

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

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

Bản án số: 25/2024/DS-ST

Ngày: 30 - 7 - 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 TÂN, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hữu Trọng;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Quang Sơn;

Bà Nguyễn Thị Lệ Thanh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Ngọc Trà My-Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Kim Trâm-Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 170/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2024/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 73/2024/QĐST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Hà Thị Ngọc H, sinh năm: 1981; địa chỉ: Số B Tầng A, K, Chung cư K, Số C T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm: 1966 và bà Thân Thị S1, sinh năm: 1966; cùng địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (có mặt ông S, vắng mặt bà S2);

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Hoài T, sinh năm: 1982; địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1985; địa chỉ: địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt);

3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1987; địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt);

4. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm: 1990; địa chỉ: Thôn E, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt);
5. Bà Nguyễn Thị Thúy P, sinh năm: 1992; địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt);
6. Bà Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm: 1995; địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 18/10/2023 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Hà Thị Ngọc H trình bày:

Năm 2018, vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Thân Thị S3 có chuyển nhượng cho bà Hà Thị Ngọc H 02 phần đất, đều thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 101, tọa lạc tại Thôn C, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số CC 692194 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29/6/2016 cho hộ ông Nguyễn Thanh S. Cụ thể như sau:

Ngày 17/8/2018, ông Nguyễn Thanh S, bà Thân Thị S3 chuyển nhượng cho bà Hà Thị Ngọc H phần đất thứ nhất có diện tích khoảng 3.285m² (chiều ngang theo mặt tiền đường đất 45m, chiều dài đến hết thửa đất khoảng 73m) với giá 450.000.000đồng.

Ngày 18/9/2018, ông Nguyễn Thanh S, bà Thân Thị S3 tiếp tục chuyển nhượng cho bà Hà Thị Ngọc H phần đất thứ hai có diện tích khoảng 876m² (chiều ngang theo mặt tiền đường đất 12m, chiều dài đến hết thửa đất khoảng 73m) với giá 120.000.000 đồng.

Sau khi ký giấy chuyển nhượng, hai bên đã tiến hành cắm mốc ranh giới đất và nhận bàn giao đất trên thực địa, bà H đã giao đủ tiền cho ông Nguyễn Thanh S và bà Thân Thị S3. Theo hợp đồng, ông S và bà S3 có trách nhiệm tách thửa đất để sang tên cho bà H. Tuy nhiên, đến nay đã hơn 05 năm nhưng ông S và bà S3 vẫn chưa hoàn tất được thủ tục tách thửa để hai bên làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên theo quy định pháp luật mặc dù bà H nhiều lần yêu cầu.

Theo kết quả đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng Đ1, phần đất chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 17/8/2018 có diện tích là 3.147m², phần đất chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 18/9/2018 có diện tích là 804m², bà H yêu cầu Tòa án giải quyết theo kết quả đo đạc thực tế. Đối với diện tích 41,3m² thuộc phần đất thứ nhất và 30,0m² thuộc phần đất thứ hai mà bà nhận chuyển nhượng đều thuộc Giấy chứng nhận số CC 692194 nhưng có hiện trạng là đường đất, bà H đồng ý giao phần đất này để làm đường và không có yêu cầu gì.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/8/2018, giữa bà Hà Thị Ngọc H và vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Thân Thị S3 đối với diện tích đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế là 3.147m², thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 101, tọa lạc tại Thôn C, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy

chứng nhận số CC 692194 ngày 29/6/2016 cho hộ ông Nguyễn Thanh S có hiệu lực pháp luật.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/9/2018, giữa bà Hà Thị Ngọc H và vợ chồng Nguyễn Thanh S, bà Thân Thị S3 đối với diện tích đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế là 804m², thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 101, tọa lạc tại Thôn C, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CC 692194 ngày 29/6/2016 cho hộ ông Nguyễn Thanh S có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh S và bà Thân Thị S3 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 101, diện tích 7.031m², tọa lạc tại Thôn C, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận là do ông Nguyễn Thanh S và vợ trước của ông là bà Nguyễn Thị Thanh T3 (đã chết) khai hoang từ năm 1985, sau khi khai hoang thì ông S, bà T3 sử dụng ổn định, liên tục, đến năm 2001 thì bà T3 chết. Sau đó được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông S. Trước đây, thửa đất trên là thửa đất số 17, tờ bản đồ số 15, diện tích 8.541m², thuộc Giấy chứng nhận số AI 789053 do Ủy ban nhân dân huyện H ngày 01/8/2007. Đến ngày 02/6/2016, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi thành thửa đất số 94, tờ bản đồ số 101, diện tích 9.104m², thuộc Giấy chứng nhận số CC 692180. Sau đó, ông S tách một phần thửa đất tặng cho con là ông Nguyễn Văn T1, diện tích đất còn lại là thửa đất số 116 nêu trên.

