TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN NGHĨA HÀNH** **TỈNH QUẢNG NGÃI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22 /2023/ DSST
Ngày 20 - 9 - 2023
"V/v Tranh chấp yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGHĨA HÀNH, TỈNH QUẢNG NGÃI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà : Bà Trần Thị Thanh Bình
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Đức Khánh
2. Ông Ngô Văn Lâm

Thư ký phiên toà: Bà Đỗ Thị Thu Nha– Thư ký Toà án nhân dân huyện Nghĩa Hành, tỉnh Quảng Ngãi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghĩa Hành, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thy - Kiểm sát viên

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hành, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2021/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2021về việc "Tranh chấp yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2023/QĐXXST - DS ngày 21/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2258/2023/QĐST-DS ngày 05/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Nghĩa Hành, giữa các đương sự:

1. N đơn: Ông BCT, sinh năm 1960
Địa chỉ: Thôn X, xã H, huyện N , tỉnh Quảng Ngãi;
2.Bị đơn: Bà ĐTN, sinh năm 1931
Địa chỉ: Thôn X, xã H, huyện N , tỉnh Quảng Ngãi;
3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Bà TTT, sinh năm 1962
Địa chỉ: Thôn X, xã H, huyện N , tỉnh Quảng Ngãi; Là
- Ông LTT, sinh năm 1978,
Địa chỉ: 26/30 đường T, phường T, quận TP, thành phố Hồ Chí Minh.
-Ủy ban nhân dân xã H; địa chỉ: Thôn X, xã H, huyện N , tỉnh Quảng Ngãi; Người đại diện theo pháp luật: Ông NSH- Chủ tịch UBND xã H;

Ông BCTcó mặt tại phiên tòa.

Bà TTT và ông LTT có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

Bà ĐTN và đại diện theo pháp luật của UBND xã H vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, N đơn ông BCT trình bày:

Bà ĐTN được Ủy ban nhân dân huyện N cấp quyền sử dụng đối với thửa đất số 623, tờ bản đồ số 2 xã H, diện tích 677m^2 loại "đất vườn" (giấy chứng nhận quyền sử dụng số 1053, ngày 20/3/1993).

Vào ngày 16/9/2004, bà ĐTN lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông BCT diện tích 316m^2 của thửa đất số 623, tờ bản đồ số 2 xã H, giá chuyển nhượng là 36.000.000đồng, đặt cọc trước 20.000.000đồng, còn lại 16.000.000đồng thanh toán trong thời hạn 01 tháng. Sau khi bà N và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà N yêu cầu Ủy ban nhân dân xã H chứng thực hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, vì vậy vào ngày 17/9/2004 Ủy ban nhân dân xã H đã tiến hành lập "Biên bản Thẩm tra hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà ĐTN", đến ngày 20/9/2004, Ủy ban nhân dân xã H đã lập "Trích lục bản đồ địa chính vị trí đất chuyển quyền sử dụng" để bà N giao đất cho ông T và trong ngày 20/9/2004 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà ĐTN với ông BCTđã được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực.

Sau khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng và thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho bà ĐTN và được bà N giao đất thì cũng trong năm 2004 ông T và bà TTT đã xây dựng nhà ở kiên cố, công trình phụ, xây dựng xưởng máy xay xát gạo và chuồng nuôi heo trên toàn bộ phần đất đã nhận chuyển nhượng của bà N và sinh sống ổn định trên diện tích đất này từ năm 2004 đến nay.

Kể từ năm 2004 đến năm 2021, ông T và bà TTT đã nhiều lần yêu cầu bà N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông, bà đi làm thủ tục tách thửa và đăng ký quyền sử dụng đối với diện tích 316m^2 đất đã nhận chuyển nhượng của bà N, nhưng bà N cứ hứa hẹn mãi mà không giao.

