

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỐNG NHẤT
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 44/2024/DS-ST

Ngày 25/9/2024

*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 THỐNG NHẤT**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Mạnh Cường

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Sóng Thành, ông Nguyễn Thành Lam

*Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân
huyện Thống Nhất*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất tham gia phiên tòa: Bà
Lê Thị Hằng - Kiểm sát viên.*

Ngày 25 tháng 9 năm 2024 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện
Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai, Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất đã xét xử sơ thẩm
công khai vụ án dân sự thụ lý số: 210/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2024;
về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết
định đưa vụ án ra xét xử số: 411/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2024,
giữa các đương sự:

+/ Nguyên đơn: Ông Bùi Ngọc Ng, sinh năm: 1963 và **bà Vũ Thị T**, sinh
năm: 1963

Cùng địa chỉ: đội 4 ấp Đ, xã G, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có bà Bùi Thị T1, sinh năm:
1988; địa chỉ: đội 4 ấp Đ, xã G, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy
quyền ngày 26/3/2024)

+/ Bị đơn: Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1956 và **bà Nguyễn Thị D**, sinh
năm: 1961

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã G, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có ông Nguyễn Thái H1, sinh năm:
1984; địa chỉ: đội 3 ấp Đ, xã G, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy
quyền ngày 14/6/2024)

+/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thị T1, sinh năm: 1988

2. Ông Vũ Văn Đ, sinh năm: 1977

3. Cháu Vũ Bùi Thanh T2, sinh năm: 2011

4. Cháu Vũ Bùi Thanh P, sinh năm: 2015

Cùng địa chỉ: đội 4 ấp Đ, xã G, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

(Cháu T2, cháu P do ông Đ và bà T1 là cha mẹ ruột là người đại diện theo pháp luật)

(Bà T1 và ông H có mặt tại phiên tòa; ông Đ vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+/ Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/5/2024, các lời khai tiếp theo nguyên đơn ông Bùi Ngọc Ng, bà Vũ Thị T (do bà Bùi Thị T1 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Khoảng năm 1998 ông Nguyễn Thái H, bà Nguyễn Thị D có bán cho ông Bùi Ngọc Ng, bà Vũ Thị T diện tích đất ngang 06m, dài khoảng 40m với giá là 06 chỉ vàng/01m ngang tương đương số tiền 20.000.000đ vào thời điểm đó, giữa hai bên có lập giấy tay sang nhượng đất. Ông Ng, bà T đã giao tiền chuyển nhượng đất cho ông H, bà D và ông H bà D đã giao đất cho ông Ng, bà T theo thỏa thuận. Năm 2000, ông Ng, bà T đã xây dựng nhà cấp 4 trên đất, năm 2008 ông Ng, bà T sửa lại nhà ở và sử dụng, sinh sống ổn định đến nay, không ai tranh chấp. Do giấy sang nhượng đất bị thất lạc nên ngày 26/11/2019 hai bên thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 299,7 m² đất (trong đó có 100 m² đất ở nông thôn và 199,7 m² đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa 907, tờ bản đồ số 8 (theo bản đồ mới thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 18, nay là thửa 492, tờ bản đồ số 18) được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực theo quy định. Tại thời điểm ký kết hợp đồng hai bên thống nhất tính toán ghi nhận số tiền chuyển nhượng đất thể hiện trong hợp đồng là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) tương ứng với số vàng mua bán đất (06 chỉ vàng/01m ngang đất, vàng 9T6). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 299,7 m² đất được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực ngày 26/11/2019 được ký kết giữa ông Ng, bà T với ông H, bà D là hoàn toàn tự nguyện, không ai bị lừa dối hay ép buộc và được ký tại Ủy ban nhân dân xã G có sự chứng kiến của đại diện Ủy ban nhân dân xã G. Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên được các bên ký tên và điểm chỉ nên không thể có việc ông H, bà D điểm chỉ tại nhà ông Ng, bà T mà không biết được nội dung trong hợp đồng là gì.

