

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ TÂN UYÊN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Số: 164/2024/DS-ST

Ngày 30-9-2024

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 THÀNH PHỐ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Hiền.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Thanh Cần.

Ông Tống Văn Tâm.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 25 và 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 200/2023/TLST-DS, ngày 04/10/2023 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 153/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 235/2024/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông Trần Công B, sinh năm 1975; địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** ông Hà Ngọc B1, sinh năm 1998; địa chỉ: số A, đường A, khu phố E, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/5/2021); có mặt tham gia phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án.

- **Bị đơn:** bà Nguyễn Thị Mộng T, sinh năm 1957; địa chỉ: số B, đường T, tổ G, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1975; địa chỉ: số I, tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: số B, tổ G, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1980; địa chỉ: số B, tổ G, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1983; địa chỉ: số I, tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Thu D, sinh năm 1986; địa chỉ: số B, tổ G, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm 1992; địa chỉ: số A, đường B, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1978;

8. Cháu Nguyễn Thị Quỳnh G, sinh năm 2006;

9. Cháu Nguyễn Hoài N2, sinh năm 2007;

10. Cháu Nguyễn Thị Quỳnh N3, sinh năm 2009.

Cùng địa chỉ: số I, tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của các cháu Nguyễn Thị Quỳnh G, Nguyễn Hoài N2 và Nguyễn Thị Quỳnh N3: ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: số I, tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.*

11. Ông Trương Văn N4, sinh năm 1952 và bà Nguyễn Thu T2, sinh năm 1954; cùng địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

12. Bà Trương Ngọc T3, sinh năm 1975; địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Người làm chứng: ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1951; địa chỉ: khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/9/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/01/2006, ông Trần Công B thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn N5 và bà Nguyễn Thị Mộng T diện tích đất 120m<sup>2</sup> (quy cách ngang 04m x dài 30m) thuộc thửa 63 và thửa 453 tờ bản đồ số 25, tại phường T. Tại biên nhận giấy sang nhượng đất ngày 23/01/2006 chỉ ghi diện tích đất là 120m<sup>2</sup> không ghi rõ thửa đất, tờ bản đồ nhưng thực tế diện tích đất tranh chấp có tứ cận: Bắc giáp đường; Nam giáp thửa 455; Đông giáp các thửa 688, 589; Tây giáp các thửa 453, 63, 630. Giá chuyển nhượng 550.000 đồng/m<sup>2</sup> thành tiền 66.000.000 đồng. Ông Trần Công B đã giao tiền cho ông N5 cụ thể qua các đợt như sau: Ngày 23/01/2006, giao số

tiền 10.000.000 đồng; ngày 01/4/2006, giao số tiền 30.000.000 đồng; ngày 26/01/2007, giao số tiền 25.000.000 đồng và ngày 21/7/2007 giao số tiền 1.000.000 đồng. Tổng cộng: 66.000.000 đồng có biên bản giao nhận tiền. Riêng số tiền 10.000.000 đồng giao ngày 23/01/2006 ông B đã giao cho vợ chồng ông N5 không có làm biên bản giao nhận. Tài sản trên đất có căn nhà cấp 04 đã bị hư hỏng nên không có ghi vào hợp đồng. Ông N5 chỉ ranh giao đất cho ông B. Tuy nhiên, ông B đi làm ăn ở Bình Phước chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông B và ông N5 có thỏa thuận để con ông Nghĩa L ông Nguyễn Văn N xây dựng nhà ở khi nào ông B có nhu cầu sử dụng đất thì ông N5 trả lại đất. Nội dung thỏa thuận trên chỉ bằng lời nói và không có người làm chứng.

Tại biên nhận ngày 26/01/2007, ông B giao cho ông N5 số tiền 25.000.000 đồng và ghi có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N5 để làm thủ tục sang tên. Ông B muốn giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N5 nên ghi nội dung trên vào biên nhận tiền nhưng ông N5 nói hoàn cảnh kinh tế khó khăn và đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có để giao cho ông B. Vì chỗ anh em trong gia đình nên ông B không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N5.

