

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BỐ TRẠCH
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: **21/2024/DS-ST**
Ngày 29 - 8 - 2024
V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BỐ TRẠCH, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lê Quang Minh.

Các Hội thẩm nhân dân: bà Nguyễn Thị Hải và ông Dương Quốc Phòng

- Thư ký phiên tòa: bà Phan Thị Thùy Liên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bố Trạch tham gia phiên tòa: ông Đinh Văn Phúc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 01 năm 2024, từ ngày 24 tháng 7 năm 2024 đến ngày 29 tháng 7 năm 2024 và trong ngày 29 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: số 44/2023/TLST-DS ngày 28/6/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2023/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2023, Thông báo hoãn phiên tòa số: 2854/TB-TA ngày 27/12/2023; Quyết định tạm ngưng phiên tòa số: 01/2024/QĐST-DS ngày 26/01/2024; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số: 05/2024/QĐST-DS ngày 15/7/2024; Thông báo tiếp tục phiên tòa số: 1676/TB-DS ngày 22/8/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1992; địa chỉ cư trú: thôn D, xã V, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

- *Bị đơn:* Ông Ngô Xuân H1, sinh năm 1966 và bà Phạm Thị P, sinh năm 1971; cùng cư trú tại địa chỉ: thôn Đ, xã C, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt;

- *Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1991; Nơi cư trú: xã X, huyện B, tỉnh Quảng Bình; Có mặt;

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

+ Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1992; nơi cư trú: thôn D, xã V, huyện B, tỉnh Quảng Bình; Có mặt;

+ Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1968; nơi cư trú: thôn D, xã V, huyện B, tỉnh Quảng Bình; Có mặt.

- *Những người làm chứng:*

+ Ông Ngô Xuân V, sinh năm 1976; nơi cư trú: thôn Đ, xã C, huyện B, tỉnh Quảng Bình; Có mặt;

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1980; nơi cư trú: thôn Đ, xã C, huyện B, tỉnh Quảng Bình; Có mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị H trình bày:

Do biết thông tin ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P có ý định bán một phần thửa đất số 509, tờ bản đồ số 30 nên gia đình bà đã đến nhà ông H1 và bà P để thỏa thuận nhận chuyển nhượng. Qua thương lượng, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 125.000.000 (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng). Ngày 03/3/2012, bà Nguyễn Thị H3 - mẹ của chồng bà đứng ra giao tiền và lập Giấy bán đất viết tay có ông Ngô Xuân H1 ký xác nhận, nhưng tại Giấy bán viết tay này ghi 10.000.000m², không ghi rõ vị trí phần diện tích đất. Gia đình bà đã trả trước cho ông H1, bà P số tiền 100.000.000đồng, số tiền còn lại cam kết sẽ thanh toán sau khi ông H1 và bà P hoàn tất các thủ tục để chuyển nhượng. Sau khi giao tiền, vợ chồng bà đã nhận bàn giao đất và sử dụng ổn định từ năm 2012 cho đến nay. Quá trình sử dụng, vợ chồng bà đã tôn tạo mương đất, bờ đất làm ranh giới phần đất nhận chuyển nhượng, xây dựng trang trại kiên cố để chăn nuôi có diện tích khoảng 100m², phần đất còn lại được vợ chồng bà sử dụng để trồng tiêu, mít và cây keo lấy gỗ.

Đến năm 2013, gia đình ông H1 có thuê máy đào của gia đình bà đào đất để làm vườn canh tác nhưng không có tiền trả công nên ông H1 thỏa thuận khấu trừ vào số tiền vợ chồng bà còn nợ 25.000.000 đồng khi nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 509, TĐĐ số 30. Cũng trong năm 2013, do có nhu cầu mua thêm đất để canh tác và ông H1 còn nợ tiền thuê máy múc đào đất 14.000.000 đồng, vợ chồng bà, ông H1 và bà P đã thống nhất cân trừ tiền nợ để chuyển nhượng cho gia đình bà thửa đất số 484, tờ bản đồ số 30 (liên kê lô đất số 509) với giá 27.000.000 đồng. Số tiền còn lại, gia đình bà đã giao trực tiếp cho ông H1, mặc dù không lập văn bản nhưng có bà H3 và bà L làm chứng. Tại phiên tòa ngày 29/8/2024, bà H trình bày lại về giá thỏa thuận để chuyển nhượng thửa đất số 484, tờ bản đồ số 30 là 31.000.000 đồng.

Quá trình từ khi nhận bàn giao các phần đất đã nhận chuyển nhượng, gia đình bà vẫn trực tiếp sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp. Trong khoảng thời gian này, vợ chồng bà đã nhiều lần liên hệ với vợ chồng ông H1 và bà P để yêu cầu thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, nhưng thời gian đầu, ông H1 và bà P lấy lý do đất chưa được cấp Giấy chứng nhận nên cần đợi đến khi nào đất được cấp Giấy chứng nhận mới thực hiện được. Thời gian sau, khi biết vợ chồng ông H1 và bà P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất trên, vợ chồng bà tiếp tục liên hệ để yêu cầu thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông H1, bà P vẫn không thực hiện. Vì vậy, ngày 20/01/2020, theo yêu cầu của vợ chồng bà, hai bên đến UBND xã C ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tổng diện tích đất của cả 2 thửa là 17.000 m² theo đúng hiện trạng vợ chồng bà đã nhận bàn giao và trực

tiếp sử dụng. Đến ngày 31/3/2020, Bà có yêu cầu ông H1, bà P ký thêm một hợp đồng bán đất viết tay để có thêm cơ sở yêu cầu phía ông H1, bà P thực hiện việc chuyển nhượng. Do thời gian từ khi vợ chồng B nhận bàn giao đất đến nay đã quá lâu, các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng ông H1, bà P vẫn không thực hiện cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà nên bà khởi kiện đến Tòa án yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông H1, bà P, trên cơ sở các Hợp đồng đã ký kết gồm Giấy bán đất ngày 03/3/2012, Hợp đồng được chứng thực tại UBND xã C, huyện B, tỉnh Quảng Bình ngày 20/01/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 31/3/2020 theo hiện trạng sử dụng đất thực tế nằm trong ranh giới bản đồ địa chính; Yêu cầu ông H1, bà P phải thực hiện nghĩa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình bà theo như thoả thuận tại các hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn – ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P và người được bị đơn uỷ quyền thống nhất trình bày:

Các thửa đất số 484 và thửa số 509, cùng tờ bản đồ số 30, tại xã C, huyện B, tỉnh Quảng Bình đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P cùng ngày 06/12/2012.