Diện tích đất tranh chấp 299,7 m² qua đo đạc thực tế có diện tích là 300,5 m² đất được giới hạn bởi các điểm (a, b, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, c, d, e, a) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1888/2024 ngày 06/8/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Thống Nhất phát hành. Do ông Ng, bà T yêu cầu ông H, bà D tiến hành các thủ tục tách thửa đất đã chuyển nhượng theo quy định thì phía ông H, bà D chỉ đồng ý tiến hành thủ tục tách thửa đối với

toàn bộ diện tích 300,5 m² đất là đất nông nghiệp, nếu ông Ng, bà T muốn chuyển đổi đất thổ cư thì ông Ng, bà T phải nộp tiền chuyển mục đích theo quy định nên ông Ng, bà T không đồng ý với ý kiến của bị đơn ông H, bà D.

Nay ông Ng, bà T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 300,5 m² đất thuộc một phần thửa 907, tờ bản đồ số 8 (theo bản đồ mới thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 18, nay là thửa 492, tờ bản đồ số 18) được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực ngày 26/11/2019. Đất được giới hạn bởi các điểm (a, b, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, c, d, e, a) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1888/2024 ngày 06/8/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Thống Nhất (diện tích 300,5 m² đất trong đó có 100 m² đất ở nông thôn, còn lại là đất trồng cây lâu năm) là hợp pháp.

Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thái H, bà Nguyễn Thị D ký kết với ông Bùi Ngọc Ng, bà Vũ Thị T đối với diện tích 299,7 m² đất (qua đo đạc thực tế đất có diện tích là 300,5 m² được giới hạn bởi các điểm a, b, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, c, d, e, a) được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực ngày 26/11/2019 vô hiệu thì phía nguyên đơn ông Ng, bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Nếu có thì phía nguyên đơn sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Đối với Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1888/2024 ngày 06/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Thống Nhất phát hành và Chứng thư thẩm định giá số: 288/2024/389 ngày 13/8/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến đối với đất tranh chấp và tài sản trên đất được thu thập trong quá trình tố tụng vụ án thì ông Ng, bà T đồng ý và không có ý kiến hay yêu cầu gì. Ông Ng, bà T đề nghị Tòa án căn cứ Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính và Chứng thư thẩm định giá trên đối với đất tranh chấp cùng tài sản trên đất làm cơ sở để giải quyết vụ án.

+/- Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ông Ng, bà T tạm nộp là 4.946.000đ và tạm ứng chi phí định giá tài sản là 55.000.000đ (năm mươi lăm triệu đồng), tổng là 59.946.000đ. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận thì ông Ng, bà T đề nghị Tòa án buộc ông H, bà D có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Ng, bà T.

Ngoài ra, ông Ng và bà T không còn yêu cầu gì khác.

+/- Theo bản tường trình ngày 17/6/2024, các lời khai tiếp theo bị đơn ông Nguyễn Thái H, bà Nguyễn Thị D (do ông Nguyễn Thái H1 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Khoảng năm 1998 ông Nguyễn Thái H, bà Nguyễn Thị D có bán cho ông Bùi Ngọc Ng, bà Vũ Thị T diện tích đất ngang 06m, dài khoảng 40m (trong tổng diện tích 1.208,3 m² đất) với giá là 06 chỉ vàng/01m ngang tương đương số tiền 20.000.000đ vào thời điểm đó, giữa hai bên có lập giấy tay sang nhượng đất do ông Ng, bà T giữ. Ông Ng, bà T đã giao tiền chuyển nhượng đất cho ông H, bà D và ông H bà D đã giao đất cho ông Ng, bà T theo thỏa thuận. Khoảng 02 năm sau thì