Đến ngày 21/7/2007, ông B giao cho ông N5 số tiền còn lại là 1.000.000 đồng và yêu cầu ông N5 thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B. Tuy nhiên, ông N5 không thực hiện vì lúc đó hoàn cảnh kinh tế gia đình ông N5 khó khăn, ông N5 không có tiền nộp các chi phí chuyển nhượng nên giữa ông N5 và ông B thỏa thuận chưa thực hiện hợp đồng. Việc thỏa thuận này bằng lời nói và không có người làm chứng.

Sau khi ông N5 chết năm 2015, bà T vẫn thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông B. Đến năm 2020, bà T đổi ý không thực hiện hợp đồng nên ông B khởi kiện. Việc bị đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện, ông B không đồng ý vì trong quá trình tố tụng, bà T đã thừa nhận có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2006 với ông Trần Công B và có nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Bà T trình bày diện tích đất ông B và bà T3 đang quản lý sử dụng là diện tích đất ông N5 và bà T đã chuyển nhượng cho ông B năm 2006 là không đúng. Thửa đất 688, 689 có nguồn gốc từ ông Nguyễn Văn N5 tặng cho ông Trương Văn N4 vào năm 2007. Vì ông N4 là anh em cùng mẹ khác cha với ông N5 nên mẹ của ông N5 yêu cầu ông N5 chia đất cho ông N4. Vợ chồng ông N4 xây dựng nhà ở năm 2006, đến năm 2020 ông N4 chuyển nhượng lại cho bà T3. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông N5 với ông N4 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N5 với ông B không liên quan với nhau. Bà T đã thừa nhận một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện. Căn cứ quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện vụ án bắt đầu lại từ ngày bà T thừa nhận là ngày 12/11/2021.

Đến năm 2020, ông B có nhu cầu sử dụng đất nên yêu cầu bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T không đồng ý nên ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/01/2006 giữa ông Trần Công B với ông Nguyễn Văn N5, bà Nguyễn Thị Mộng T là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

- Ông Trần Công B được quyền sử dụng diện tích đất 120m<sup>2</sup> (ngang 04m x dài 30m) thuộc một phần thửa 63 và 453, tờ bản đồ số 25, tại khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Nguyễn Văn N giao trả và tháo dỡ tài sản gắn liền trên diện tích đất 120m<sup>2</sup> (ngang 04m x dài 30m) thuộc một phần thửa 63 và 453, tờ bản đồ số 25, tại khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa sơ thẩm lần 2 (ngày 25/9/2024), đại diện nguyên đơn xác định sau khi giao số tiền 25.000.000 đồng cho ông N5 vào ngày 26/01/2007 thì ông N5 đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B. Khoảng 01 tuần sau, ông N5 mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đem đi cầm cố; việc bàn giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không làm giấy tờ. Thời điểm ông N5 thực hiện thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất cho anh chị em thì ông B có yêu cầu ông N5 thực hiện sang tên quyền sử dụng đất cho ông B luôn nhưng anh chị em ông N5 không đồng ý. Ông B có biết việc ông N sửa lại nhà cùng thời điểm với ông N4 nhưng do thấy việc sửa chữa không lớn nên ông B không có ý kiến gì.

Ông B đồng ý kết quả đo đạc và kết quả định giá. Theo kết quả đo đạc, diện tích đất tranh chấp là 121,4m<sup>2</sup> nhiều hơn diện tích ông B nhận chuyển nhượng là 1,4m<sup>2</sup>; ông B đồng ý trả lại cho bị đơn hoặc thanh toán bằng giá trị cho bị đơn đối với diện tích đất tăng thêm.

## *2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng T trình bày:*

- Về quan hệ nhân thân: bà T là vợ ông Nguyễn Văn N5 (đã chết). Ông, bà có 06 người con gồm: Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Thu T1, Nguyễn Thị Thu D và Nguyễn Thị Kim N1. Ông, bà không còn người con nào khác kể cả con nuôi, con ngoài giá thú. Cha mẹ ông Nguyễn Văn Nghĩa L cụ Nguyễn Văn T4 (đã chết) và cụ Lê Thị S (đã chết).