Đến năm 2021, ông BCTcó đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã H yêu cầu giải quyết và yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi Chi nhánh huyện N cung cấp thông tin thì mới phát hiện ra vào năm 2008 bà N đã tách thửa đất số 623 thành 3 thửa là thửa đất số 1493, thửa số 1494 và thửa số 1495. Đến năm 2009, bà N tách thửa đất số 1495 thành 3 thửa là thửa số 1521, 1522 và 1523. Trong đó thửa đất số 1523, tờ bản đồ số 2 diện tích 304 m^2, đất ONT, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 00997 cấp ngày 09/10/2009 cho bà ĐTN.

Ngày 30/12/2010, bà N lập hợp đồng tặng cho thửa đất số 1523 cho con trai là ông LTT và được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực vào ngày 30/12/2010, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N đã xác nhận nội dung tặng cho tại trang 4 giấy chứng nhận.

Thửa đất số 1523, tờ bản đồ số 2 nêu trên đã được đo đạc theo dự án Vlap thành thửa đất số 216, từ bản đồ số 26, diện tích 341,2m^2, hiện chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo dự án Vlap.

Vì vậy, nay ông BCT khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà ĐTN và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông BCTđối với diện tích đất chuyển nhượng 316 m^2 trong thửa đất số 623, tờ bản đồ số 02 xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi, được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H ký ngày 20/9/2004.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1523 giữa bà ĐTN lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 1523 cho ông LTT (con trai bà N) được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 30/12/2010 được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện N xác nhận nội dung tặng cho tại trang 4 giấy chứng nhận là vô hiệu.

Tại Bản tự khai ngày 24/11/2021 bà ĐTN trình bày:

Theo đơn khởi kiện của ông BCT về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông Tuấn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1523 tại xã H huyện N giữa bà N và con trai LTT là vô hiệu thì bà không đồng ý vì lý do ông T không chịu làm thủ tục sang tên mặc dù bà N đã nhiều lần vào nhà ông T yêu cầu nhưng ông T không đồng ý.

Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 19/4/2022, bà ĐTN trình bày:

Vào năm 2004, bà N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông BCT một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 623, tờ bản đồ số 02 xã H (bà không nhớ ngày tháng cụ thể), bà N đã yêu cầu chính quyền địa phương đến hiện trường xác định mốc giới, đo vẽ và giao đất cho ông Tuấn, ông T đã nhận đất và làm nhà ở ổn định từ đó đến nay, không có tranh chấp gì về quyền sử dụng đất và ranh giới đất. Bà N chỉ chuyển nhượng cho ông T phần đất có kích thước ngang là 12m theo mặt đường (nay là đường bê tông). Nay bà yêu cầu Tòa án xác minh, đo phần đất theo mặt đường bê tông là 12m công nhận cho ông Tuấn, còn dư lại bao nhiêu mét thì ông T trả lại cho bà bằng tiền theo giá thị trường.

Tại bản tự khai ngày 27/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông LTT trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 623, tờ bản đồ số 02 xã H và thửa đất số 1523, từ bản đồ số 2 xã H là của bà ĐTN (mẹ của ông). Cách đây mười mấy năm bà ĐTN có tặng cho ông thửa đất số 1523, tờ bản đồ số 02, diện tích 304 m^2 tại thôn Xuân Vinh, xã Hành Đức, vì điều kiện ở xa nên ông có gửi giấy chứng minh nhân dân cho mẹ của ông làm thủ tục sang tên cho ông, tuy nhiên từ đó đến nay thửa đất trên do mẹ ông trực tiếp quản lý, sử dụng. Việc mẹ ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T thì ông không biết. Nay ông T yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 316m^2 tại thửa đất số 623 tờ bản đồ số 2 xã H và yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà ĐTN và ông đối với thửa đất số 1523, tờ bản đồ số 02 xã H, diện tích 304m^2 thì ông đồng ý với ý kiến của mẹ ông, vì từ trước đến nay ông cũng không quản lý, sử dụng đất trên.

