TÒA ÁN NHÂN DÂN **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
HUYỆN HÀM THUẬN BẮC **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
TỈNH BÌNH THUẬN

Bản án số: 56/2024/ DS-ST
Ngày : 22-5-2024.
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Nguyễn Thanh Sơn.

2/ Ông Đặng Văn Minh.

- Thư ký phiên tòa*:* Bà Hà Thị Kim Quy - 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 Nguyễn Thị Sáu – Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 112/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2020, về việc : "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" t heo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2023/QĐXXST–DS ngày 11/12/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/QĐST-DS ngày 10/01/2024, Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 02/2024/QĐST-DS ngày 31/01/2024; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 15/2024/QĐST-DS ngày 01/3/2024; Thông báo về việc mở phiên tòa tiếp tục xét xử vụ án số 05/2024/TB-TA ngày 01/4/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 55/QĐST-DS ngày 26/4/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Quang C - Sinh năm 1979.
Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quang C: Ông Nguyễn Hữu H – Sinh năm 1991. Theo Giấy ủy quyền ngày 27/7/2020.

Địa chỉ: S đường số D, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: 1/ Ông Đinh Văn H1 - Sinh năm 1967;

2/ Bà Lê Thị X – Sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lê Thị Kim K – Sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

2/ Ông Đinh Công T - sinh năm 1984;

3/ Bà Đinh Thị Mai L – Sinh năm 1985;

4/ Ông Đinh Tiên H2 – sinh năm 1998;

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận

5/ Bà Đinh Thị Yến N – sinh năm 1990;

Địa chỉ: Thôn F, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận

6/ Bà Đào Thị Xuân P – Sinh năm 1984

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận

Có mặt ông H, ông C, ông H1, vắng mặt bà X, bà K, ông T, bà L, ông H2, bà N, bà P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 29/7/2020 và bản khai, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên Tòa hôm nay nguyên đơn do ông Nguyễn Hữu H đại diện theo ủy quyền trình bày: Năm 2010, vợ chồng ông C, bà K có nhận chuyển nhượng diện tích đất 2.520m^2 của ông Đinh Văn H1, bà Lê Thị X tọa lạc tại thôn A, xã H, huyện H. Tất cả đều thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 423910 cấp ngày 22/11/1996 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp đứng tên Lê Thị X. Việc chuyển nhượng chỉ lập bằng giấy tay ghi ngày 25/5/2010, không có công chứng, chứng thực. Vợ chồng ông, bà đã giao đầy đủ số tiền chuyển nhượng là 52.500.000đồng và nhận đất trồng thanh long từ năm 2010 cho đến nay. Trong quá trình canh tác sử dụng đất thì vợ chồng ông, bà có nhiều lần yêu cầu ông H1, bà X làm thủ tục chuyển nhượng, tách thửa, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà nhưng ông H1, bà X không thực hiện. Hiện nay ông được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I423910 cấp ngày 22/11/1996 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp đứng tên Lê Thị X đã được **cấp đổi** lại thành thửa số 139, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.515,1m^2, đất chuyên trồng lúa nước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số DB 549268 cấp ngày 28/4/2021 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh B cấp đứng tên hộ Lê Thị X. Nếu chênh lệch diện tích giữa đo đạc hiện trạng (theo đo đạc hiện trạng 2.519,2m^2) và diện tích cấp đổi sau này của hộ bà Lê Thị X với diện tích 2.515,1m^2 thì ông vẫn chấp nhận theo Giấy chứng nhận mới cấp cho bà Lê Thị X và ông thống nhất không có yêu cầu xem xét, thẩm định định giá tài sản lại. Nay, ông Trần Quang C yêu cầu:

- Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.520m^2 được lập ngày 25/5/2010 theo diện tích đã cấp đổi của hộ bà Lê Thị X 2.515,1m^2 giữa ông Trần Quang C và ông Đinh Văn H1, bà Lê Thị X;

- Buộc ông H1, bà X phải tiếp tục thực hiện các thủ tục để hoàn tất chuyển nhượng phần diện tích 2.520m^2 (theo đo đạc hiện trạng 2.519,2m^2) đã được **cấp đổi** lại thành thửa số 139, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.515,1m^2, đất chuyên trồng lúa nước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 549268 cấp ngày 28/4/2021 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh B cấp đứng tên hộ Lê Thị X cho vợ chồng ông.