Trước khi các thửa đất được cấp Giấy chứng nhận, ông H1, bà P đã đồng ý chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất số 509, cùng tờ bản đồ số 30 cho gia đình bà Nguyễn Thị H3 với giá 125 triệu đồng, trả trước 100 triệu đồng, còn nợ lại 25 triệu đồng. Bà H3 là người trực tiếp đứng ra để giao dịch và giao tiền, ông H1 là người nhận tiền và ký vào Giấy bán đất và nhận tiền. Về diện tích, tại Giấy bán đất có ghi là 10.000.000 m² là do ghi sai về đơn vị tính, còn về thực chất là chỉ có ý định bán một phần diện tích của thửa đất 509. Sau khi nhận tiền, ông H1 đã về trao đổi lại với bà P về việc bán đất và giao số tiền đã nhận từ gia đình bà H3 cho bà P để chi tiêu vào các mục đích chung của gia đình. Sau khi giao dịch, hai bên đã tiến hành bàn giao diện tích đất theo như thoả thuận và gia đình bà H3, trực tiếp là chị H, anh H2 và bà H3 đã nhận đất. Sau khi nhận đất, gia đình bà H3 đã bóc các gốc cây đã thu hoạch trước đó, san lại mặt bằng để trồng cây, tôn tạo ranh giới của phần đất trên thửa đất 509 là bờ đất và mương đất đã có trước để sử dụng từ đó cho đến nay. Đến năm 2013, sau khi toàn bộ thửa đất đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận (bao gồm cả phần đất lúc đầu đã đồng ý bán cho nguyên đơn), do cần tiền nên ông H1, bà P đã thế chấp thửa đất để vay tiền tại Ngân hàng. Từ đó việc chuyển nhượng không thể thực hiện được và ông H1 bà P đã thay đổi ý định bán đất như lúc đầu.

Ngày 20/01/2020, gia đình bà H có tới nhà nhờ vợ chồng ông H1, bà P ký tên vào 01 Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất để bà H thuận tiện trong việc mượn tiền người khác. Do quen biết, tin tưởng nên vợ chồng ông bà đã ký vào bản hợp đồng. Theo bị đơn Hợp đồng được UBND xã C chứng thực không đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật vì các lý do: thứ nhất, tại thời điểm ký kết hợp đồng tháng 01/2020, đối tượng của hợp đồng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P) đang thế chấp tại Ngân hàng N chi nhánh B1 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ tại Ngân hàng, đến năm 2023 mới giải chấp; thứ hai, về hình thức của hợp đồng không đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật, cụ thể không nêu rõ thời gian, địa

điểm giao kết, thông tin được phản ánh trên hợp đồng không cụ thể, về địa chỉ thửa đất, có sự sai lệch về thông tin diện tích phần đất chuyển nhượng giữa số và chữ, về thời gian chứng thực bằng chữ và số; thứ ba, các bên thoả thuận chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất nhưng chưa được đo đạc, tách thửa, chưa có biên bản kiểm tra hiện trạng phần đất của cơ quan có thẩm quyền, phần thông tin ghi diện tích được chuyển nhượng, số biên bản, ngày biên bản kiểm tra hiện trạng bị để trống.

Đối với Hợp đồng bán đất viết tay ngày 31/3/2020, phía bị đơn cho rằng đó là do vợ chồng bà H tự lập ra, chữ ký trên hợp đồng không phải do ông H1 và bà P ký và đề nghị Tòa án tiến hành giám định chữ ký. Tại phiên tòa ngày 29/8/2024, bị đơn đã thừa nhận chữ viết và chữ ký trên Bản hợp đồng là do mình ký và viết ra, nhưng vẫn cho rằng Hợp đồng này không có giá trị pháp lý.

Đối với thửa đất số 484, tờ bản đồ số 30 thì chưa bao giờ có thoả thuận chuyển nhượng, việc sử dụng đất của nguyên đơn là trên cơ sở bị đơn cho mượn, do thời điểm đó gia đình bị đơn không có người để trực tiếp canh tác.

Từ các lý do trên, phía Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Đồng thời, có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại UBND xã C ngày 20/01/2020 là Hợp đồng vô hiệu; yêu cầu Nguyên đơn khôi phục lại hiện trạng ban đầu để trả lại đất cho phía bị đơn.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thanh H2 trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị H và ông hoàn toàn thống nhất với trình bày của bà H về quá trình giao dịch để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất đang tranh chấp, về quá trình bàn giao đất và việc sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay như bà H đã trình bày. Ông cũng thống nhất yêu cầu về việc đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của các hợp đồng đã ký kết để buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng theo như các nội dung đã thoả thuận tại các hợp đồng đối với vợ chồng ông.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị H3 trình bày:

Bà là mẹ ruột của ông Nguyễn Thanh H2, liên quan đến giao dịch, bà là người đứng ra để tìm hiểu, liên hệ với bị đơn thông qua ông Ngô Xuân V (em ruột của ông H1) để nhận chuyển nhượng các phần đất đang tranh chấp. Mục đích của việc nhận chuyển nhượng là để cho ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị H (con bà H3) có cơ sở để làm ăn mở mang kinh tế gia đình sau này. Quá trình giao kết, bà là người đứng ra thương lượng với ông H1 về vị trí, diện tích đất, giá cả và việc giao nhận tiền, giao đất cũng như làm Giấy chứng nhận cho con sau này. Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng, B là người trực tiếp giao tiền cho ông Ngô Xuân H1 và yêu cầu ông H1 ký xác nhận giao dịch vào Giấy mua bán ngày 03/3/2012. Do bà là người trực tiếp trao đổi nên trên Giấy mua bán thể hiện thông tin người mua là Nguyễn Thị H3, còn thực chất là để mua cho các con là Nguyễn Thanh H2 và Nguyễn Thị H. Về quá trình nhận đất, việc cải tạo đất, sử dụng đất và quá trình yêu cầu phía bị đơn thực hiện việc chuyển nhượng trên giấy tờ, bà thống nhất với trình bày của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Thanh H2. Về việc khấu trừ