Tại bản tự khai ngày 01/02/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà TTT trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông BCT. Bà yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà ĐTN và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông BCTđối với diện tích đất chuyển nhượng 316 m^2 trong thửa đất số 623, tờ bản đồ số 02 xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1523 giữa bà ĐTN lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 1523 cho ông LTT (con trai bà N) được Uỷ ban nhân dân xã H chứng thực ngày 30/12/2010 là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H:

Tại Biên bản làm việc ngày 11/7/2023, Ủy ban nhân dân xã H xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà ĐTN và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông BCTđối với diện tích đất chuyển nhượng 316 m^2 trong thửa đất số 623, tờ bản đồ số 02 xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H ký chứng thực ngày 20/9/2004 là hợp pháp, đúng trình tự thủ tục nên được công nhận.

Vì khoảng thời gian từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà ĐTN và ông BCTvào năm 2004 đến khi chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà ĐTN và ông LTT vào ngày 30/12/2010 là một khoảng thời gian kéo dài, nên địa phương không theo dõi, quản lý chặt chẽ, dẫn đến việc ký chứng thực hợp đồng tặng cho ngày 30/12/2010 là có sự sai sót, nhầm lẫn, do đó hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 1523 giữa bà ĐTN và ông LTT được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực vào ngày 30/12/2010 là vô hiệu, Ủy ban nhân dân xã H đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghĩa Hành, tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. N đơn đã chấp hành đúng và đầy đủ, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành chưa đúng và đầy đủ các quy định tại các Điều 71,72,73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ các khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 227, 228 BLTTDS; Điều 117, 122, 408, 500, 501, 502, 503 BLDS 2015; Điều 11 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, kính đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông BCT.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông BCT và bà ĐTN, đối với diện tích đất 316m^2 trong thửa đất số 623, tờ bản đồ số 02, tại xã H, huyện N.

Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 1523, tờ bản đồ số 2 tại xã H, huyện N giữa bà ĐTN và ông LTT là vô hiệu.

Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc ông T đã tạm ứng và chi xong. Do đó, bà N phải hoàn trả lại chi phí này cho ông

Tuấn. Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu án phí 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 toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thẩm quyền: Đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hành theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện các thủ tục tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho bị đơn bà ĐTN và Ủy ban nhân dân xã H.

Tại phiên tòa ngày 05/9/2023, bà ĐTN và Ủy ban nhân dân xã H vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đã quyết định hoãn phiên tòa. Tại phiên tòa ngày 20/9/2023, bà ĐTN và Ủy ban nhân dân xã H vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông LTT và bà TTT có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà ĐTN, Ủy ban nhân dân xã H, ông LTT và bà TTT.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của N đơn:

[3.1] Vào ngày 16/9/2004, bà ĐTN lập "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" cho ông BCTdiện tích 316m^2 nằm trong thửa đất số 623, tờ bản đồ số 2 xã H. Ngày 20/9/2004 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà ĐTN với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông BCT nêu trên đã được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực, sau khi Ủy ban nhân dân xã H lập "Biên bản Thẩm tra hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà ĐTN", và lập "Trích lục bản đồ địa chính vị trí đất chuyển quyền sử dụng", vì tại thời điểm này pháp luật về đất đai không quy định bắt buộc phải thực hiện thủ tục tách thửa đất trước khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng.

Theo quy định của Luật đất đai năm 1993, Điều 10 của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính Phủ "về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất" và Mục 6 Điều 1 Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính Phủ và Khoản 10 Điều 1 Luật đất đai sửa đổi 2001, thì hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà ĐTN và ông BCTđã được Ủy ban nhân dân xã H thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[3.2] Điểm 3 mục I của "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 16/9/2004 giữa bà N và ông T có ghi: " Bên chuyển nhượng phải giao đủ diện tích, đúng hiện trạng, các giấy tờ liên quan đến thửa đất chuyển nhượng và các tài sản kèm theo cho bên nhận chuyển nhượng khi hợp đồng này có hiệu lực", sau khi ông T đã thanh toán đủ tiền cho bà N nhưng bà N không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là vi phạm thỏa thuận của các đương sự đã ký kết tại điểm 3 mục I của "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 16/9/2004 giữa bà N và ông Tuấn.