Tại bản khai của bị đơn ngày 28/9/2020, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên Tòa ông Đinh Văn H1 trình bày: Ông, bà là vợ chồng với nhau. Năm 2010, vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng cho ông Trần Quang C diện tích đất 2.520m^2 tọa lạc tại thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng chỉ làm bằng giấy tay không được công chứng. Vợ chồng ông, bà đã nhận đầy đủ tiền chuyển nhượng và giao đất cho ông C canh tác từ đó cho đến nay. Trong quá trình ông C canh tác có nhờ vợ chồng ông, bà đứng tên vay giúp số tiền 100.000.000đồng, vợ chồng ông, bà không đồng ý nên ông C yêu cầu phải tách thửa đất cho ông C. Do thời gian gấp quá nên vợ chồng ông, bà không kịp làm thủ tục tách thửa. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang C thì vợ chồng ông, bà đồng ý nhưng cho thời gian 01 năm để vợ chồng ông, bà hoàn tất thủ tục tách thửa sang tên cho ông C. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị X (vợ ông H1) không đến Tòa án để tiếp tục giải quyết vụ án chỉ có một mình ông Đinh Văn H1 đến Tòa án để tham gia giải quyết và tại biên bản lấy lời khai ngày 02/8/2023 ông H1 khai vợ chồng ông cùng thống nhất có bán thửa đất đã nêu trên cho vợ chồng ông C, bà K với giá 52.500.000đồng, khi bán hai bên cùng làm các loại giấy tờ viết tay cụ thể là tờ giấy nhận tiền cọc ngày 19/12/2009 có hai vợ chồng ông cùng con gái Đinh Thị Mai L biết, những người chứng kiến bên mua, bên bán cùng ký tên

và 01 tờ giấy viết tay do chính ông (H1) ghi với nội dung "Vợ chồng và các con tôi có đồng ý san nhượng diện tích 2.520m^2 cho ông Trần Quang C….vào ngày 25/5/2010…". Việc mua bán đất đã giao nhận tiền đầy đủ và vợ chồng ông cũng đã bàn giao đất cho vợ chồng ông C sử dụng từ năm 2010 cho đến nay. Do hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 423910 cấp ngày 22/11/1996 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp đứng tên Lê Thị X **cấp đổi** lại thành sổ mới cụ thể là thửa số 139, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.515,1m^2, đất chuyên trồng lúa nước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB549268 cấp ngày 28/4/2021 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh B cấp đứng tên hộ Lê Thị X. Khi cấp đổi giấy chứng nhận mới thì đổi sang hộ nên các con của ông không đồng ý sang nhượng phần diện tích mà vợ chồng ông đã bán vì có khẩu phần của các con ông. Mặc dù, các con của ông đều biết việc vợ chồng ông đã bán ruộng cho ông C, bà K và cũng biết rất rõ việc vợ chồng ông không còn canh tác thửa ruộng đã bán, bàn giao cho người mua là vợ chồng ông C, bà K lâu rồi từ năm 2010 đến nay, không có ý kiến gì. Nay các con ông không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho ông C, bà K vì các con ông nói bán giá trước đây rẻ nên không đồng ý bán giá đó nữa. Còn bán giá nào thì các con ông không nói vì có khẩu phần của các con ông nên các con ông tự quyết định. Riêng ông thì vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán trên.

Bị đơn bà Lê Thị X tại bản khai của bị đơn ngày 28/9/2020 trình bày: thống nhất như ý kiến của ông H1. Tháng 6/2020, ông C yêu cầu làm thủ tục tách sổ, nhưng do thời gian gấp quá, con gái chưa đủ tiền để trả nợ Ngân hàng, lấy sổ đang thế chấp tại Ngân hàng nên hẹn 01 năm sau đến tháng 8/2021 sẽ làm thủ tục sang tên cho ông C diện tích đã mua 2.520m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim K trình bày: Bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Trần Quang C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Xuân P trình bày tại bản khai ngày 04/4/2024: Bên nào kiện thì Tòa án giải quyết với bên khởi kiện. Việc của bà và vợ chồng ông H1, bà X bà sẽ làm việc với Tòa án sau với tư cách người khởi kiện.

