

Bản án số: 01/2025/DS-ST
Ngày: 23 - 7 - 2025
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 KHU VỰC 6 – THÁI NGUYÊN**

- 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: 1. Ông Nguyễn Kiên Cường.
2. Ông Hứa Đình Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thùy Vân – Thư ký viên Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Bàn Thị Tiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24/6/2025, 30/6/2025 và 23 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Thái Nguyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2023/TLST -DS ngày 02 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2025/QĐXXST- DS ngày 12 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2025/QĐST – DS ngày 05/6/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2025/QĐST – DS ngày 30/6/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Vũ Viết L** - Sinh năm 1965. (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 17, phường Đ, tỉnh T).

- Bị đơn: 1. Ông **Triệu Văn T** - Sinh năm 1971. (Có mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị H** - Sinh năm 1972. (Có mặt)

Đều có địa chỉ: Tổ 1A, phường B, tỉnh T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Vũ Thị M** - Sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ Bản Cẩu, phường Huyền Tụng, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn (Nay là: Tổ 14, phường Đức Xuân, tỉnh Thái Nguyên). (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị M là ông Vũ Viết L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Vũ Viết L trình bày:**

Tháng 4 năm 2015, ông cùng ông Triệu Văn T, bà Nguyễn Thị H có thỏa T1 mua bán một thửa đất có địa chỉ tại tổ 1, phường B, tỉnh T, chiều rộng 5,1m theo đường Quốc lộ 3, chiều dài 25m, với số tiền là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), là loại đất vườn. Quá trình mua bán, các bên có lập “Giấy chuyển nhượng đất” đề ngày 24/4/2015. Ông đã trao đủ số tiền trên cho ông T bà H, ông T bà H cũng đã giao diện tích đất trên cho ông quản lý, sử dụng. Ông đã tiến hành rào ranh giới bằng tôn mặt đằng trước và trồng các cây ăn quả trên đất.

Đến ngày 05/7/2017, giữa ông và vợ chồng ông Triệu Văn T, bà Nguyễn Thị H tiếp tục thỏa T1 mua bán 01 thửa đất có địa chỉ tại tổ 1, phường B, tỉnh T (Thửa đất này liền kề với thửa đất ông mua năm 2015 của ông T bà H), chiều dài 27m, chiều rộng theo đường Quốc lộ 3 là 5m với số tiền là 165.000.000đ (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng), loại đất chuyển nhượng là đất vườn. Quá trình mua bán, các bên có lập “Giấy chuyển nhượng” đề ngày 05/7/2017. Ông đã trao đủ số tiền trên cho ông T, bà H và ông T, bà H cũng đã giao diện tích đất trên cho ông quản lý, sử dụng. Ông cũng đã tiến hành rào ranh giới bằng tôn mặt đằng trước và trồng cây ăn quả trên đất.

Quá trình ông sử dụng hai mảnh đất nhận chuyển nhượng của ông T ổn định, không có tranh chấp với ai. Hiện trạng đất, hiện nay trên đất có các cây ăn quả do ông trồng, hàng rào tôn đằng trước.

Tại thời điểm mua bán các thửa đất, ông T bà H đều khẳng định là đất của ông bà không tranh chấp với ai, không nằm trong quy hoạch thu hồi của nhà nước, không lấn chiếm sang diện tích đất của ai, khi mua bán ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào được cấp sẽ làm thủ tục sang tên cho ông. Đến năm 2020, UBND thành phố B tiến hành thống kê giải phóng mặt bằng, thu hồi đất cho dự án cải tạo nâng cấp đường Quốc lộ 3. Tại phần đất ông T bán cho ông có diện tích phải giải tỏa là 132,1 m², trong đó phần đất lưu không của nhà nước là 125,7m² mà trước đó vào năm 2004 gia đình ông T đã nhận được tiền đền bù của nhà nước, ông chỉ còn được nhận tiền đền bù 6,4m². Sau khi biết tin ông T bà H đã nhận tiền đền bù 125,7m², ông đã đến gặp vợ chồng ông T nhiều lần để thương lượng giải quyết, đề nghị vợ chồng ông T hoặc trả phần đất còn thiếu do đã bị thu hồi cho ông hoặc trả tiền cho ông nhưng không thành.

Tại thời điểm làm đơn khởi kiện, ông đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Triệu Văn T và bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông đủ diện tích đất 125,7m².