Ông Nguyễn Thanh S, bà Thân Thị S3 thống nhất thừa nhận, ngày 17/8/2018, ông, bà có chuyển nhượng cho bà Hà Thị Ngọc H một phần thửa đất số 116 có diện tích khoảng 3.285m² (chiều ngang theo mặt tiền đường đất 45m, chiều dài đến hết thửa đất khoảng 73m) với giá 450.000.000 đồng; ngày 18/9/2018, ông S, bà S3 tiếp tục chuyển nhượng cho bà Hà Thị Ngọc H một phần thửa đất số 116 có diện tích khoảng 876m² (chiều ngang theo mặt tiền đường đất 12m, chiều dài đến hết thửa đất khoảng 73m) với giá 120.000.000 đồng.

Sau khi chuyển nhượng, ông Nguyễn Thanh S và bà Thân Thị S3 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và bàn giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng cho bà Hà Thị Ngọc H quản lý, sử dụng. Theo thỏa thuận, ông Nguyễn Thanh S và bà Thân Thị S3 phải có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa nhưng chưa có kết quả. Mặt khác, quyền sử dụng đất trên được cấp cho hộ gia đình ông, hiện các con của ông đi làm ăn ở xa nên việc ký hợp đồng rất khó khăn. Ông S có con là ông Nguyễn Hoài T4 bị tâm thần từ nhỏ, hiện đang hưởng trợ cấp xã hội nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H được.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật đối với các diện tích đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế thì ông S, bà S3 đồng ý và không có ý kiến gì. Quyền sử dụng đất trên hiện không chuyển nhượng, tặng cho hay thế chấp cho ai khác và ông, bà đang giữ bản chính của giấy chứng nhận.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Thúy P và bà Nguyễn Thị Thúy V trình bày:

Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Thúy P và bà Nguyễn Thị Thúy V đều thừa nhận mình là con ruột của ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Thanh T3 (đã chết). Các ông, bà đều xác nhận nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Thanh T3 khai hoang, không liên quan gì đến họ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Ngọc H về việc yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Nguyễn Thanh S, bà Thân Thị S3 có hiệu lực pháp luật đối với các diện tích đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế không liên quan gì đến bà L, ông T1, ông T2, bà P và bà V nên họ thống nhất và không có ý kiến gì.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hoài T: Theo lời khai của ông Nguyễn Thanh S, thì ông Nguyễn Hoài T là con ruột của ông S, bị mắc bệnh tâm thần từ nhỏ, có dấu hiệu mất năng lực hành vi dân sự và hiện đang hưởng trợ cấp xã hội. Ngày 16/5/2024, Tòa án có Văn bản số: 85/CV-TAHT đề nghị ông Nguyễn Thanh S phải làm thủ tục yêu cầu Tòa án tuyên bố ông Nguyễn Hoài T mất năng lực hành vi dân sự để xác định người giám hộ làm người đại diện tham gia tố tụng. Tuy nhiên, hết thời hạn Tòa án ấn định là 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản trên, nhưng ông S vẫn không tiến hành các thủ tục để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tuyên bố ông Nguyễn Hoài T mất năng lực hành vi dân sự nên Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc diện tích đất tranh chấp.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2023, kèm theo là M trích đo hiện trạng khu đất của Chi nhánh Văn phòng Đ2 vẽ, ký duyệt ngày 15/01/2024 thể hiện: Diện tích đất chuyển nhượng tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 17/8/2018 đo đạc thực tế là 3.147m²; diện tích đất chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2018 đo đạc thực tế là 804 m². Hiện trạng trên đất trông mì nhưng đến nay đã thu hoạch, hiện đất trống, trên đất không có tài sản gì.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án tiến hành hòa giải để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không thành. Do vậy, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Thanh S đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Trình tự, thủ tục giải quyết vụ án được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những 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 vào phòng nghị án theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2018 giữa bà Hà Thị Ngọc H và vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Thân Thị S3 có hiệu lực pháp luật; đồng thời tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn bà Hà Thị Ngọc H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2018 đối với diện tích 3.285m² và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2018 đối với diện tích 876m², đều thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 101, tọa lạc tại Thôn C, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận, giữa bà H và ông Nguyễn Thanh S, bà Thân Thị S3 có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đối tượng của các hợp đồng là quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất tọa lạc tại xã T, huyện H nên Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác định và đưa ông Nguyễn Hoài T là con ruột của bị đơn ông Nguyễn Thanh S tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Theo lời khai của ông S, ông T bị bệnh tâm thần từ nhỏ, hiện được ông chăm sóc, nuôi dưỡng và nhận trợ cấp từ Nhà nước. Ngày 16/5/2024, Tòa án có Văn bản số: 85/CV-TAHT đề nghị ông Nguyễn Thanh S phải làm thủ tục yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tuyên bố ông Nguyễn Hoài T mất năng lực hành vi dân sự để xác định người giám hộ làm người đại diện hợp pháp cho ông T tham gia tố tụng. Tuy nhiên, hết thời hạn Tòa án ấn định là 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản trên, nhưng ông S vẫn không làm thủ tục để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tuyên bố ông Nguyễn Hoài T mất năng lực hành vi dân sự nên Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hà Thị Ngọc H; bị đơn là bà Thân Thị S3; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoài T, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Thúy P và bà Nguyễn Thị Thúy V vắng mặt. Xét thấy, bà H, bà L, ông T1, ông T2, bà P và bà V có đơn đề nghị vắng mặt; bà S3, ông T đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung.