Bị đơn bà Lê Thị X, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Xuân P, ông Đinh Công T, bà Đinh Thị Mai L, ông Đinh Tiên H2, bà Đinh Thị Yến N đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công

khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà X, ông T1, bà L, ông H2, bà N cố tình vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên không thể tiến hành hòa giải được. Tòa án lập biên bản không tiến hành hòa giải được ghi nhận ý kiến của các bên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại phiên Tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Đề nghị áp dụng Điều 107, 121, 122, 124, 401, 402, 689, 691, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 105, 106 Luật đất đai 2003. Đề nghị Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang C:

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.515,1m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 549268 ngày 28/4/2021 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho hộ bà Lê Thị X, giữa ông Trần Quang C và ông Đinh Văn H1, bà Lê Thị X

- Buộc hộ ông Đinh Văn H1, bà Lê Thị X phải tiếp tục thực hiện các thủ tục để hoàn tất chuyển nhượng phần diện tích 2.515,1m^2 đất chuyên trồng lúa nước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 549268 cấp ngày 28/4/2021 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh B cấp đứng tên hộ bà Lê Thị X cho vợ chồng ông Trần Quang C, bà Lê Thị Kim K.

- Buộc bà Đào Thị Xuân P giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 549268 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 28/4/2021, cho ông Trần Quang C, bà Lê Thị Kim K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 139, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.515,1m^2, đất chuyên trồng lúa nước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 549268 cấp ngày 28/4/2021 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh B cấp đứng tên hộ Lê

Thị X nên quan hệ tranh chấp được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Tài sản tranh chấp là bất động sản và bị đơn ông Đinh Xuân H3, bà Lê Thị X có địa chỉ tại thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận được pháp luật quy định tại Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét bà Lê Thị Kim K có đơn xin vắng mặt trong tất cả quá trình giải quyết. Bị đơn bà Lê Thị X, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Công T, bà Đinh Thị Mai L, ông Đinh Tiên H2, bà Đinh Thị Yến N, bà Đào Thị Xuân P vắng mặt, Tòa án đã niêm yết đầy đủ các văn bản tố tụng cho những những người có tên trên nhưng vẫn vắng mặt không đến Tòa án. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] *Về nội dung:*

Về áp dụng pháp luật: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập và thực hiện trước thời điểm Bộ luật dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013 và Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật sau đó mới tranh chấp nên Tòa án áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 2003, đồng thời áp dụng các quy định tương tự của Luật Đất đai năm 2013, Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[2.1] Tại phiên Tòa sơ thẩm: Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang C: Vào ngày 25/5/2010, ông C có mua của ông Đinh Xuân H3, bà Lê Thị X diện tích đất 2520m^2, loại đất lúa tọa lạc tại: Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận với giá 52.500.000đồng do bà Lê Thị X đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc này cũng đã được nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận là đúng nên có cơ sở chấp nhận. Xét thấy: việc chuyển nhượng đất vào ngày 25/5/2010 giữa ông C và ông H3 chỉ viết giấy tay với nội dung: *"Tôi tên Đinh Văn H1, sinh năm 1967, vợ là Lê Thị X sinh năm 1963 Hiện cư ngụ tại xóm G, thôn A, xã H, H, Bình Thuận. Vợ chồng và các con tôi có đồng ý san nhượng một đám ruộng thuộc trục danh mương cái diện tích 2520m^2 cho ông Trần Quang C cư ngụ L, B, Bình Thuận với số tiền 52,500,000 đồng. Vợ chồng tôi giao sổ đỏ cho ông Trần Quang C giữ. Nhưng trong tờ bản đồ vợ chồng tôi còn lại một đám thuộc trục danh ruộng đo diện tích 656m^2. Sau này cần tách sổ riêng, một trong hai bên có trách nhiệm tách sổ đỏ. Người san nhượng nhận tiền đủ và người mua ruộng nhận sổ đỏ"* người mua ký tên Trần Quang C, người bán ký tên