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T có ý kiến như sau:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà nội để lại cho ông N5 nên ông N5 làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Trương Văn N4 (ba vợ của ông Trần Công B) với ông Nguyễn Văn Nghĩa L anh em cùng mẹ khác cha nên ông N4 không có quyền hưởng tài sản của cha ông N5. Do hoàn cảnh ông N4 khó khăn không có nhà ở phải đi ở trọ nên ông N5 đồng ý chuyển nhượng cho ông N4 120m<sup>2</sup> (ngang 04m x dài 30m) với giá rẻ (vừa bán vừa tặng cho) để xây nhà ở. Tuy nhiên, ông N4 không có tiền nên con của ông N4 là bà Trương Ngọc T3 (vợ của ông B) ở tỉnh Bình Phước về mua đất để cho ông N4 có chỗ ở. Ông Nghĩa L người trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền. Bà T chỉ biết ông N4 có trả tiền đặt cọc là 10.000.000 đồng, sau đó ông N5 nhận tiền chuyển nhượng đất nhưng nhận nhiều lần, ông Nghĩa L người ký tên vào các giấy biên nhận tiền và giấy sang nhượng

đất mà nguyên đơn giao nộp cho Tòa án. Sau khi thỏa thuận xong, ông B chưa giao đủ tiền nhưng ông N5 đã giao đất cho ông N4 sử dụng và xây nhà ở năm 2006. Cùng thời điểm năm 2006, sau khi xác định diện tích chuyển nhượng cho ông N4 thì bà T sửa lại căn nhà cũ được xây dựng từ năm 1972 và cho con trai là Nguyễn Văn N ở cho đến nay.

Đến ngày 26/01/2007, ông B giao cho ông N5 số tiền 25.000.000 đồng và ông B giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do thủ tục chuyển nhượng phải đóng thuế cao nên hai bên thỏa thuận ông N5 xin xác nhận quan hệ anh em cùng mẹ khác cha với ông N4 để thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Việc thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng cho ông N4. Diện tích đất còn lại ông N5 sử dụng cho đến nay. Ông B cho rằng năm 2007, hoàn cảnh gia đình ông N5 kinh tế khó khăn là không đúng vì các con của bà T làm ăn được và ông N5 chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N4 năm 2006 và không chuyển nhượng cho ai khác. Cùng thời điểm ông N5 làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông N4 thì ông N5 còn tặng cho quyền sử dụng đất cho hai người em gái của ông N5 nên nguyên đơn cho rằng ông N5 gặp khó khăn về kinh tế là không đúng. Ông N5 bán đất cho ông N4 như tặng cho (diện tích 120m<sup>2</sup> với giá 66.000.000 đồng và ông B trả tiền rất nhiều lần).

Ông N5 đã giao đất cho ông N4 sử dụng từ năm 2006, đến năm 2007 ông N5 thực hiện xong nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất. Từ năm 2007 cho đến khi ông B nộp đơn khởi kiện, ông B hoàn toàn không có yêu cầu hay đề cập đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi nhận thông báo thụ lý vụ án của Tòa án thì bà T mới biết vụ việc tranh chấp.

Ông B cho rằng đã liên hệ và yêu cầu vợ chồng bà T làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng bà T tránh né là không đúng. Bởi vì ông B và gia đình bà T ở giáp ranh với nhau. Việc bà T xây dựng nhà là công khai ai cũng biết. Nếu diện tích đất đang tranh chấp vợ chồng bà T đã chuyển nhượng cho ông B thì năm 2006 bà T tiến hành xây dựng nhà kiên cố ông B phải có ý kiến ngăn cản hoặc tranh chấp. Ông B cho rằng có thỏa thuận với ông N5 cho ông N xây nhà ở nhờ là không đúng. Vì ngày 26/01/2007, ông B giao cho ông N5 25.000.000 đồng thì ông B đã giữ “sổ đỏ” của ông N5 để bảo đảm việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ nên hợp đồng đã chấm dứt từ năm 2007 nên bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B.