[4] Theo lời khai của bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì nguồn gốc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 101, thuộc Giấy chứng nhận số CC 692194 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29/6/2016 cho hộ ông Nguyễn Thanh S có nguồn gốc là do vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Thanh T3 khai hoang từ năm 1985. Năm 2001, bà T3 chết, diện tích đất trên được ông S tiếp tục sử dụng, đến ngày 01/8/2007 thì được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận số AI 789053 cho hộ ông S. Lẽ ra, trước khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, những người thuộc thừa kế thứ nhất tại thời điểm bà T3 chết gồm mẹ ruột là bà Huỳnh Thị K, ông S và các con của bà T3 có tên nêu trên phải làm thủ tục chia thừa kế đối với phần di sản của bà T3 để lại trong khối tài sản chung với ông S. Tuy nhiên, hiện nay các con của bà T3 cho rằng diện tích đất trên không liên quan đến họ và không có yêu cầu gì.

[5] Về phía bà Huỳnh Thị K, sau khi diện tích đất trên được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Thanh S, bà K không có tranh chấp hay có ý kiến gì. Năm 2020, bà K chết. Tại thời điểm này, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà K gồm các con: Ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Thành T5, bà Nguyễn Thị Thanh N, bà Nguyễn Thị Thanh T6, bà Nguyễn Thị Thanh T7, bà Nguyễn Thị Thanh L2, bà Nguyễn Thị Thanh H1 và ông Nguyễn Thành Đ. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành lấy lời khai của các con bà K có tên trên, họ đều thống nhất khẳng định việc Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 789053 ngày 1/8/2007 đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 15, diện tích 8.541m² (Nay được tách thửa và cấp lại là thửa đất số 116, tờ bản đồ số 101, thuộc Giấy chứng nhận số CC 692194 ngày 29/6/2016) cho hộ ông S là đúng quy định của pháp luật, bà K và các con của bà không liên quan gì đến diện tích đất này. Như vậy, có cơ sở để khẳng định, tại thời điểm bà T3 chết, bà K được coi là đã từ chối nhận thừa kế đối phần di sản do bà T3 để lại nằm trong khối tài sản chung là thửa đất số 116 của bà T3 với ông S. Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 789053 cho hộ ông S là bảo đảm về đối tượng sử dụng đất.

[6] Về diện tích đất chuyển nhượng: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2018, diện tích đất chuyển nhượng là 3.285m², diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 3.147m²; đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/9/2018, diện tích đất chuyển nhượng là 876m², diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 804m². Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất xác định diện tích đất chuyển nhượng của từng hợp đồng theo kết quả đo đạc thực tế tương ứng. Đối với phần đất có diện tích 41,3m² theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/8/2018 và phần đất có diện tích 30,0m² theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/9/2018 hiện trạng là đường đất, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết. Xét thấy, ý kiến của các đương sự về việc xác định diện tích đất chuyển nhượng là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Xét tính hợp pháp về chủ thể của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy: Bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh S, bà Thân Thị S3, bên nhận chuyển nhượng bà Hà Thị Ngọc H khi tham gia ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều có đủ năng lực hành vi dân