Đinh Văn H1. Tại tờ giấy viết tay này có nội dung chuyển nhượng đất không có chữ ký của bà X và các con trên giấy thỏa thuận chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại giấy nhận tiền cọc ghi ngày 19/12/2009 có chữ ký của vợ chồng ông Đinh Văn H1, bà Lê Thị X là người bán có nội dung: thỏa thuận sang nhượng diện tích 2520m^2 cho ông Trần Quang C với số tiền 52.500.000 đồng, vợ chồng tôi sẽ nhận trước 40.000.000 đồng, còn lại 12.500.000 đồng thu hoạch đông xuân, vợ chồng tôi giao ruộng cho ông C, giao đủ số tiền còn lại rồi tách sổ đỏ. Tại mặt sau của mảnh giấy có nội dung: có người làm chứng ký tên là ông Võ Văn Đ, bà Đinh Thị Mai L (con ông H1, bà X), thôn A, xã H.

Việc mua bán đất này cả nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận đã giao nhận đủ tiền và nhận đất canh tác trồng thanh long từ năm 2010 cho đến nay. Mặc dù, chưa đăng ký thủ tục theo quy định của pháp luật nhưng ông C, bà K đã quản lý, sử dụng và ông H1, bà X cũng không phản đối, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, thể hiện ý chí của các bên về việc thực hiện chuyển nhượng đất với nhau. Các bên gồm bên chuyển nhượng là ông Đinh Văn H1, bà Lê Thị X, bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Quang C, bà Lê Thị Kim K thực hiện giao dịch có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Không tuân thủ Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 nhưng một bên đã giao nhận tiền đầy đủ và đã giao nhận toàn bộ diện tích đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng từ năm 2010.

Từ những phân tích trên, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quang C với ông Đinh Xuân H3, bà Lê Thị X theo quy định tại Khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005 là có căn cứ.

[2.2] Xét việc khai nại của ông Đinh Xuân H3 về việc các con ông không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho ông C, bà K vì các con ông nói bán giá trước đây rẻ nên không đồng ý bán giá đó nữa. Còn bán giá nào thì các con ông không nói vì đất này có khẩu phần của các con ông nên các con ông tự quyết định. Riêng ông thì vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán trên. Tuy nhiên, tại phiên Tòa ông khai nại vợ và các con của ông không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng đất trên cho vợ chồng ông C, bà K mà giao cho ông được toàn quyền quyết định toàn bộ việc chuyển nhượng này. Do đó, nay ông yêu cầu vợ chồng ông C, bà K phải bồi thường thiệt hại cho ông tổng số tiền 134.500.000đồng do trong quá trình vợ chồng ông C, bà K khởi kiện tại Tòa án gây thiệt hại cho gia đình ông phải đi vay bên ngoài số tiền trên. Nếu

vợ chồng ông C, bà K đồng ý bồi thường số tiền này thì ông sẽ đi chuộc lại sổ đỏ đang thế chấp ở bà Đào Thị Xuân P về làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà K thửa đất đã bán trên.

Theo yêu cầu của ông H3, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý. Hội đồng xét xử xét thấy: Việc ông Đinh Xuân H3 khai nại ra như đã nêu trên là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ:

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 423910 cấp ngày 22/11/1996 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp đứng tên Lê Thị X đã được **cấp đổi lại** thành 02 sổ đứng tên Hộ bà Lê Thị X gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 549268, thửa đất số 139, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.515,1m^2 đất chuyên trồng lúa nước và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 549269, thửa đất số 213, tờ bản đồ số 12, diện tích 734m^2 đất trồng lúa nước còn lại (không tranh chấp nên Tòa án không giải quyết đối với thửa đất 213 này).

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 423910 do UBND huyện H cấp ngày 22/11/1996, đứng tên Lê Thị X là cấp cho hộ gia đình, chia bình quân khẩu, gồm có 04 nhân khẩu: bà X, anh T, chị L, chị N. Còn đến ngày 01/12/1999, Công an xã H nhập khai sinh cho nhân khẩu Đinh Tiên H2, ngày 27/12/2000 đăng ký thường trú cho nhân khẩu Đinh Văn H1 vào hộ khẩu của bà X – chủ hộ.