Hợp đồng từ năm 2006 cho đến nay đã 16 năm ông B mới tranh chấp là đã hết thời hiệu khởi kiện. Do đó, bà T yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đình chỉ giải quyết vụ án.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thu T1, bà Nguyễn Thị Thu D, bà Nguyễn Thị Kim N1 và bà Nguyễn Thị Thu T2 vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến. Riêng ông Nguyễn Văn

N và bà Nguyễn Thị Thu H thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Mộng T.

*4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Ngọc T3 (vợ ông B) trình bày:*

Bà T3 thống nhất với ý kiến của ông B. Do vợ chồng bà T3 chưa có nhu cầu sử dụng đất nên đã thỏa thuận bằng lời nói với ông Nghĩa L cho ông N ở nhờ trên đất. Ngày 26/01/2007, ông N5 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B nhưng khoảng 01 tuần sau thì ông N5 mượn lại để có việc gia đình nên ông B đồng ý. Sau khi thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất, ông B nhiều lần đến tìm ông N5 để yêu cầu làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng không gặp được ông N5 và được biết ông N5 đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi cầm cố. Bà T3 thống nhất kết quả đo đạc và định giá tài sản.

*5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn N4 trình bày:*

Ông Nguyễn Văn N5 và ông Trương Văn N4 là anh em cùng mẹ khác cha. Ông N5 có tặng cho ông N4 thửa đất để ở và ông N4 đã chuyển nhượng lại cho con gái là Trương Ngọc T3. Việc ông N5 và ông B thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông N4 không biết và không liên quan đến thửa đất ông N4 chuyển nhượng cho bà T3.

*6. Người làm chứng ông Nguyễn Văn H1 trình bày:* năm 2006, ông H1 làm Phó trưởng Ban Điều hành khu Khánh Thanh, ông Phan Văn L1 (đã chết) là Trưởng Ban Điều hành khu phố. Ông Lê C đưa cho ông H1 tờ giấy sang nhượng đất giữa ông N5 và ông B để ông H1 ký với tư cách người làm chứng. Ông H1 không trực tiếp tham gia nên không biết nội dung. Ông H1 làm chứng sau khi các bên đã ký kết.

*Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Vụ án được đưa ra xét xử đúng thời hạn theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: nguyên đơn biết quyền lợi bị xâm phạm từ tháng 7 năm 2007 nhưng đến năm 2019 mới khởi kiện là đã hết thời hiệu khởi kiện. Tuy nhiên để giải quyết triệt để giao dịch chuyển nhượng thì cần thiết tiếp tục giải quyết vụ án. Giấy sang nhượng đất ngày 23/01/2006 thể hiện nội dung ông N5 chuyển nhượng cho ông B diện tích đất 120m<sup>2</sup>, không thể hiện vị trí, tứ cận phần đất. Thời gian ông N5 làm thủ tục sang tên cho ông N4 phù hợp với thời gian ông B và ông N4 làm thủ tục chuyển nhượng đất. Từ năm 2006 đến khi tranh chấp ông B không có thời gian quản lý, sử dụng đất; ông N ở trên đất trước khi ông B nhận chuyển nhượng đất và ông B biết ông N sửa chữa lại nhà nhưng không có ý kiến nên việc ông B trình bày ông B ông N ở nhờ trên đất là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**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.

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Trần Công B khởi kiện bà Nguyễn Thị Mộng T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; phần đất chuyển nhượng và bị đơn có địa chỉ tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

[2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và điểm b khoản 1 Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về nội dung vụ án:

Ông Trần Công B cho rằng ngày 23/01/2006, vợ chồng bà Nguyễn Thị Mộng T chuyển nhượng cho ông B diện tích đất 120m<sup>2</sup> thuộc thửa số 63 và một phần thửa số 453 tờ bản đồ số 25, ông B đã giao đủ tiền cho ông N5. Vì ông B chưa có nhu cầu sử dụng đất nên đã thỏa thuận bằng lời nói với ông Nghĩa L cho ông N (con của ông N5) ở nhờ trên đất đến khi nào ông B có nhu cầu sử dụng đất thì trả lại đất. Do vợ chồng bà T không thực hiện hợp đồng nên ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N5 với ông B.