ông Ng, bà T đã xây nhà ở trên đất từ đó đến nay. Ngày 26/11/2019 hai bên thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 299,7 m² đất (trong đó có 100 m² đất ở nông thôn và 199,7 m² đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa 907, tờ bản đồ số 8 (theo bản đồ mới thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 18, nay là thửa 492, tờ bản đồ số 18) được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực theo quy định. Chữ ký và dấu vân tay trong hợp đồng là của ông H, bà D. Tuy nhiên, hợp đồng thể hiện ông H, bà D đồng ý chuyển nhượng cho ông Ng, bà T 299,7 m² đất trong đó có 100 m² đất ở nông thôn là không đúng. Vì từ trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng đến nay ông H, bà D chỉ đồng ý bán đất cho ông Ng, bà T là đất nông nghiệp, hoàn toàn không có mét vuông đất thổ cư nào. Hợp đồng chuyển nhượng đất trên là do ông Ng, bà T lừa ông H, bà D ký. Vì khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất trên là ký tại nhà của ông Ng, bà T không phải ký tại Ủy ban nhân dân xã G. Khi ký hợp đồng thì ông Ng, bà T không đọc nội dung hợp đồng cho ông H, bà D nghe. Ông H, bà D cũng không được đọc lại nội dung hợp đồng trước khi ký. Thời điểm ký hợp đồng trên do ông H, bà D đang làm thủ tục mượn tiền của hội phụ nữ xã, khi đó bà T làm trong hội phụ nữ xã nên ông Ng, bà T nói ông H, bà D ký vào biên bản do ông Ng, bà T đưa thì sẽ được vay tiền của hội phụ nữ xã. Vì tin tưởng ông Ng, bà T và mong muốn mượn được tiền nên ông H, bà D đã ký biên bản mà không biết là mình đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như phía ông Ng, bà T đã cung cấp cho Tòa án. Sự việc trên có ông Vũ Văn Đ là con rể ông Ng, bà T chứng kiến ngoài ra bị đơn không có tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh. Sau khi biết mình bị ông Ng, bà T lừa ký hợp đồng chuyển nhượng đất như trên thì ông H, bà D không có thực hiện việc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, cũng như không có yêu cầu, khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết.

Ông H, bà D xác định đối với giấy tay mua bán đất trước đây giữa ông H, bà D với ông Ng, bà T đối với diện tích đất ngang 06m, dài khoảng 40m với giá là 06 chỉ vàng/01m ngang tương đương số tiền 20.000.000đ nay là diện tích 299,7 m² đất thuộc thửa 01 phần thửa 907, tờ bản đồ số 8 (mới thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 18) thì phía ông H, bà D không có tranh chấp và không có yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết. Phía ông H, bà D đề nghị Tòa án căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 299,7 m² đất thuộc thửa 01 phần thửa 907, tờ bản đồ số 8 (mới thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 18) được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực ngày 26/11/2019 để xem xét, giải quyết trong vụ án này.

Nay nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực ngày 26/11/20019 đối với diện tích 299,7 m² đất qua đo đạc là 300,5 m² đất thì ông H, bà D chỉ đồng ý thực hiện hợp đồng trên cho ông Ng, bà T với diện tích đất là 299,7 m² đất trồng cây lâu năm, không có mét vuông đất thổ cư nào (qua đo đạc thực tế có diện tích là 300,5 m² đất được giới hạn bởi các điểm (a, b, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, c, d, e, a) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1888/2024 ngày 06/8/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Thống Nhất phát hành). Nếu ông Ng, bà

T muốn chuyển đổi đất thổ cư thì ông Ng, bà T phải nộp tiền chuyển mục đích theo quy định.

Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thái H, bà Nguyễn Thị D ký kết với ông Bùi Ngọc Ng, bà Vũ Thị T đối với diện tích 299,7 m² đất (qua đo đạc thực tế đất có diện tích là 300,5 m² được giới hạn bởi các điểm a, b, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, c, d, e, a) được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực ngày 26/11/2019 vô hiệu thì phía bị đơn ông H, bà D không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Nếu có thì phía bị đơn sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Đối với Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1888/2024 ngày 06/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Thống Nhất phát hành và Chứng thư thẩm định giá số: 288/2024/389 ngày 13/8/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến đối với đất tranh chấp và tài sản trên đất được thu thập trong quá trình tố tụng vụ án thì ông H, bà D đồng ý và không có ý kiến hay yêu cầu gì. Ông H, bà D đề nghị Tòa án căn cứ Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính và Chứng thư thẩm định giá trên đối với đất tranh chấp cùng tài sản trên đất làm cơ sở để giải quyết vụ án.

Ngoài ra, ông H, bà D không còn yêu cầu gì khác.