[3.3] Sau khi ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", "Biên bản Thẩm tra hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà ĐTN", bàn giao đất cho ông T và nhận đủ tiền của ông T xong thì bà N không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, theo quy định tại điều 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính Phủ "về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất" và Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 709, Điều 712 và Điều 713 của Bộ luật dân sự năm 1995 (là Bộ luật dân sự có hiệu lực tại thời điểm ký hợp đồng), là vi phạm quy định của pháp luật.

[3.4] Căn cứ thực tế sử dụng, sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà N, cũng trong năm 2004 ông T và bà T đã xây dựng nhà ở, công trình phụ, chuồng chăn nuôi và nhà máy xay xát gạo trên phần diện tích 316m^2 đất đã nhận chuyển nhượng của bà N và sinh sống ổn định tại đây từ năm 2004 đến nay là 20 năm, không bị ai khởi kiện tranh chấp về quyền sử dụng đất.

Ông T và bà N đều trình bày là bà N đã yêu cầu chính quyền địa phương đến hiện trường xác định mốc giới, đo vẽ và giao đất cho ông Tuấn, ông T đã nhận đất và làm nhà ở ổn định từ đó đến nay, không có tranh chấp gì về quyền sử dụng đất và ranh giới đất, đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự

[3.5] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy: Phần diện tích đất mà ông T nhận chuyển nhượng của bà N có giới cận:

Phía Đông giáp thửa đất số 218 của ông LVH;

Phía Tây giáp đường bê tông;

Phía Nam giáp thửa đất số 215 của ông LTT;

Phía Bắc giáp mương rút do Uỷ ban nhân dân xã H quản lý.

Ranh giới phía Nam được xác định bằng một đoạn tường rào 2,5m xây bằng gạch 6 lỗ không trát vữa (do ông ĐVK và ông LTT là các con của bà N xây dựng) và vách nhà của ông T, bà T.

Ranh giới phía Đông, giáp thửa đất số 218 của ông LVH, được xác định bằng tường gạch, móng đá, rào lưới B40 do ông BCT xây dựng.

Giữa hộ ông BCT và các hộ lân cận từ năm 2004 đến nay không xảy ra tranh chấp về ranh giới.

[3.6] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết thì bà ĐTN chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông BCTdiện tích 316m^2 đất, qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì phần diện tích đất hiện ông BCTđang quản lý là 316,4m^2, có kích thước cạnh phía Tây (giáp đường bê tông) và phía Đông của thửa đất là 12m đúng như thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà N và ông Tuấn.

Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 19/4/2022, bà N trình bày bà chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông T phần đất có kích thước ngang là 12m theo mặt đường (nay là đường bê tông). Nay bà yêu cầu Tòa án xác minh, đo phần đất theo mặt đường bê tông là 12m công nhận cho ông Tuấn, còn dư lại bao nhiêu mét thì ông T trả lại cho bà bằng tiền theo giá thị trường.

Từ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/11/2022, nhận thấy kích thước cạnh phía Tây (giáp đường bê tông) và phía Đông của thửa đất là 12m

đúng như thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà N và ông Tuấn, phần diện tích đất hiện ông T đang quản lý không dư, không tăng kích thước cạnh ngang của thửa đất so với thỏa thuận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tháng 9 năm 2004, do đó không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét đối với yêu cầu của bà N về việc yêu cầu ông T phải trả bằng tiền cho bà nếu Tòa án đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ mà kích thước chiều ngang của phần đất hiện ông T quản lý tăng hơn 12m.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xác định, "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 16/9/2004 giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà ĐTN với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông BCTđối với diện tích 316m^2 nằm trong thửa đất số 623, tờ bản đồ số 2 xã Hành Đức, đã được Ủy ban nhân dân xã Hchứng thực vào ngày 20/9/2004, về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995, Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai sửa đổi năm 2001, Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính Phủ "về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất", Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính Phủ, là những quy định pháp luật về đất đai tại thời điểm giao kết hợp đồng.