tiền đất để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 509, trả thêm tiền nhận chuyển nhượng thửa 484, quá trình giải quyết vụ án, bà H3 trình bày số tiền ông H1 còn nợ được khấu trừ vào tiền nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 509 là 25 triệu đồng, nhưng tại phiên tòa bà lại cho rằng số tiền này là 22 triệu đồng; về giá thỏa thuận để nhận chuyển nhượng thửa đất số 484, quá trình giải quyết vụ án, bà H3 trình bày giá thỏa thuận là 17 triệu đồng, nhưng tại phiên tòa, bà lại cho rằng là 31 triệu đồng và được căn trừ vào số tiền ông H1 còn nợ tiền thuê máy là 14 triệu, số còn lại 17 triệu, bà đã trả trực tiếp cho ông H1. Đối với yêu cầu của các bên bà đề nghị Toà án công nhận hiệu lực của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 02 phần đất hiện con bà đang sử dụng theo như hiện trạng đã được kiểm tra, buộc bị đơn phải thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc chuyển nhượng các thửa đất nói trên cho các con bà.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Người làm chứng – bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà là em ruột của bà Nguyễn Thị H3, em dâu của ông Ngô Xuân H1. Liên quan đến giao dịch, bà là người chứng kiến việc giao dịch giữa bà H3, bà H, ông H2 với ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P. Cụ thể, vào năm 2012, vợ chồng bà L biết ông H1, bà P có nhu cầu bán đất rừng nên đã giới thiệu cho bà Nguyễn Thị H3 để mua cho con. Hai bên đã thống nhất giá chuyển nhượng là 125.000.000 đồng, anh H2 cùng bà H3 có đến nhà ông H1, bà P để thanh toán số tiền 100.000.000 đồng và viết Giấy mua bán đất với sự chứng kiến của bà. Ngay sau khi thanh toán tiền, anh H2 và chị H đã nhận đất để làm từ đó cho đến nay. Một thời gian sau, anh H2 có làm chung máy đào với ông Ngô Xuân V (chồng bà) để san ủi, cải tạo mặt bằng đất cho gia đình ông Ngô Xuân H1, nhưng ông H1 không có tiền để trả nên đã khấu trừ tiền nợ 25.000.000 đồng vào số tiền mua đất ông H2, bà H còn thiếu. Tại phiên tòa, bà L trình bày lại, cho rằng số tiền khấu trừ để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 509 là 22.000.000 đồng và đến năm 2013, ông H1 tiếp tục thuê máy của ông V và anh H2 làm đất và tiếp tục nợ số tiền 14.000.000 đồng nên đã thỏa thuận chuyển nhượng thêm đất tại thửa 484 cho anh H2, chị H với giá 31.000.000 đồng. Số tiền 17.000.000 đồng còn thiếu, bà H3 đã trực tiếp trả cho ông H1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà L đề nghị Toà án chấp nhận toàn bộ để bảo đảm quyền lợi cho người mua đất.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Người làm chứng – ông Ngô Xuân V trình bày:

Ông là em ruột của ông Ngô Xuân H1, liên quan đến giao dịch, ông là người giới thiệu cho bà H3 để mua đất của ông H1 bà P vào năm 2012 với giá 125.000.000 đồng và có việc gia đình bà H3 đã trả trước cho ông H1 100.000.000 đồng đúng như bà L trình bày. Các nội dung khác ông không có ý kiến và đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật để bảo đảm quyền lợi của bên nhận chuyển nhượng.

Tại các Văn bản số 973 ngày 03/8/2023 và số 176 ngày 06/02/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác nhận nội dung:

Các thửa đất số 509 và thửa 484 cùng tờ bản đồ số 30 xã C được cấp cho ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P1 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn L1 và bà Ngô Thị P2. Quá trình đăng ký, đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đều được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Văn bản số 788 ngày 15/11/2023 và Biên bản làm việc ngày 06/8/2024, Ủy ban nhân dân xã C xác nhận nội dung:

Theo thông tin địa chính lưu trữ tại UBND xã thì 02 thửa đất số 509 và thửa 484, tờ bản đồ số 30 xã C hiện đang tranh chấp có nguồn gốc do ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn L1 và bà Ngô Thị P2. Quá trình từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho đến nay, 02 thửa đất không có sự biến động về quyền sử dụng, về diện tích và cũng không bị ảnh hưởng bởi việc thực hiện Dự án Đường cao tốc quốc gia. Trong quá trình sử dụng, việc các bên lập Giấy chuyển nhượng vào năm 2012 là giữa các hộ gia đình với nhau, UBND xã không nắm. Nhưng việc các bên có yêu cầu chứng thực thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã C vào năm 2020 trên thực tế là có phát sinh. Tuy nhiên, việc chứng thực hợp đồng là không đúng quy định của pháp luật vì thực tế các bên chỉ thoả thuận chuyển nhượng một phần thửa đất nhưng phần đất được chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận để xác nhận việc đăng ký quyền sở hữu. Tại thời điểm chứng thực, thửa đất 509 đang thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ. Trên thực tế, việc bà H và ông H2 trực tiếp sử dụng đất trên cơ sở chuyển giao của ông H1, bà P2 thời điểm nào thì xã không nắm rõ, nhưng trước năm 2022, UBND xã không tiếp nhận bất kỳ khiếu nại hoặc tranh chấp nào liên quan đến 2 thửa đất nêu trên. Đến đầu năm 2023 và đầu năm 2024, UBND xã có hòa giải liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng của 2 thửa đất theo yêu cầu của bà H. Từ trước đến nay, UBND xã cũng chưa có bất kỳ quyết định xử phạt vi phạm hành chính nào trong lĩnh vực quản lý đất đai theo thẩm quyền của xã liên quan đến 2 thửa đất.

Tại Văn bản số 2294 ngày 10/11/2023 của Chi nhánh Ngân hàng N xác nhận nội dung:

Theo hợp đồng thế chấp 137/2019/HĐTC ngày 24/9/2019 thì thửa đất số 509, tờ bản đồ số 30 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 098628, sổ vào sổ CH 00284 cấp ngày 06/12/2012 đứng tên ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P được ông H1 và bà P thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng. Đến ngày 19/5/2023, bên vay vốn đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ tại Ngân hàng nên Giấy chứng nhận đã được trả lại cho người thế chấp.

Tại Kết luận giám định số 893 ngày 26/9/2023, Phòng K - Công an tỉnh Q xác định:

Chữ ký đứng tên Ngô Xuân H1, chữ viết “Ngô Xuân H1” dưới mục “bên bán đất” trên mẫu cần giám định so với chữ ký và chữ viết trên các mẫu so sánh là do cùng 1 người ký, viết ra.