Theo bị đơn cho rằng thửa đất trên là tài sản được cấp theo bình quân nhân khẩu của hộ gia đình gồm vợ chồng ông H1, bà X cùng các con nên việc hai vợ chồng H1, X chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông C với giá thấp các con không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng. Xét tại hợp đồng ký kết ngày 25/5/2010 thì ông H1 ký vào hợp đồng. Tại giấy nhận cọc có chữ ký của vợ chồng ông Đinh Văn H1, bà Lê Thị X là người bán cùng con gái là Đinh Thị Mai L ký vào hợp đồng trên và thừa nhận đã bàn bạc cùng các con thống nhất chuyển nhượng thửa đất trên với giá 52.500.000 đồng, số tiền chuyển nhượng để giải quyết vào việc gia đình, thời điểm chuyển nhượng các con cũng đều biết và cũng biết diện tích đất trên đã bán cho vợ chồng ông C, không có ý kiến gì, vợ chồng ông H1 cũng giao đất cho vợ chồng ông C quản lý, sử dụng trồng thanh long từ năm 2010 đến nay, chứng tỏ các con của ông C, bà X biết việc chuyển nhượng thửa đất trên của cha mẹ nhưng không có ý kiến phản đối, thời điểm bán ruộng thì các con của ông H1, bà X cũng ở địa chỉ cùng với vợ chồng ông

H1, bà X nên biết rõ đất đã giao cho ông C, bà K và cùng sử dụng số tiền chuyển nhượng trên. Khi Tòa án mời vợ và các con ông H1 đến giải quyết thì tất cả đều không đến và không có ý kiến phản hồi gì. Do vậy, đủ cơ sở xác định hộ bị đơn gồm ông C, bà X cùng các con anh T1, chị L, chị N đều thống nhất chuyển nhượng cho nguyên đơn theo hợp đồng chuyển nhượng 25/5/2010 đối với toàn bộ diện tích 2.515,1m^2 thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.515,1m^2 đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại Thôn A, xã H, huyện H.

Tại công văn phúc đáp của UBND số 1733/UBND-NC ngày 16/6/2023: Diện tích 2.519,2 m^2 tọa lạc tại thôn A, xã H có nguồn gốc do hợp tác xã quản lý, chia bình quân nhân khẩu cho hộ bà Lê Thị X từ năm 1993 và sử dụng ổn định đến khi tranh chấp. Trình tự thủ tục và nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 423910 do UBND huyện H cấp ngày 22/11/1996, đứng tên Lê Thị X là đúng quy định luật đất đai, vì nguồn gốc do hợp tác xã chia bình quân nhân khẩu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ bà Lê Thị X, nhưng hồ sơ không thể hiện các thành viên trong hộ.

Từ khi nhận đất để sử dụng vợ chồng ông C, bà K yêu cầu ông H1 bà X tách sổ nhưng vợ chồng ông H1, bà X cứ hứa hẹn nói là do đang thế chấp ngân hàng và có hứa đến tháng 8/2021 sẽ tách sổ cho ông C nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện tống đạt các văn bản tố tụng cho bà X, anh T, chị L, chị N, anh H2 nhưng vẫn cố tình vắng mặt, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chứng tỏ bà X, các anh chị trên đồng ý với việc ông H1, bà X chuyển nhượng đất.

Tại phiên tòa, ngày 31/01/2024 phát sinh tình tiết mới cụ thể bị đơn trình bày đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.515,1m^2 cho bà Đào Thị Xuân P, sinh năm 1984, địa chỉ tại khu phố A, thị trấn M, huyện H. Do vậy, Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa, tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ và đưa bà Đào Thị Xuân P vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Theo biên bản xác minh ngày 14/3/2024 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 549268 ngày 28/4/2021 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho hộ bà Lê Thị X. Ngày 29/3/2023, hộ bà Lê Thị X đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên qua bà Đào Thị Xuân P. Ngày

10/8/2023, bà Đào Thị Xuân P có nộp hồ sơ đăng ký biến động sang tên bà P. Ngày 23/10/2023, bà P đã rút hồ sơ. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 549268 vẫn đứng tên hộ bà Lê Thị X.