Về thời hạn thực hiện giao dịch, tại Điểm 3 mục I của "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 16/9/2004 giữa bà N và ông T có ghi: " Bên chuyển nhượng phải giao đủ diện tích, đúng hiện trạng, các giấy tờ liên quan đến thửa đất chuyển nhượng và các tài sản kèm theo cho bên nhận chuyển nhượng khi hợp đồng này có hiệu lực", bà N đã giao đủ diện tích, đúng hiện trạng, nhưng đến nay bà N vẫn chưa giao các giấy tờ liên quan đến thửa đất chuyển nhượng cho ông Bùi Công Tuấn, nên đây là giao dịch đang được thực hiện. Về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết. "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 16/9/2004 giữa bà ĐTN và ông BCT đối với diện tích 316m^2 đất nằm trong thửa đất số 623, tờ bản đồ số 2 xã H, đã được Uỷ ban nhân dân xã H chứng thực ngày 20/9/2004 có nội dung và hình thức và phù hợp với quy định tại Điều 500, Điều 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên có đủ căn cứ công nhận hiệu lực của "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" nêu trên.

[3.7] Mặc dù đã chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông T đối với phần diện dích đất 316m^2 nằm trong thửa đất số 623, tờ bản đồ số 02 xã Hvào năm 2004, nhưng đến năm 2008 bà N vẫn tách thửa đất số 623 thành 3 thửa là thửa đất số 1493, thửa số 1494 và thửa số 1495 và đến năm 2009, bà N tách thửa đất số 1495 thành 3 thửa là thửa số 1521, 1522 và 1523. Trong đó thửa đất số 1523, tờ bản đồ số 2 diện tích 304 m^2, đất ONT, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 00997 cấp ngày 09/10/2009 cho bà ĐTN. Ngày 30/12/2010, bà N lập hợp đồng tặng cho thửa đất số 1523 cho con trai là ông LTT và được Ủy ban nhân dân xã Hchứng thực vào ngày 30/12/2010 (Hợp đồng số 195 quyển số I/2010 TP/SCT/HĐGD), Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Nghĩa Hành đã xác nhận nội dung tặng cho tại trang 4 giấy chứng nhận.

Thửa đất số 1523, tờ bản đồ số 2 diện tích 304 m^2, đất ONT, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 00997 cấp ngày 09/10/2009 cho bà ĐTN, có vị trí thửa đất nằm tại vị trí phần diện tích đất 316m^2 mà bà ĐTN đã chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông BCT.

Theo hồ sơ địa chính do Ủy ban nhân dân xã H cung cấp thì hiện nay thửa đất số 1523, tờ bản đồ số 2 nêu trên đã được đo đạc theo dự án Vlap thành thửa đất số 216, tờ bản đồ số 26, diện tích 341,2m^2, hiện chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo dự án Vlap, thể hiện tại Bản đo vẽ theo số liệu đo đạc mới do xã quản lý thì thửa đất 216 này có tên người sử dụng là BCT.

Tại Biên bản làm việc ngày 11/7/2023, Ủy ban nhân dân xã H xác định: Vì khoảng thời gian từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông T vào năm 2004 đến khi chứng thực hợp đồng tặng cho giữa bà N và ông Thu vào năm 2010 kéo dài, nên địa phương không theo dõi, quản lý chặt chẽ, dẫn đến việc ký chứng thực hợp đồng tặng cho ngày 30/12/2010 là có sự sai sót, nhầm lẫn, do đó hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 1523 giữa bà ĐTN và ông LTT được Uỷ ban nhân dân xã H chứng thực vào ngày 30/12/2010 là vô hiệu.