Chữ viết “Phạm Thị P” dưới mục “Bên bán đất” trên mẫu cần giám định so với chữ viết Phạm Thị P trên các mẫu so sánh là do cùng 1 người viết ra.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/8/2023 của Tòa án thể hiện, trên thửa đất số 509, tờ bản đồ số 30, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Thanh H2 đã sử dụng một phần thửa đất theo hiện trạng thực tế sử dụng là 10.870,7m² (bao gồm cả phần diện tích đất nằm ngoài ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ranh giới phần đất được xác định bởi tim các bờ đất và mương đất do ông H2 và bà H tôn tạo, đường

giao thông và các hàng rào cây xanh. Xác định theo ranh giới hiện trạng (đối với phần sử dụng nằm trong ranh giới theo Giấy chứng nhận) và ranh giới theo Giấy chứng nhận (đối với phần sử dụng nằm ngoài ranh giới theo Giấy chứng nhận) là 9.872,2 m². Trên diện tích là 9.872,2 m², ông H2 và bà H đã trồng cây keo tập trung với diện tích 8.905,7m², mật độ trung bình từ 1.600 đến 2.000 cây/ha, phần diện tích 966,5m² còn lại được sử dụng để trồng mít và tiêu từ 01 năm đến trên 5 năm tuổi nhiều cây đã cho thu hoạch.

Đối với thửa đất 484, tờ bản đồ số 30, có tổng diện tích theo hiện trạng sử dụng là 4.734,3m²; Ranh giới phần đất sử dụng được xác định bởi đường giao thông, tim hàng rào cây xanh do các đương sự và các hộ liên kề xác định và tim mương đất theo hiện trạng. Trong tổng diện tích theo hiện trạng, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Thanh H2 đã sử dụng có phần vượt quá ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H1, bà P với diện tích 997,5m², có phần nằm trong (chưa đến ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) 48,3m². Trên phần đất đang sử dụng xác định theo ranh giới hiện trạng (đối với phần sử dụng nằm trong ranh giới theo Giấy chứng nhận) và ranh giới theo Giấy chứng nhận (đối với phần sử dụng nằm ngoài ranh giới theo Giấy chứng nhận) diện tích là 3.736,7m² (3.785m² – 48,3m²), ông H2 và bà H đã trồng cây keo tập trung trên toàn bộ, mật độ trung bình từ 1.600 đến 2.000 cây/ha.

Kết quả thẩm định giá theo yêu cầu của các đương sự thể hiện:

- Về giá trị đất và tài sản trên thửa đất 509:

Giá trị đất 9.872,2 m² x 28.659 đồng/m² = 282.927.380 đồng;

Giá trị tài sản trên đất: giá trị cây keo trên diện tích 8.905,7m² x 36.462.000 đồng/ha = 32.471.963 đồng; Cây tiêu đang thu hoạch: 74 cây x 443.000 đồng/cây = 32.782.000 đồng; Cây mít trên 5 năm: 03 cây x 719.000 đồng/cây = 2.157.000 đồng; C mít từ 01 đến 03 năm: 16 cây x 36.500 đồng/cây = 584.000 đồng; Trụ bê tông trồng tiêu: 30.232.435 đồng.

- Về giá trị đất và tài sản trên thửa đất 484:

Giá trị đất: 3.736,7m² x 28.659 đồng/m² = 107.090.085 đồng;

Giá trị tài sản trên đất: giá trị cây keo trên diện tích 3.736,7m² x 45.811.000 đồng/ha = 17.118.196 đồng

Tổng trị giá tài sản tranh chấp: 505.363.059 đồng.

* Tại phiên tòa:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, giữ nguyên nội dung khởi kiện, yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã C chứng thực năm 2020 vô hiệu, buộc Nguyên đơn phải di dời toàn bộ tài sản đã tạo dựng trên diện tích đất nhận chuyển nhượng để trả lại nguyên trạng mặt bằng thửa đất. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bồ Trách về việc giải quyết vụ án:

Trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân theo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự các đương sự không ai có ý kiến hoặc khiếu nại về trình tự thủ tục tố tụng nên được xác định là hợp pháp.

Đề nghị Hội đồng xét: căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 147, các Điều 149, 157, 161, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; căn cứ các Điều 121, 122, 414, 432, các Điều từ 697 đến 702 của Bộ luật dân sự 2005; các Điều 430, 431, 434, Điều 500 đến 503 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015 và căn cứ các Điều 166, 167, 170, 188 Luật đất đai xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế giữa ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị H với ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P1. Buộc bị đơn ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được chứng thực tại UBND xã C, buộc Nguyên đơn phải di dời toàn bộ tài sản để trả lại nguyên trạng thửa đất.

Về án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày và tranh luận của các đương sự, ý kiến của Đại diện viện kiểm sát tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các Giấy mua bán đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã C chứng thực và buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, thực hiện các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất đã nhận chuyển nhượng cho nguyên đơn; Bị đơn có yêu cầu phản tố tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và buộc bị đơn phải di dời các tài sản để trả lại đất; Các đương sự đều có nơi cư trú tại huyện B, tỉnh Quảng Bình và đối tượng tranh chấp là thửa đất đang tọa lạc tại thôn Đ, xã C, huyện B. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch và quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2] Xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 509 và thửa 484, cùng tờ bản đồ số 30 xã C thấy rằng: ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần lượt số BL 098628, số vào sổ CH 00284 và số BL 098627, số vào sổ CH 00283 cùng ngày 06/12/2012 trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng với ông Phạm Văn L1 và bà Ngô Thị P2. Các bên liên quan chỉ có tranh chấp đối với một phần diện tích đất của thửa đất số 509 và toàn bộ thửa 484 tờ bản đồ số 30 xã C. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận thực tế ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị H đã trực tiếp sử dụng một phần của thửa đất 509 trước thời điểm thửa đất được cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở Giấy bán

đất được lập giữa ông Ngô Xuân H1 với bà Nguyễn Thị H3 (mẹ của ông H2 và bà H) ngày 03/3/2012. Quá trình canh tác trên đất, nguyên đơn đã trồng rừng sản xuất và một số cây công nghiệp lâu năm nhưng không thực hiện kê khai, đăng ký cũng như không báo cáo việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến chính quyền địa phương. Từ đó, dẫn đến việc UBND huyện B cấp GCNQSDĐ cho ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P bao gồm cả phần diện tích mà nguyên đơn đã sử dụng trước đó. Về mặt thủ tục, theo quy định tại các Điều 375, 424 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vẫn chưa được thực hiện xong, các bên cũng không đăng ký với cơ quan Nhà nước nên không có cơ sở để UBND huyện B điều chỉnh quyền sử dụng đối với các phần diện tích đất của thửa đất số 509.