+/ Theo đơn trình bày ngày 19/8/2024, các lời khai tiếp theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn Đ, bà Bùi Thị T1, cháu Vũ Bùi Thanh T2, cháu Vũ Bùi Thanh P (do ông Đ, bà T1 là cha mẹ ruột của cháu T2, cháu P và là người đại diện theo pháp luật) trình bày:

Ông Vũ Văn Đ, bà Bùi Thị T1, cháu Vũ Bùi Thanh T2, cháu Vũ Bùi Thanh P đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ng, bà T. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ng, bà T với ông H, bà D vô hiệu thì ông Đ, bà T1, cháu T2, cháu P không có tranh chấp, yêu cầu hay khiếu nại gì nếu có thì ông Đ, bà T1, cháu T2, cháu P sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Đồng thời ông Đ, bà T1, cháu T2, cháu P đồng ý thực hiện theo quyết định của các cơ quan có thẩm quyền khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra ông Đ, bà T1, cháu T2, cháu P không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác.

+/ Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Về tố tụng: Căn cứ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án, người tiến hành tố tụng và các đương sự nguyên đơn, bị đơn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành nghiêm về quan hệ tố tụng. Tòa án và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng trình tự, thủ tục tố tụng khi giải quyết vụ án. Việc xác định quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự đối với vụ án được thực hiện đúng quy định, việc gửi các văn bản tố tụng và hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát đúng thời hạn theo luật định.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ng, bà T với ông H, bà D đối với diện tích 299,7 m² đất qua đo đạc là 300,5 m² đất thuộc một

phần thửa 907, tờ bản đồ số 8 (theo bản đồ mới thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 18 nay là 492, tờ bản đồ số 18) tại xã G (trong đó có 100 m² đất thổ cư, còn lại là cây lâu năm) là hợp pháp. Nguyên đơn đã cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và hợp pháp nên căn cứ theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để phản bác lại đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đối với ý kiến, yêu cầu của bị đơn.

Về án phí: các đương sự phải thực hiện theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về việc ủy quyền của các đương sự: Ngày 26/3/2024 nguyên đơn ông Bùi Ngọc Ng, bà Vũ Thị T có văn bản ủy quyền cho bà Bùi Thị T1. Ngày 14/6/2024 bị đơn ông Nguyễn Thái H, bà Nguyễn Thị D có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Thái H1. Tại phiên tòa bà T1 xác định tiếp tục nhận ủy quyền của nguyên đơn, ông H1 xác định tiếp tục nhận ủy quyền của bị đơn. Việc ủy quyền của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện và được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên hợp pháp.

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Ngày 19/8/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn Đ có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông Đ.

[3] Về quan hệ pháp luật: Theo yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Ngọc Ng, bà Vũ Thị T thì quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về thẩm quyền giải quyết: Đối tượng tranh chấp trong vụ án là diện tích 300,5 m² đất thuộc một phần thửa 907, tờ bản đồ số 8 (theo bản đồ mới thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 18, nay là thửa 492, tờ bản đồ số 18) tại xã G, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai nên theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất có thẩm quyền giải quyết.

[5] Về xác định tư cách của các đương sự: Căn cứ Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định ông Bùi Ngọc Ng, bà Vũ Thị T là nguyên đơn; ông Nguyễn Thái H, bà Nguyễn Thị D là bị đơn; ông Vũ Văn Đ, bà Bùi Thị T1, cháu Vũ Bùi Thanh T2, Vũ Bùi Thanh P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[6] Về thời hiệu khởi kiện: Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự không ai có yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[7] Về điều luật áp dụng: Căn cứ vào thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật, tư cách đương sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, án phí, quyền kháng cáo thì áp dụng các Điều 26, 35, 39, 40, 68, 77, 147, 156, 157, 158, 164, 165, 184, 228, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 118, 398, 399, 400, 401, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

[8] Về đường lối giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy, diện tích 299,7 m² đất qua đo đạc là 300,5 m² đất là do ông Ng, bà T nhận chuyển nhượng từ ông H, bà D được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực vào ngày 26/11/2019. Nội dung này được phía bị đơn ông H, bà D thừa nhận là đúng. Căn cứ 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Ng, bà T với ông H, bà D đối với diện tích 299,7 m² đất qua đo đạc là 300,5 m² đất thuộc một phần thửa 907, tờ bản đồ số 8 (theo bản đồ mới thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 18, nay là thửa 492, tờ bản đồ số 18) tại xã G, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai là hợp pháp.

