thị P1** không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.4]. Về chi phí tố tụng: Ông **Đỗ Hữu T**, bà **Đinh Thị P** yêu cầu giải quyết chi phí tố tụng theo luật định. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên buộc bị đơn ông **Nguyễn T1**, bà **Nguyễn Thị N** phải chịu các chi phí tố tụng gồm có: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 2.600.000 đồng; chi phí đo đạc là 3.280.000 đồng; Chi phí định giá tài sản: 3.000.000 đồng.

[3]. Về án phí: Bị đơn ông **Nguyễn T1** và bà **Nguyễn Thị N** phải chịu án phí, tại phiên tòa ông **T1**, bà **N** đều yêu cầu được miễn án phí. Xét thấy ông **T1**, bà **N** thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết 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 nên chấp nhận cho ông **T1**, bà **N** được miễn án phí.

[4]. Ý kiến về quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định đánh giá của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 117, Khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26 Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Đỗ Hữu T** và bà **Đinh Thị P** về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Đỗ Hữu T**, bà **Đinh Thị P** và ông **Nguyễn T1**, bà **Nguyễn Thị N** theo giấy bán đất viết tay ghi ngày 15/5/2019:

- Vợ chồng ông **Đỗ Hữu T** và bà **Đinh Thị P** được quyền sử dụng thửa đất số 79, tờ số 22 có diện tích 893.6m² đất trồng cây lâu năm tại **Thôn A, xã Đ, huyện T** (theo mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh **văn phòng Đ** lập ngày 05/12/2022); thuộc một phần trong thửa đất số 36, tờ bản đồ số 67, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB.325871 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T5** cấp ngày 04/8/2022 đứng tên **Nguyễn Thị Y**; và phải có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký thủ tục hành chính về đất đai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà **Nguyễn Thị Y** có trách nhiệm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB.325871 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T5** cấp ngày 04/8/2022 đứng tên **Nguyễn Thị Y** cho cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Đỗ Hữu T** và bà **Đinh Thị P**.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông **Nguyễn T1** và bà **Nguyễn Thị N** phải chịu chi phí tố tụng và có trách nhiệm trả lại cho ông **Đỗ Hữu T** và bà **Đinh Thị P** số tiền 8.880.000 đồng (tám triệu tám trăm tám mươi ngàn đồng), gồm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 2.600.000 đồng; chi phí đo đạc là 3.280.000 đồng; Chi phí định giá tài sản: 3.000.000 đồng.

3. Về án phí:

- Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông **Nguyễn T1** và bà **Nguyễn Thị N**.

- Trả lại cho ông **Đỗ Hữu T** và bà **Đinh Thị P** số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016126 ngày 31/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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, 7b 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:

- VKSND huyện Tánh Linh;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Tánh Linh;
- Lưu: Văn phòng, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Mạnh Trí