Đối với thửa số 484, nguyên đơn thừa nhận đã trực tiếp sử dụng từ tháng 7 năm 2013 (sau khi sử dụng một phần của thửa 509 được khoảng hơn 1 năm). Tại thời điểm này, mặc dù nguyên đơn không biết, nhưng thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông H1, bà P. Tại các văn bản số số 973 ngày 03/8/2023 và văn bản số 176 ngày 06/02/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác nhận quá trình đăng ký, đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đều được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P đối với thửa đất số 509 và thửa số 484 vẫn đảm bảo đúng đối tượng sử dụng đất, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Xét ý kiến của bị đơn liên quan đến thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn thấy rằng: Tại các biên bản hoà giải và tại phiên toà, bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đều khẳng định vào năm 2012, ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P có thoả thuận bán một phần thửa đất 509, tờ bản đồ số 30 cho bà Nguyễn Thị H3 với giá 125.000.000 đồng, ông H1 đã nhận số tiền 100.000.000 đồng và ký tên xác nhận trên Giấy bán đất bao gồm cả việc còn nợ lại 25.000.000 đồng. Trình bày này của bị đơn phù hợp với trình bày của nguyên đơn, phù hợp với Giấy bán đất ngày 03/3/2012 và lời khai của những người làm chứng. Bị đơn cũng trình bày, do thửa đất chưa làm được Giấy chứng nhận nên phía bị đơn thay đổi ý định, không chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nữa, nhưng vẫn cho nguyên đơn mượn đất để sử dụng vì có mối quan hệ bà con. Tại phiên toà, bị đơn thừa nhận chữ ký, chữ viết trên Hợp đồng mua bán đất viết tay ngày 31/3/2020 là của bị đơn, trình bày này của bị đơn phù hợp với Kết luận giám định của Phòng K Công an tỉnh Q đã xác định các chữ ký và chữ viết trên Hợp đồng mua bán đất viết tay là do ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P ký và viết ra.

Đối với thửa 484, tờ bản đồ số 30, mặc dù các tài liệu do nguyên đơn cung cấp không thể hiện thông tin có việc thoả thuận chuyển nhượng, nhưng các bên đương sự đều thừa nhận thực tế nguyên đơn đã sử dụng thửa đất này từ năm 2013. Bị đơn cho rằng việc sử dụng đất của nguyên đơn chỉ trên cơ sở cho mượn nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh ngoài các Giấy mua bán, các hợp đồng chuyển nhượng do nguyên đơn cung cấp. Hơn nữa, quá trình này thực tế diễn ra từ năm 2012-2013 nhưng phía bị đơn vẫn không có ý kiến, khiếu nại gì nên không có cơ sở để chấp

nhận ý kiến của bị đơn về việc không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ những căn cứ trên có đủ cơ sở để khẳng định có việc ông **Ngô Xuân H1** và bà **Phạm Thị P** thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích thuộc thửa đất số 509 và thửa đất số 484 cùng tờ bản đồ số 30 cho ông **Nguyễn Thanh H2** và bà **Nguyễn Thị H**.

[4] Xét việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy rằng: Đối với thửa đất số 509, tờ bản đồ số 30, ông **H1** thừa nhận đã nhận số tiền 100.000.000 đồng từ bà **H3** và sau đó đã thông báo với bà **Phạm Thị P** về việc đã viết Giấy bán đất để chuyển nhượng một phần diện tích trên thửa đất 509 và giao tiền cho bà **P** để chi tiêu vào các mục đích chung của gia đình. Bà **P** cũng thừa nhận nội dung này. Đối với số tiền còn nợ 25.000.000 đồng, phía Nguyên đơn cho rằng đã khấu trừ vào tiền thuê máy san ủi đất ông **H1**, bà **P** còn nợ. Ông **H1** thừa nhận nội dung này và tại phiên tòa còn trình bày thêm là có bớt cho bên nhận chuyển nhượng 10.000.000 đồng. Do đó, có đủ cơ sở xác định việc giao nhận tiền chuyển nhượng một phần thửa đất 509 đã hoàn thành xong.

Đối với thửa đất 484, theo nguyên đơn trình bày, vào năm 2013, do bị đơn tiếp tục nợ tiền thuê máy san ủi đất nên có hỏi mua thêm đất để cản trừ nợ và được ông **H1**, bà **P** đồng ý bán thêm thửa 484 với giá 27.000.000 đồng, số tiền được cản trừ là 14.000.000 đồng, số còn lại được bà **H3** giao cho ông **H1**. Tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng giá thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất là 31.000.000 đồng. Nguyên đơn cung cấp Sổ theo dõi thu, chi công nợ san ủi của bà **Nguyễn Thị L** có thể hiện các nội dung “làm Bác Hoàng: 14.000.000” tại Tháng 4 + 5 + 6 không thể hiện năm, “làm Bác Hoàng: 5.000.000” tại trang thể hiện Thu tháng 6 không thể hiện năm, “làm Bác Hoàng: 17.000.000” tại trang thể hiện Thu tháng 12 không thể hiện năm. Tại các dòng chữ này có mục ghi thêm bằng màu mực khác thể hiện nội dung “(trừ nợ đất kem)”, "(kem lấy rú)". Theo cung cấp của nguyên đơn thì "kem" tức là ông **Nguyễn Thanh H2**. Lời khai của bà **Nguyễn Thị L** cũng khẳng định nội dung này. Tuy nhiên, phía bị đơn không thừa nhận có việc nhận tiền hay cản trừ tiền thuê máy theo như nguyên đơn trình bày để chuyển nhượng và khẳng định việc nguyên đơn sử dụng thửa đất 484 vào năm 2013 là trên cơ sở bị đơn cho mượn. Xét tổng số tiền theo tài liệu do nguyên đơn cung cấp không phù hợp với lời khai trong quá trình giải quyết vụ án. Các tài liệu không thể hiện thông tin cụ thể của các bên giao nhận, thời điểm, mục đích giao nhận, không có xác nhận của các bên và phía bị đơn cũng không thừa nhận trình bày của nguyên đơn. Nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu để chứng minh có việc giao nhận tiền thực tế cho bên chuyển nhượng. Do đó, Hội đồng xét xử không có đủ cơ sở để xác định có việc nhận tiền hoặc cản trừ tiền thuê máy của vợ chồng ông **H1** để chuyển nhượng thửa đất số 484 cho nguyên đơn theo như nguyên đơn trình bày.