- Nếu ông T bà H không trả lại cho ông đủ diện tích đất là 125,7m² thì ông yêu cầu ông T, bà H phải trả cho ông số tiền tương đương với giá trị của diện tích đất trên theo giá thị trường hiện nay là 2.500.000đ/ m², tổng số tiền ông yêu cầu ông T, bà H phải trả cho ông là 125,7m² x 2.500.000đ/m² = 314.250.000đ (Ba trăm mười bốn triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, ông xin thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Buộc ông Triệu Văn T và bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông đủ diện tích đất 125,7m² (loại đất vườn, vị trí mặt trước giáp đường quốc lộ 3).

- Nếu ông T , bà H không trả lại cho ông đủ diện tích đất là $125,7\text{m}^2$ thì ông yêu cầu ông T , bà H phải trả cho ông số tiền tương đương với giá trị của diện tích đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng là $1.200.000\text{đ}/\text{m}^2$, tổng số tiền ông yêu cầu ông T , bà H phải trả cho ông là $125,7\text{m}^2 \times 1.200.000\text{đ}/\text{m}^2 = 150.840.000\text{đ}$ (Một trăm năm mươi triệu, T trăm bốn mươi nghìn đồng).

Tại phiên tòa, ông thay đổi yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu ông T , bà H phải trả cho ông số tiền tương đương với giá trị của $125,7\text{m}^2$ đất vườn tại tổ 1A, phường B, tỉnh T tại thời điểm nhận chuyển nhượng là $1.200.000\text{đ}/01\text{m}^2 \times 125,7\text{m}^2 = 150.840.000\text{đ}$ (Một trăm năm mươi triệu, T trăm bốn mươi nghìn đồng).

Ông khẳng định chữ viết: "... Chiều rộng. Chiều dài 25m" trong giấy chuyển nhượng ngày 24/4/2015 có ngay từ khi viết giấy; Chữ "300.1600.000" trong giấy chuyển nhượng đề ngày 05 tháng 7 năm 2017 là chữ do bà Nguyễn Thị H viết. Ngoài ra, tại giấy chuyển nhượng đề ngày 5 tháng 7 năm 2017, dòng có ghi diện tích đất chiều dài theo quốc lộ là 10m, ban đầu ghi là 5m, sau sửa thành 10m; dòng có ghi 27m, ban đầu ghi là 29m sau sửa thành 27m; các chữ gạch do viết sai trong giấy chuyển nhượng, tất cả những chỗ sửa và gạch này đều là do bà H viết.

*** *Tại bản tự khai, các tài liệu trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn Triệu Văn T , Nguyễn Thị H trình bày:***

Ông bà có một diện tích đất tại tổ 1, phường B có nguồn gốc là do ông Triệu Hà T1 (là bố đẻ của ông Triệu Văn T) chia cho (Tất cả các diện tích đất đều đứng tên ông Triệu Hà T1), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T1 đã bị nhà nước thu hồi để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Tuy nhiên, đến nay cả diện tích đất ông T1 chia cho ông bà cũng như đất của các hộ giáp ranh khác đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông bà khẳng định có được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L đối với diện tích đất được ông T1 chia cho, cụ thể: Ngày 24 tháng 4 năm 2015, ông bà có được chuyển nhượng một thửa đất cho ông L có chiều dài theo mặt đường quốc lộ 3 là 5,1m, chiều sâu không xác định, với giá 75.000.000đ (Bảy mươi lăm triệu đồng) (tức là giá chuyển nhượng là $15.000.000\text{đ}/01\text{m}$ chiều dài theo mặt đường Quốc lộ 3), có lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 24 tháng 4 năm 2015. Sau đó cách không bao lâu (khoảng 01 tháng sau), ông L lại xuống đề nghị vợ chồng ông bà bán thêm cho ông ấy diện tích đất bên cạnh, chiều rộng mặt đường là 5m, chiều sâu không xác định, kéo dài hết đất, giáp với suối. Giá chuyển nhượng là 75.000.000đ (Bảy mươi lăm triệu đồng), tổng hai lần chuyển nhượng là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu). Vợ chồng ông bà đã nhận đủ số tiền trên với ông L. Nhưng giữa vợ chồng ông bà và ông L thống nhất không viết lại giấy mà chỉ sửa số tiền 75.000.000đ (Bảy mươi lăm triệu đồng) trong giấy chuyển nhượng đất ngày 24/4/2015 thành 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), loại đất các bên chuyển nhượng là đất vườn.