Ông H1 trình bày việc gia đình ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà P là để thế chấp cho khoản vay 120.000.000 đồng, ông H1 xác định hiện nay bà P đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 549268 đứng tên hộ bà Lê Thị X vì gia đình ông vay tiền bà P. Khi vay tiền bà P yêu cầu gia đình ông làm bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho bà P, khi nào gia đình ông có tiền trả thì bà P sẽ làm thủ tục chuyển trả lại. Do đó, việc vay tiền này gia đình ông có trách nhiệm trả cho bà P. Đồng thời, ông H1 vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, ông H1 xác định không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào với bà P mà giữa ông và bà P chỉ là hợp đồng giả cách. Nếu vợ chồng ông C, bà K đồng ý bồi thường số tiền ông đã đưa ra thì ông sẽ chuộc lại sổ đỏ đang thế chấp ở bà P về làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà K.

Đối với bà Đào Thị Xuân P, Tòa án đã tiến hành đưa bà P vào tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này (nếu bà có yêu cầu độc lập) và đã được giải thích quyền và nghĩa vụ nhưng bà P không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Đây là giao dịch riêng giữa gia đình ông H1 và bà P. Bà P có quyền khởi kiện tranh chấp với gia đình ông H1 để Tòa án giải quyết thành vụ án khác.

Ông C trình bày do thời điểm mua đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I423910 cấp ngày 22/11/1996 có diện tích 2.520m^2 (theo đo đạc hiện trạng 2.519,2m^2), nay đã được cấp đổi sổ mới thành diện tích 2.515,1m^2, đất chuyên trồng lúa nước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 549268 ngày 28/4/2021 do Sở tài nguyên và môi tường cấp cho hộ Lê Thị X. Ông Trần Quang C và bà Lê Thị Kim K chấp nhận diện tích nhận chuyển nhượng 2.515,1m^2 theo giấy này nên ghi nhận sự tự nguyện trên.

Hiện nay bà P đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 549268 đứng tên hộ bà Lê Thị X nên buộc bà P giao trả lại giấy chứng nhận nêu trên để ông C, bà K thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất đã được công nhận.

Do vậy từ những phân tích trên, yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

Về án phí: Xét tranh chấp yêu cầu giải quyết thuộc án phí không giá ngạch, căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án bà Lê Thị X (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. Do đó, ông H1, bà X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đồng.

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 4.711.000 đồng. Ông C tự nguyện chịu số tiền này, do ông C đã nộp tạm ứng số tiền trên tại Tòa án nên không phải nộp nữa.

Bà Lê Thị Kim K, ông Đinh Công T, bà Đinh Thị Mai L, ông Đinh Tiên H2, bà Đinh Thị Yến N, bà Đào Thị Xuân P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 264, Điều 266, Điều 271 và Khoản 1 Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 107, Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 401, Điều 402, Điều 689, Điều 691, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 105, Khoản 1 Điều 106, điểm b Khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003; Điều 95, Điều 99, Khoản 1 Điều 166 Luật đất đai 2013;

Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

1/ Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay xác lập ngày 25/5/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Xuân H3, bà Lê Thị X, bên nhận chuyển nhượng ông Trần Quang C đối với thửa số 139, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.515,1m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 549268 cấp ngày 28/4/2021 do Sở Tài nguyên Môi

trường tỉnh B cấp đứng tên hộ Lê Thị X, đất tọa lạc tại địa chỉ Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Quang C, bà Lê Thị Kim K được quyền sử dụng thửa số 139, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.515,1m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 549268 cấp ngày 28/4/2021 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh B cấp đứng tên hộ Lê Thị X, đất tọa lạc tại địa chỉ Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Ông Trần Quang C, bà Lê Thị Kim K có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đã được công nhận theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp do Công ty TNHH T2 đo vẽ ngày 26/11/2020)

Buộc bà Đào Thị Xuân P giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 549268 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/4/2021 đứng tên hộ bà Lê Thị X, cho ông Trần Quang C, bà Lê Thị Kim K.

2/ Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí: Ông Đinh Văn H1, bà Lê Thị X phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Quang C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông C số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004318 ngày 19/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc.

Bà Lê Thị Kim K, ông Đinh Công T, bà Đinh Thị Mai L, ông Đinh Tiên H2, bà Đinh Thị Yến N, bà Đào Thị Xuân P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

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

Ông Trần Quang C tự nguyện chịu 4.711.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất. Ông C đã nộp đủ số tiền trên tại Tòa án.

3/ Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (22/5/2024). Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

“ 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 Hàm Thuận Bắc;
-Các đương sự;
-Lưu: VT, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Mi Mi