[5] Xét quá trình sử dụng đất của nguyên đơn thấy rằng: Đối với thửa đất 509, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, từ ngay sau khi lập Giấy bán đất ngày 03/3/2012 nguyên đơn đã trực tiếp sử dụng đất, trong đó có việc bóc các gốc cây đã thu hoạch, san ủi lại mặt bằng để trồng keo, đào đất, làm mặt bằng tạo khuôn viên tách biệt để trồng tiêu, mít, tôn tạo mương đất, bờ đất làm ranh giới sử dụng đất. Thực tế tính đến thời điểm tranh chấp, nguyên đơn đã thu hoạch được 01 vụ keo và các hoa lợi

từ cây tiêu, mít. Nội dung này các bên đương sự đều thừa nhận nên thuộc trường hợp không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện phần diện tích ông H2, bà H sử dụng xác định theo ranh giới hiện trạng (đối với phần sử dụng nằm trong ranh giới theo Giấy chứng nhận) và ranh giới theo Giấy chứng nhận (đối với phần sử dụng nằm ngoài ranh giới theo Giấy chứng nhận) là 9.872,2 m². Trên diện tích này, ông H2 và bà H đã trồng cây keo tập trung với diện tích 8.905,7m², phần diện tích 966,5m² còn lại được sử dụng để trồng mít và tiêu cây từ 01 năm đến trên 5 năm tuổi.

Đối với thửa đất 484, tờ bản đồ số 30, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nguyên đơn đã trực tiếp sử dụng thửa đất từ năm 2013 để trồng cây keo. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện, trên phần đất đang sử dụng xác định theo ranh giới hiện trạng (đối với phần sử dụng nằm trong ranh giới theo Giấy chứng nhận) và ranh giới theo Giấy chứng nhận (đối với phần sử dụng nằm ngoài ranh giới theo Giấy chứng nhận) với diện tích là 3.736,7m², ông H2 và bà H đã trồng cây keo tập trung được hơn 03 năm tuổi.

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2020 được UBND xã C chứng thực thấy rằng: Tại thời điểm ký kết, các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bên chuyển nhượng, các bên giao dịch đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đều thừa nhận chữ ký trên Hợp đồng là của mình. Việc ký xác nhận nội dung hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không trái Luật và đạo đức xã hội và được chứng thực, nhưng với mục đích của hợp đồng theo trình bày của các bên là không thống nhất. Nguyên đơn cho rằng việc bị đơn ký xác nhận trên bản hợp đồng là đã đồng ý chuyển nhượng 2 thửa đất số 509 và 484 cho nguyên đơn. Bị đơn cho rằng mục đích của việc ký hợp đồng là tạo điều kiện cho nguyên đơn thuận tiện trong việc mượn tiền người khác, không nhằm mục đích chuyển nhượng. Nội dung thông tin thể hiện tại bản Hợp đồng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần của thửa đất số 509, tờ bản đồ số 30 nên trình bày của nguyên đơn và bị đơn đều không có căn cứ chấp nhận. Mặt khác, việc các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất nhưng không xác định đối tượng cụ thể của giao dịch về kích thước, vị trí, tứ cận là không đúng quy định tại Điều 398 của Bộ luật dân sự, Điều 167 Luật Đất đai 2013.

[7] Xét Giấy mua bán đất ngày 03/3/2012 và Hợp đồng mua bán đất ngày 31/3/2020 thấy rằng, các hợp đồng đều được lập thành văn bản không có công chứng, chứng thực. Tại Giấy mua bán đất ngày 03/3/2012 đứng tên người nhận chuyển nhượng (người mua đất) là bà Nguyễn Thị H3. Theo trình bày của bà H3 thì bà đứng tên và ký tên trong Giấy chuyển nhượng đất ngày 03/3/2012 với tư cách là đại diện cho cha, mẹ chứ bà không phải là người mua đất, thực chất là bà đứng ra là để mua đất cho con là ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị H; diện tích đất ghi trong giấy chuyển nhượng 10.000.000 m² là do nhầm lẫn về cách quy đổi đơn vị diện tích, còn về bản chất là chỉ thỏa thuận chuyển nhượng một phần của thửa đất số 509, tờ bản đồ số 30. Trình bày này của bà H3 phù hợp với lời khai của các bên đương sự, phù hợp với việc nhận bàn giao đất thực tế và quá trình sử dụng đất cũng như bản Hợp đồng mua bán đất ngày 31/3/2020. Theo đó, tại Hợp đồng ngày 31/3/2020 thể hiện, bên nhận chuyển nhượng

là ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị H, "diện tích thỏa thuận chuyển nhượng được xác định lại là một thửa đất có ranh giới xung quanh đã thỏa thuận khoảng 1,2ha với giá 125 triệu". Như vậy, Hợp đồng mua bán đất ngày 31/3/2020 được xác lập trên cơ sở Giấy mua bán đất ngày 13/3/2012 và được xem là thỏa thuận giữa các bên về việc sửa đổi nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là một hợp đồng mới, độc lập. Việc thỏa thuận sửa đổi hợp đồng giữa các bên phù hợp với quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 421 của Bộ luật dân sự 2015 nên có giá trị ràng buộc đối với các bên tham gia giao dịch.

Xét Hợp đồng mua bán đất ngày 31/3/2020 được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là đã vi phạm quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng được quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 119 của Bộ luật dân sự 2015. Nhưng, tại thời điểm giao dịch, thỏa thuận chuyển nhượng không vi phạm điều kiện để được chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai 2013. Ngay sau khi ký Giấy bán đất ngày 03/3/2012, ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị H đã nhận bàn giao một phần của đất số 509, tờ bản đồ số 30 và là người trực tiếp sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất, ông H2, bà H đã san ủi mặt bằng, tôn tạo ranh giới phần đất được bàn giao để sử dụng ổn định cho đến thời điểm có tranh chấp. Thực tế, trên phần đất nhận chuyển nhượng, ông H2, bà H đã trồng các cây công nghiệp lâu năm và đã thu hoạch hoa lợi. Quá trình này, phía bị đơn đều biết nhưng không có ý kiến phản đối, việc sử dụng đất của nguyên đơn không bị cơ quan có thẩm quyền xử lý liên quan đến các vi phạm pháp luật về đất đai. Bên nhận chuyển nhượng đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán cho bên chuyển nhượng từ năm 2012-2013. Vì vậy, căn cứ theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.2 và điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2020 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Thanh H2 với ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P tuy vi phạm pháp luật tại thời điểm xác lập nhưng không bị coi là vô hiệu. Mặt khác, xét tại thời điểm xác lập giao dịch, Bộ luật dân sự 2005 đang có hiệu lực thi hành, theo đó quy định về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự 2015 và thỏa thuận chuyển nhượng chưa thực hiện xong nên căn cứ Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015 xác định các bên giao dịch đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ theo hợp đồng để công nhận hiệu lực của giao dịch. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, thực tế sử dụng đất của bên nhận chuyển nhượng có một phần nằm ngoài ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bên chuyển nhượng, có một phần nằm trong ranh giới theo Giấy chứng nhận. Vì vậy, cần xác định phần đất được công nhận là theo ranh giới hiện trạng (đối với phần sử dụng nằm trong ranh giới theo Giấy chứng nhận) và theo ranh giới của Giấy chứng nhận (đối với phần sử dụng vượt quá ranh giới theo Giấy chứng nhận), cụ thể là 9.872,2 m² (Vị trí, ranh giới, mốc giới, kích thước các cạnh thửa của phần đất được công nhận được xác định tại Bản vẽ hiện trạng kèm theo Bản án).