Trước khi mua, ông bà yêu cầu ông L phải mời cán bộ địa chính để xác định phân đất gia đình ông bà đã bị nhà nước thu hồi và ông bà chỉ đồng ý bán cho ông L phân đất của ông bà còn lại nhưng ông L bảo là không cần cán bộ địa chính, chỉ

cần xác nhận đất của gia đình ông bà không tranh chấp với ai là được, mọi thủ tục do ông L tự lo liệu, nên ông bà cũng nhất trí không mời cán bộ địa chính và đơn vị đo đạc.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông L là người quản lý sử dụng, cụ thể ông L đã trồng cây ăn quả, rào tôn đặng trước.

Ông bà khẳng định phần chữ viết “300.1600.000” không phải là chữ của bà H. Ông bà cũng không yêu cầu giám định đối với phần chữ viết này.

Tại giấy chuyển nhượng đề ngày 5 tháng 7 năm 2017, dòng thứ 11 từ dưới lên có ghi diện tích đất chiều dài theo quốc lộ là 10m, ông bà khẳng định ban đầu ghi là 15m, bà H viết theo sự hướng dẫn của ông L. Tuy nhiên sau khi viết số 15m theo yêu cầu của ông L thì bà có phản hồi lại là bà chỉ bán cho ông 10m, sao lại ghi thành 15m. Vì vậy ông L cũng nhất trí và bà sửa 15m thành 10m. Trong giấy chuyển nhượng này có phần bị gạch sửa thì bà không được gạch, sửa, ai gạch, sửa bà cũng không biết.

Ông bà không nhất trí yêu cầu nào của ông L vì việc ông bà chuyển nhượng đất cho ông L là đúng thực tế, chuyển nhượng đất của gia đình ông bà chứ không phải đất nhà nước.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vũ Thị M trình bày:***

Bà M là vợ của ông L. Bà không được tham gia quá trình mua bán chuyển nhượng đất giữa ông L và ông T, bà H nhưng bà biết được do hai vợ chồng đã có sự bàn bạc, thống nhất mua. Bà có liên quan vì số tiền ông L nhận chuyển nhượng đất từ ông T, bà H là tiền chung của bà với ông L, và thửa đất ông L mua của ông T bà H là tài sản chung của bà và ông L. Nay ông L khởi kiện, bà hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông L và không bổ sung gì thêm.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – Thái Nguyên phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử: Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng yêu cầu quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào:

Điều 26, 35, 39, 147, 157, 161, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025; Điều 121, 122, 124 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 116, 117, 119, 398, 401 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, 168, 169, 170; 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Viết L về việc buộc ông Triệu Văn T và bà Nguyễn Thị H phải trả cho nguyên đơn số tiền tương đương với giá trị của 125,7 m² đất vườn tại tổ 1A, phường B, tỉnh T tại thời điểm nhận chuyển nhượng là 1.200.000đ/ 01m² x 125,7 m² = 150.840.000đ (Một trăm năm mươi triệu, T trăm bốn mươi nghìn đồng) theo giấy chuyển nhượng đất ngày 24/4/2015 và ngày 05/7/2017.

- Về chi phí tố tụng và án phí: Đương sự phải chịu 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thủ tục tố tụng: Tranh chấp giữa các bên là "Tranh chấp hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Thái Nguyên).

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành thông báo về việc thụ lý vụ án theo quy định, đã thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án đã tiến hành hòa giải, tuy nhiên các đương sự không thỏa T1 được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vì vậy Tòa án đã tiến hành các hoạt động xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ và ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn chấp hành đúng yêu cầu, quy định; Bị đơn có lúc chưa chấp hành đúng yêu cầu, quy định, có lần tự ý bỏ về trong buổi làm việc do Tòa án triệu tập, không tham gia phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải.