Bà T cho rằng, ông N5 chỉ chuyển nhượng đất cho ông Trương Văn N4 (em cùng mẹ khác cha). Do ông N4 không có tiền nên con của ông N4 là bà Trương Ngọc T3 và ông B từ tỉnh Bình Phước về nhận chuyển nhượng đất cho ông N4 và ông N4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng thuộc thửa số 688, 689 tờ bản đồ số 25. Do đó, bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B.

[4] Theo “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 23/01/2006 thể hiện nội dung: ông N5 chuyển nhượng cho ông B diện tích đất 120m<sup>2</sup> với giá 550.000 đồng/m<sup>2</sup> thành tiền 66.000.000 đồng; thời gian thực hiện hợp đồng: 12 tháng sau sẽ giao đủ số tiền còn lại, khi giao đủ tiền thì ông N5 sẽ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông B. Như vậy, diện tích đất ông B nhận chuyển nhượng không rõ vị trí, tứ cận như thế nào và thuộc số thửa, số tờ bản đồ bao nhiêu.

Theo chứng cứ ông B cung cấp thể hiện: ngày 23/01/2006 trả 10.000.000 đồng, ngày 01/4/2006 trả 30.000.000 đồng, ngày 26/01/2007 trả 25.000.000 đồng và ngày 21/7/2007 trả 1.000.000 đồng. Tổng cộng ông B trả 66.000.000

đồng. Tại Biên nhận ngày 26/01/2007 có nội dung ông B giao cho ông N5 số tiền 25.000.000 đồng và ông B có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N5 chờ tách thửa sang tên quyền sử dụng đất. Như vậy, ngày 26/01/2007 chính là 12 tháng sau ông B đã trả cho ông N5 65.000.000 đồng nên ông N5 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B để ông B thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Hai bên đã thực hiện đúng nội dung thỏa thuận vào ngày 23/01/2006.

Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm lần 1, người đại diện hợp pháp của ông B xác định chưa nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông N5 vì ông N5 đã thế chấp tại Ngân hàng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm lần 2, người đại diện hợp pháp của ông B lại xác định 26/01/2007 có nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông N5 nhưng 01 tuần sau thì ông N5 đã mượn lại. Lời khai của người đại diện hợp pháp của ông B hoàn toàn mâu thuẫn với nhau, không trung thực và không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do đó, có căn cứ xác định ngày 26/01/2007, ông B đã nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N5 để thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

[5] Bà T trình bày năm 2007, ông N5 thực hiện thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất cho ông N4 theo Hợp đồng ngày 23/01/2006 nhưng vì thực hiện thủ tục chuyển nhượng phải tốn nhiều chi phí hơn hợp đồng tặng cho và ông B nhận chuyển nhượng đất cho ông N4 ở nên hai bên thỏa thuận làm thủ tục tặng cho. Việc thỏa thuận trên không lập thành văn bản nhưng xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N4 thể hiện: ngày 12/3/2007, cập nhật xóa nợ trước bạ, ngày 13/3/2007 ông N5 làm đơn xin xác nhận quan hệ anh em cùng mẹ khác cha với ông N4, ngày 16/4/2007 làm đơn xin tách thửa, ngày 17/5/2007 trích đo bản đồ địa chính, ngày 08/6/2007 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và ngày 03/7/2007 cập nhật tặng cho quyền sử dụng đất vào trang số 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất ông N5 tặng cho ông N4 là 127m<sup>2</sup> (chiều ngang 04m, chiều dài 30,5m) tương đương diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 120m<sup>2</sup>. Đến ngày 21/7/2007, ông B trả 10.000.000 đồng cho ông N5, tổng ông B đã trả đủ 66.000.000 đồng. Như vậy, thời gian các bên thỏa thuận trong Giấy sang nhượng đất lập ngày 23/01/2006 hoàn toàn phù hợp với thời gian ông N5 thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông N4.