[8] Xét thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 484, tờ bản đồ số 30 thấy rằng, tại các Hợp đồng bằng văn bản do phía nguyên đơn cung cấp không thể hiện thông tin về việc có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất được công chứng, chứng thực. Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù các bên đều thừa nhận thực tế là phía nguyên đơn có sử dụng thửa đất từ năm 2013, nhưng căn cứ của việc sử dụng đất là không thống nhất, bị đơn không thừa nhận có việc chuyển nhượng thửa đất. Như tại mục [4] đã phân tích ở trên thì Sổ ghi chép tiền nợ thuê máy do nguyên đơn cung không đủ căn cứ xác định việc thanh toán. Mặt khác, tại Đơn khởi kiện, nguyên đơn trình bày giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 27 triệu đồng, sau đó tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày lại là 31 triệu đồng và đã trừ vào tiền thuê máy do phía bị đơn còn nợ là 14 triệu đồng, số tiền còn lại đã thanh toán trực tiếp cho ông H1 nhưng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh cho việc đã thanh toán số tiền này. Như vậy, việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của bên nhận chuyển nhượng chưa đủ 2/3 giá trị nên không đủ cơ sở để công nhận hiệu lực của giao dịch theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự. Hơn nữa, các bên cũng không có thỏa thuận về thời hạn thực hiện nghĩa vụ thanh toán, nên theo quy định tại khoản 2 Điều 414 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 440 của Bộ luật dân sự 2015 thì nghĩa vụ thanh toán phải được thực hiện đồng thời ở thời điểm bên nhận chuyển nhượng nhận bàn giao tài sản. Xét việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng mua bán, chuyển nhượng là điều khoản cơ bản, phía nguyên đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán là vi phạm nghiêm trọng hợp đồng, do đó cần áp dụng khoản 2 Điều 423 và Điều 427 của Bộ luật dân sự 2015 tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 484, tờ bản đồ số 30 để xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng.

[9] Xét yêu cầu phản tố của Bị đơn về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký và có yêu cầu chứng thực tại UBND xã C ngày 20/01/2020 vô hiệu và buộc bị đơn phải di dời các tài sản đã tạo dựng trên đất để trả đất thấy rằng: yêu cầu phản tố của bị đơn là yêu cầu đối trừ và có phạm vi rộng hơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo phân tích tại mục [7] và [8] thì Tòa án tuyên hủy phần hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 484, tờ bản đồ số 30, vì vậy chỉ xem xét yêu cầu của bị đơn liên quan đến thửa đất này.

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng bị hủy là do các bên không xác lập văn bản hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật; bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất nhưng không thanh toán tiền và các bên không có thỏa thuận về thời hạn thực hiện nghĩa vụ thanh toán; bên chuyển nhượng không có yêu cầu trả đất hay yêu cầu thanh toán tiền; không có căn cứ xác định một trong các bên giao dịch đưa ra thông tin sai sự thật để bên kia nhầm lẫn dẫn đến việc giao kết hợp đồng nên xác định lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng bị hủy là ngang nhau.

Xét thiệt hại phát sinh từ việc hủy hợp đồng thấy rằng, sau khi giao kết hợp đồng, nguyên đơn đã nhận đất từ tháng 7/2013, nhưng quá trình sử dụng đất, không bỏ ra chi phí để cải tạo làm tăng giá trị của thửa đất mà chỉ bóc các gốc cây đã thu hoạch để tái tạo mặt bằng thửa đất nhưng với mục đích trồng lại cây mới và tôn tạo ranh giới thửa đất nhưng không đúng theo ranh giới đã được cơ quan có thẩm quyền xác định trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Nguyên đơn chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền

và đã thu được hoa lợi trên thửa đất; quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán giá trị tài sản đã chuyển giao bị giám sát, chỉ yêu cầu bị đơn di dời tài sản để trả lại đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy chỉ cần buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 423 và khoản 2 Điều 427 của Bộ luật dân sự là phù hợp. Tuy nhiên, xét cây trồng trên đất là cây công nghiệp lâu năm, có chu kỳ sinh trưởng dài ngày, từ 4-5 năm, theo các bên trình bày thì diện tích cây keo được trồng từ năm 2021, chưa đến chu kỳ thu hoạch, việc buộc nguyên đơn phải thu hoạch để trả lại đất sẽ làm giảm phần lớn giá trị của tài sản. Do đó, cần buộc nguyên đơn trả lại diện tích đất 3.736,7m² đang sử dụng cho bị đơn, giao số cây do nguyên đơn trồng trên diện tích đất này cho bị đơn được quyền sở hữu và buộc bị đơn phải thanh toán giá trị theo giá thị trường ở thời điểm giải quyết là phù hợp.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện, bên nhận chuyển nhượng có sử dụng một phần diện tích đất nằm ngoài ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bên chuyển nhượng, có một phần nằm trong ranh giới, nên cần xác định diện tích đất được xem xét là 3.736,7m². Kết quả thẩm định giá tài sản xác định, giá trị đất: 3.736,7m² x 28.659 đồng/m² = 107.090.085 đồng, làm tròn 107.090.100 đồng; Giá trị tài sản trên đất: giá trị cây keo trên diện tích 3.736,7m² x 45.811.000 đồng/ha = 17.118.196 đồng, được làm tròn 17.118.200 đồng. Tổng giá trị 124.208.300 đồng.

Đối với phần diện tích cây keo do nguyên đơn trồng nằm ngoài ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bị đơn, do không thuộc quyền sử dụng của bị đơn nên không xem xét. Trường hợp ông H2, bà H và những người liên quan nếu có yêu cầu thì sẽ được giải quyết trong một vụ kiện khác. Đối với phần diện tích đất 48,3m² thuộc thửa đất 484, nguyên đơn không sử dụng và các bên liên quan không có tranh chấp nên không xem xét.