sự, tự nguyện, phù hợp với quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Hoài T, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Thúy P và bà Nguyễn Thị Thúy V đều biết việc ông S, bà S3 chuyển nhượng đất cho bà H và cho rằng họ không liên quan gì đến diện tích đất trên. Trong khi đó, bà L, bà P, bà V, ông T2 đều có ý kiến thống nhất làm thủ tục sang tên diện tích đất chuyển nhượng cho bà H. Đối với ông Nguyễn Hoài T, quá trình giải quyết vụ án, do ông có dấu hiệu bị mất năng lực hành vi dân sự nên Tòa án không thể lấy lời khai của ông mà chỉ tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông T thông qua ông Nguyễn Thanh S, là cha ruột của ông T. Mặt khác, ông S không yêu cầu Tòa án tuyên bố ông T mất năng lực hành vi dân sự nên không có cơ sở xác định người giám hộ cho ông T. Tuy nhiên, kể cả trong trường hợp ông Nguyễn Hoài T bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự thì ông Nguyễn Thanh S vẫn đủ điều kiện làm người giám hộ đương nhiên cho ông T theo quy định tại khoản 3 Điều 53 của Bộ luật dân sự năm 2015. Hơn nữa, hiện nay ông S là người trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng ông T, mục đích ông S chuyển nhượng đất để chữa bệnh cho ông T. Do đó, việc ông S, bà S3 ký các hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H là phù hợp với các quy định của pháp luật.

[8] Xét điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Các phần đất chuyển nhượng đều thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 101, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29/6/2016 cho hộ ông Nguyễn Thanh S; tại thời điểm chuyển nhượng, đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và còn trong thời hạn sử dụng nên đáp ứng đủ các điều kiện chuyển nhượng quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai.

[9] Về hình thức của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo quy định tại Điều 119 Bộ luật dân sự, khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngoài hoạt động kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng thực hoặc tổ chức có chức năng công chứng và đăng ký theo quy định. Tuy nhiên, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đều chỉ lập bằng văn bản mà không được công chứng hoặc chứng thực, vi phạm về mặt hình thức nên không phát sinh hiệu lực pháp luật.

[10] Xét việc thực hiện hợp đồng của các bên trên thực tế: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận rằng sau khi ký kết các đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn đủ số tiền chuyển nhượng; bị đơn đã tiến hành cắm mốc, bàn giao toàn bộ diện tích các phần đất chuyển nhượng cho nguyên đơn quản lý, sử dụng. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, xét về mặt thực tế, các bên đã thực hiện xong toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của mình phát sinh từ các hợp đồng này.

[11] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2018 giữa bà Hà Thị Ngọc H và vợ chồng

ông Nguyễn Thanh S, bà Thân Thị S3 tuy có vi phạm về hình thức hợp đồng, nhưng xét về thực tế thì các bên đã thực hiện xong, nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng này có hiệu lực pháp luật là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được chấp nhận như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ và đúng pháp luật.

[12] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[13] Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí; bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật.

[14] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điểm a, điểm b khoản 1 Điều 117, Điều 119, Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015;

- Khoản 3 Điều 167, khoản 1, khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

- Điều 26 của 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị Ngọc H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Thanh S và bà Thân Thị S3.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/8/2018, giữa bà Hà Thị Ngọc H và vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Thân Thị S3 đối với diện tích đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế là 3.147m², thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 101, tọa lạc tại Thôn C, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CC 692194 ngày 29/6/2016 cho hộ ông Nguyễn Thanh S có hiệu lực pháp luật.

Bà Hà Thị Ngọc H được quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng tại hợp đồng trên theo kết quả đo đạc thực tế là 3.147m², được giới hạn bởi các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1; tọa lạc tại Thôn C, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận, theo Mảnh trích đo hiện trạng khu đất của Chi nhánh Văn phòng Đ2 vẽ, xác nhận cùng ngày 15/01/2024. (*Kèm theo bản án*);

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/9/2018, giữa bà Hà Thị Ngọc H và vợ chồng Nguyễn Thanh S, bà Thân Thị S3 đối với diện tích đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế là 804m²,

thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 101, tọa lạc tại Thôn C, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CC 692194 ngày 29/6/2016 cho hộ ông Nguyễn Thanh S có hiệu lực pháp luật.

Bà Hà Thị Ngọc H được quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng tại hợp đồng trên theo kết quả đạc thực tế là 804m², được giới hạn bởi các điểm: 7, 8, 9, 10, 11, 7; tọa lạc tại Thôn C, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận, theo Mảnh trích đo hiện trạng khu đất của Chi nhánh Văn phòng Đ2 vẽ, xác nhận cùng ngày 15/01/2024. (Kèm theo bản án);

3. Bà Hà Thị Ngọc H, hộ gia đình ông Nguyễn Thanh S có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Thanh S và bà Thân Thị S3 phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Hà Thị Ngọc H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018038 ngày 23/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hàm Tân.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Thanh S và bà Thân Thị S3 phải chịu 6.309.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 6.309.000 đồng trên cho bà Hà Thị Ngọc H.

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 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.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 30/7/2024); đối với đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 Hàm Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Hữu Trọng