Ngoài ra, giữa phần đất ông N5 chuyển nhượng cho ông N4 với phần đất tranh chấp có mốc ranh giới rõ ràng, riêng biệt. Ông N đã ở trên phần đất tranh chấp từ trước khi ông N5 chuyển nhượng đất cho ông N4 và khi ông N4 sửa chữa lại nhà thì đồng thời ông N cũng sửa chữa lại nhà kiên cố, ông B thừa nhận có biết nhưng không có ý kiến. Từ năm 2006 cho đến nay, ông B cũng chưa có bất kỳ hành vi nào xác lập quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất tranh chấp; chưa có động thái yêu cầu bà T (là người trực tiếp ký tên trong giấy sang nhượng đất) và ông N (là người ở trên đất) trả lại đất. Do đó, có đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 23/01/2006 đã thực hiện xong từ



ngày 21/7/2007, phù hợp với lời khai của bà T. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông B là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, yêu cầu đo đạc đối với thửa đất số 688, 689 tờ bản đồ số 25 do bà Trương Ngọc T3 đứng tên quyền sử dụng đất và xác minh phần đất ông N5 chuyển nhượng cho ông B có phải là phần đất bà T3 đứng tên quyền sử dụng đất hay không.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đo đạc đối với thửa đất nêu trên. Tại Mạnh trích lục địa chính ngày 22/5/2024 thể hiện thửa đất số 688, 689 có tổng diện tích 140,8m<sup>2</sup>, là nhiều hơn 13,8m<sup>2</sup> đất so với diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (127m<sup>2</sup>). Nguyên nhân diện tích đất tăng là do khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T3 chỉ thực hiện trích lục địa chính, không tiến hành đo đạc thực tế. Tuy nhiên, diện tích đất chênh lệch không đáng kể và hình thể thửa đất vẫn không thay đổi. Do đó, có căn cứ xác định phần đất bà T3 đứng tên quyền sử dụng đất chính là phần đất trong giấy sang nhượng đất lập ngày 26/01/2006. Tòa án cũng đã xác minh tại Ủy ban nhân dân phường T nhưng Ủy ban không xác định được phần đất bà T3 đứng tên quyền sử dụng đất với phần đất trong giấy sang nhượng đất lập ngày 26/01/2006 có phải là 01 thửa đất hay không.

[7] Bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng ngày 11/11/2021 và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm lần 1, bà T đã thừa nhận có ký hợp đồng, có nhận tiền và đã giao đất cho ông B. Bà T đã thừa nhận một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Dân sự thì thời hiệu khởi kiện bắt đầu lại từ ngày 12/11/2021 là không có căn cứ. Bởi vì, ngày 21/7/2007, các bên đã thực hiện xong hợp đồng nên hợp đồng chấm dứt theo quy định tại khoản 1 Điều 422 của Bộ luật Dân sự. Do đó, ngày 17/9/2020, ông B nộp đơn khởi kiện là đã hết thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, do hợp đồng đã chấm dứt nên không cần thiết áp dụng thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án vì không giải quyết được triệt để nội dung tranh chấp.

[8] Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[9] Kết quả định giá tài sản tranh chấp: nhà ở diện tích 64,7m<sup>2</sup> trị giá 101.582.235 đồng; sân gạch tàu diện tích 37,3m<sup>2</sup> trị giá 4.744.560 đồng; sân xi măng trị giá 1.958.880 đồng; hàng rào móng gạch trị giá 1.599.360 đồng; bức tường gạch trị giá 7.545.450 đồng. Tổng cộng 117.430.485 đồng.

[10] Về chi phí tố tụng: các đương sự phải chịu theo quy định tại Điều 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: yêu cầu khởi kiện của ông B không được chấp nhận nên ông B phải chịu án phí theo quy định tại Điều 156 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng phải chịu án phí không có giá ngạch, đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn N di dời tài sản gắn liền với đất phải

chịu án phí có giá ngạch theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 156, 157, 165, 180, 227, 228, 235, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 442 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Công B đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng T về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Về chi phí tố tụng: nguyên đơn ông Trần Công B phải chịu số tiền 15.028.000 đồng (đã thực hiện xong)

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn ông Trần Công B phải chịu số tiền 6.171.524 đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 14.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0052458 ngày 21/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố ), tỉnh Bình Dương. Trả cho ông Trần Công B số tiền 8.328.476 đồng.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Thị H2**