[10] Xét yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn: Theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 31/3/2020 được ký kết giữa ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị H với ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P thể hiện có nội dung thỏa thuận: “ông Ngô Xuân H1, bà Phạm Thị P sẽ hứa chuyển giao số đo (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho ông Nguyễn Thanh H2 và vợ Nguyễn Thị H”. Theo như phân tích tại mục [7] thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 509, tờ bản đồ số 30 được công nhận hiệu lực theo hiện trạng đã xác định là 9.872,2 m². Do đó, cần tuyên cho nguyên đơn có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đối với phần đất nhận chuyển nhượng đã được công nhận.

Từ phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H là có căn cứ cần được chấp nhận một phần; yêu cầu phản tố của bị đơn cũng có căn cứ để được chấp nhận một phần.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Giá trị tài sản tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận chiếm 24,6% tổng giá trị theo yêu cầu khởi kiện, vì vậy nguyên đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng tương ứng với tỷ lệ này. Giá trị tài sản tranh chấp theo yêu cầu phản tố của Bị đơn không được Tòa án chấp nhận chiếm 75,4% tổng giá trị theo yêu cầu phản tố, nên bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng tương ứng với tỷ lệ này.

Cụ thể, về án phí: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H phải nộp 6.216.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P phải nộp 19.052.100 đồng án phí dân sự sơ thẩm để sung vào Ngân sách Nhà nước.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 02 lần 5.000.000 đồng, nguyên đơn phải chịu 1.700.000 đồng, bị đơn phải chịu 3.300.000 đồng;

Chi phí thẩm định giá 15.000.000 đồng, nguyên đơn phải chịu 3.690.000 đồng, bị đơn phải chịu 11.310.000 đồng.

Về chi phí giám định 3.690.000 đồng, bị đơn phải chịu toàn bộ, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 6.000.000 đồng bị đơn đã nộp. Số tiền còn lại 2.310.000 đồng đã hoàn trả cho bị đơn 1.310.000 đồng, 1.000.000 đồng được sử dụng vào việc xem xét, thẩm định tài sản lần 2 vào ngày 14/8/2024.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đã nộp tạm ứng tiền chi phí tố tụng lần 1 là 4.000.000 đồng; Bị đơn bà Phạm Thị P đã nộp đủ chi phí thẩm định giá với số tiền 15.000.000 đồng và chi phí thẩm định tài sản lần 2 là 1.000.000 đồng nên cần buộc nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn số tiền chênh lệch nghĩa vụ thanh toán là 1.390.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 227; Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 147, các Điều 149, 157, 161, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Áp dụng các Điều 121, 122, 414, 432, các Điều từ 697 đến 702 của Bộ luật dân sự 2005; các Điều 129, 430, 431, 434, 500, 501, 502, 503 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Áp dụng các Điều 166, 167, 170, 188, 191 Luật đất đai 2013; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14Uỷ ban T1, tuyên xử:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng mua bán đất lập ngày 31/3/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị H đối với phần đất diện tích 9.872,2 m² thuộc thửa đất số 509, tờ bản đồ số 30 tại thôn Đ, xã C, huyện B, tỉnh Quảng Bình có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 9.872,2 m², loại đất: đất có rừng trồng sản xuất, thuộc thửa đất số 509, tờ bản đồ số 30 xã C, huyện B, tỉnh Quảng Bình (đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 098628, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00284 ngày 06/12/2012 cho ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P). Diện tích phần đất có giới cận như sau: phía Bắc giáp thửa đất số 471, tờ bản đồ số 30; phía Tây giáp thửa đất số 494, tờ bản đồ số 30 và phần còn lại của thửa đất số 509, tờ bản đồ số 30; phía Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 509, tờ bản đồ số 30; phía Đông giáp đường giao thông.

(Ranh giới, mốc giới, kích thước các cạnh của phần đất ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng xác định từ điểm A1 đến điểm 7 thể hiện cụ thể trong sơ đồ kèm theo bản án. Sơ đồ là bộ phận không tách rời bản án).

Ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất đối với diện tích phần đất nhận chuyển nhượng được công nhận theo quy định pháp luật.

2- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế giữa ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P với ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 484, tờ bản đồ số 30, xã C, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

Buộc ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P phần diện tích đất 3.736,7m² thuộc thửa đất số 484, tờ bản đồ số 30 tại thôn Đ, xã C, huyện B, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 098627, sổ vào sổ CH 00283 được UBND huyện B cấp ngày 06/12/2012 cho ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P. Giới cận phần đất được xác định như sau: phía Bắc giáp phần đất 48,3m² còn lại của thửa đất số 484, tờ bản đồ số 30 và thửa đất số 457, tờ bản đồ số 30; phía Tây và phía Tây Nam giáp đường giao thông; phía Đông giáp thửa đất số 516, tờ bản đồ số 30 xã C.

(Hình thể, ranh giới, mốc giới, kích thước các cạnh của phần đất phải trả lại được thể hiện cụ thể tại sơ đồ kèm theo bản án, xác định từ điểm 8 đến điểm 9 - 13 -14 kéo về điểm 8. Sơ đồ là bộ phận không tách rời bản án).

Giao cho ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P được quyền sở hữu toàn bộ các cây keo do ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị H trồng trên diện tích đất được trả lại 3.736,7m² tại thửa đất số 484, tờ bản đồ số 30 xã C, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

3- Buộc ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị H giá trị cây keo được giao sở hữu với số tiền 17.118.200 đồng (mười bảy triệu một trăm mười tám nghìn hai trăm đồng).

4- Về án phí: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H phải nộp 6.216.000 đồng (sáu triệu hai trăm mười sáu nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 3.800.000 đồng (ba triệu tám trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bố Trạch theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002766 ngày 27/6/2023. Bà Nguyễn Thị H còn phải nộp số tiền 2.416.000 đồng (hai triệu bốn trăm mười sáu nghìn đồng) để sung vào Ngân sách Nhà nước.

Bị đơn ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P phải nộp 19.052.100 đồng (mười chín triệu không trăm năm mươi hai nghìn một trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bố Trạch theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002794 ngày 03/8/2023. Ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P còn phải nộp số tiền 18.752.100 đồng (mười tám triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn một trăm đồng) để sung vào Ngân sách Nhà nước.

5- Về chi phí tố tụng: Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả cho bị đơn ông Ngô Xuân H1 và bà Phạm Thị P số tiền chênh lệch nghĩa vụ thanh toán chi phí tố tụng là 1.390.000 đồng (một triệu ba trăm chín mươi nghìn đồng).

6- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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:

- TAND tỉnh QB;
- VKSND tỉnh QB;
- VKSND huyện Bồ Trạch;
- Chi cục THADS huyện Bồ Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lê Quang Minh