Ông Ng, bà T xác định trong diện tích 300,5 m² đất ông H, bà D chuyển nhượng cho ông bà có 100 m² đất ở nông thôn, còn lại là đất trồng cây lâu năm. Tuy nhiên, phía ông H, bà D xác định trong diện tích 300,5 m² đất chuyển nhượng cho ông Ng, bà T thì ông H, bà D chỉ đồng ý thực hiện chuyển nhượng hợp đồng đối với diện tích 299,7 m² đất (qua đo đạc thực tế có diện tích là 300,5 m² đất) trồng cây lâu năm, không có mét vuông đất thổ cư nào. Nếu ông Ng, bà T muốn chuyển đổi đất thổ cư thì ông Ng, bà T phải nộp tiền chuyển mục đích theo quy định. Xét nội dung trình bày của các đương sự thì thấy, hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất là 299,7 m² đất được ông Ng, bà T và ông H, bà D ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực theo quy định. Hợp đồng thể hiện trong diện tích 299,7 m² đất chuyển nhượng có 100 m² đất thổ cư, còn lại đất trồng cây lâu năm. Giữa hai bên ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay bị ép buộc. Bị đơn cho rằng hợp đồng trên không được ký kết tại Ủy ban nhân dân xã G, bị đơn không được đọc nội dung của hợp đồng và bị lừa dối khi ký kết hợp đồng nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Nội dung này cũng không được phía nguyên đơn thừa nhận. Mặt khác, sau khi biết mình bị phía nguyên đơn lừa dối khi ký kết hợp đồng nhưng bên bị đơn cũng không có ý kiến khiếu nại hay yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Qua xác minh của Tòa án tại Ủy ban nhân dân xã G xác nhận, hợp đồng trên được các bên trong hợp đồng đọc lại nội dung, thừa nhận là đúng và ký tên, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã theo đúng trình tự quy định của pháp luật (BL 80).

[9] Từ những nhận định trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ng, bà T về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ng, bà T với ông H, bà D đối với diện tích 299,7 m² đất qua đo đạc là 300,5 m² đất thuộc một phần thửa 907, tờ bản đồ số 8 (theo bản đồ mới thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 18 nay là 492, tờ bản đồ số 18) tại xã G (trong đó có 100 m² đất ở nông thôn, còn lại là đất trồng cây lâu năm) là hợp pháp là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[10] Xét ý kiến của ông H, bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ng, bà T với ông H, bà D đối với diện tích 299,7 m² đất qua đo đạc là 300,5 m² đất thuộc một phần thửa 907, tờ bản đồ số 8 (theo bản đồ mới thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 18 nay là 492, tờ bản đồ số 18) tại xã G (trong đó có 100 m² đất thổ cư, còn lại là cây lâu năm) là hợp pháp là không có căn cứ trái với nhận định trên nên không được chấp nhận.

[11] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá nguyên đơn đã nộp tạm ứng tổng số tiền là 59.946.000đ do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí trên.

[12] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần ghi nhận.

[13] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[14] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn Đ, cháu Vũ Bùi Thanh T2 và Vũ Bùi Thanh P được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, 40, 68, 77, 147, 156, 157, 158, 164, 165, 184, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 118, 398, 399, 400, 401, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

[2] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Ngọc Ng, bà Vũ Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Nguyễn Thái H, bà Nguyễn Thị D. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Ngọc Ng, bà Vũ Thị T với ông Nguyễn Thái H, bà Nguyễn Thị D đối với diện tích 300,5 m² đất thuộc một phần thửa 907, tờ bản đồ số 8 (theo bản đồ mới

thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 18 nay là thửa 492 tờ bản đồ số 18) (trong đó có 100 m² đất ở nông thôn, còn lại là đất trồng cây lâu năm) được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực ngày 26/11/2019 là hợp pháp. Đất được giới hạn bởi các điểm (a, b, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, c, d, e, a) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1888/2024 ngày 06/8/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Thống Nhất phát hành.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thái H, bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Bùi Ngọc Ng, bà Vũ Thị T chi phí tố tụng số tiền là 59.946.000đ (năm mươi chín triệu, chín trăm bốn mươi sáu ngàn đồng).

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Thái H, bà Nguyễn Thị D phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Sau khi án có hiệu lực pháp luật, ông Bùi Ngọc Ng, bà Vũ Thị T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

[6] Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

[7] Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn Đ, cháu Vũ Bùi Thanh T2 và Vũ Bùi Thanh P được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND h. Thống Nhất;
- CCTHADS h. Thống Nhất;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Mạnh Cường