Tại Bản tự khai ngày 27/6/2022, ông LTT trình bày vì điều kiện ở xa nên ông chỉ gửi giấy chứng minh nhân dân về cho mẹ ông là bà ĐTN làm thủ tục sang tên cho ông đối với thửa đất số 1523, như vậy về trình tự, thủ tục thủ tặng cho đối với thửa đất số 1523 chưa đảm bảo.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/12/2010 tại trang 1 của hợp đồng ghi bên tặng cho (bên A) là bà ĐTN và các con LTB1 và LTB2, bên được tặng cho (bên B) là ông LTT, nhưng tại trang 4 của Hợp đồng ở phần lời chứng của Ủy ban nhân dân xã Hdo Chủ tịch UBND xã ông TQB chứng thực thì lại chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên A là bà ĐTN và các con LTB1 và LTB2, bên B là ông NTT.

Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ để xác định việc ông BCT khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" giữa bà ĐTN và ông LTT đối với quyền sử dụng thửa đất số 1523, tờ bản đồ số 02 xã H, được Uỷ ban nhân dân xã H chứng thực ngày 30/12/2010 là có căn cứ.

[3.8] Ngay từ khi giao kết hợp "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" giữa bà ĐTN và ông LTT đối với quyền sử dụng thửa đất số 1523, tờ bản đồ số 02 xã H, bà ĐTN biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được (vì diện tích đất của thửa đất 1523 nằm tại vị trí diện tích đất mà bà N đã chuyển nhượng cho ông BCT) nên "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" giữa bà ĐTN và ông LTT đối với quyền sử dụng thửa đất số 1523, tờ bản đồ số 02 xã Hbị vô hiệu, theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.9] Các đương sự không yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N về việc giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

N đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của N đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bị đơn không có đơn đề nghị miễn án phí nên bị đơn phải nộp án phí là: 300.000đồng.

Theo quy định tại khoản 1 điều 157, khoản 1 điều 158, khoản 1 điều 165, khỏa 1 điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu chi phí tố tụng khác (chi phí xem xét thẩm định, đo đạc) tổng cộng 6.500.000đồng, N đơn đã nộp tạm ứng số tiền chi phí tố tụng này, vì vậy bị đơn phải hoàn trả cho ông N đơn số tiền 6.500.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 11 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 điều 157, khoản 1 điều 158, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 408, điều 500, 501, điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của N đơn là ông BCT.

1. Tuyên bố "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" giữa bên tặng cho là bà ĐTN và bên được tặng cho là ông LTT đối với quyền sử dụng thửa đất số 1523, tờ bản đồ số 02 xã H, được Uỷ ban nhân dân xã H chứng thực ngày 30/12/2010, số vào sổ 195 quyển số I/2010TP/SCT/HĐGD là hợp đồng vô hiệu.

2. Công nhận hiệu lực của "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 16/9/2004 giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà ĐTN với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông BCTđối với diện tích 316m^2 nằm trong thửa đất số 623, tờ bản đồ số 2 xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi, đã được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực vào ngày 20/9/2004. Ông BCT có quyền sử dụng 316m^2 nằm trong thửa đất số 623, tờ bản đồ số 2 xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi. Ông BCT có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 316m^2 nằm trong thửa đất số 623, tờ bản đồ số 2 xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Bà ĐTN phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng).

- Bà ĐTN phải hoàn trả cho ông BCT số tiền 6.500.000đồng (Sáu triệu năm trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7 và Điều 9 của 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.

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

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND huyện Nghĩa Hành;
- Chi cục THADS huyện Nghĩa Hành;
- Các đương sự;
- Lưu HS

Trần Thị Thanh Bình