[2] Về yêu cầu khởi kiện: Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn Vũ Viết L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Triệu Văn T và bà Nguyễn Thị H trả lại cho nguyên đơn diện tích 125,7m² đất vườn, vị trí mặt trước giáp đường Tổ 1A, phường B, tỉnh T theo "Giấy chuyển nhượng đất" ngày 24/4/2015 và "Giấy chuyển nhượng" ngày 05/7/2017. Nếu bị đơn không trả lại cho nguyên đơn đủ diện tích đất là 125,7m² thì bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền tương đương với giá trị của diện tích đất trên tại thời điểm hiện tại là 2.500.000đ/m², tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 125,7m² x 2.500.000đ/m² = 314.250.000đ (Ba trăm mười bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Nếu ông T, bà H không trả lại cho nguyên đơn đủ diện tích đất là 125,7m² thì ông T, bà H phải trả cho nguyên đơn số tiền tương đương với giá trị của diện tích đất trên tại thời điểm chuyển nhượng là 1.200.000đ/m², tổng số tiền ông T, bà H phải trả cho nguyên đơn là 125,7m² x 1.200.000đ/m² = 150.840.000đ (Một trăm năm mươi triệu T trăm bốn mươi nghìn đồng).

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu trả đất, chỉ yêu cầu ông T, bà H phải trả cho nguyên đơn số tiền tương đương với giá trị của 125,7m² đất vườn tại tổ 1A, phường Bắc Kạn, tỉnh Thái Nguyên (địa chỉ cũ là tổ 1, phường Xuất Hóa, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn) tại thời điểm nhận chuyển nhượng là 1.200.000đ/01m² x 125,7 m² = 150.840.000đ (Một trăm năm mươi triệu, T trăm bốn mươi nghìn đồng).

Hai bên xác nhận có sự việc ông T, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất vườn tại Tổ 1A, phường B, tỉnh T cho ông L. Hai bên cũng

thừa nhận tại thời điểm chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã biết về nguồn gốc và tình trạng pháp lý của 02 thửa đất nhưng hai bên vẫn tự nguyện thỏa T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên đã giao nhận đủ tiền và nguyên đơn đã được quản lý, sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, hai bên đều công nhận sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng có tranh chấp về số diện tích đất đã chuyển nhượng do nguyên đơn cho rằng bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn cả phần đất lưu không của Nhà nước dẫn đến việc nguyên đơn không còn được sử dụng đủ diện tích đất như đã thỏa T1. Tại phiên tòa, các đương sự đã được Hội đồng xét xử giải thích và hỏi ý kiến về việc có yêu cầu Tòa án tuyên 02 giấy chuyển nhượng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không nhưng nguyên đơn khẳng định vẫn mong muốn được tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất hiện nay đang còn, đồng thời giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Triệu Văn T và bà Nguyễn Thị H trả cho số tiền tương đương với giá trị của 125,7m² đất vườn tại tổ Tổ 1A, phường B, tỉnh T tại thời điểm nhận chuyển nhượng là $1.200.000\text{đ}/01\text{m}^2 \times 125,7 \text{ m}^2 = 150.840.000\text{đ}$ (Một trăm năm mươi triệu, T trăm bốn mươi nghìn đồng) theo giấy chuyển nhượng đất ngày 24/4/2015 và ngày 05/7/2017 đã ký kết giữa hai bên. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng không yêu cầu tuyên 02 giấy chuyển nhượng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và các bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Đối với Hợp đồng chuyển nhượng (Giấy chuyển nhượng đất) ngày 24/4/2025. Hợp đồng này không tuân thủ các quy định của Bộ luật Dân sự 2005 và Luật đất đai 2013. Cụ thể, về chủ thể ký hợp đồng: Bản thân ông T, bà H tuy là người sử dụng thửa đất trên thực tế nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ cũng như chưa có giấy tờ, tài liệu chứng cứ gì chứng minh là người sử dụng đất hợp pháp, được pháp luật thừa nhận; Về đối tượng chuyển nhượng: Diện tích chuyển nhượng chưa được đăng ký quyền sử dụng, nên chưa đủ điều kiện để giao dịch chuyển nhượng; Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng không tuân thủ các quy định của pháp luật đối với đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất, cụ thể là hợp đồng không được công chứng, chứng thực; Về nội dung của hợp đồng chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật, cụ thể nội dung Giấy chuyển nhượng chưa nêu đầy đủ các thông tin quyền, nghĩa vụ của các bên về loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất, thời hạn sử dụng đất của bên chuyển nhượng....

Trong giấy chuyển nhượng ngày 24/4/2015 có ghi "... Chiều rộng. Chiều dài 25m". Nguyên đơn cho rằng những chữ này có ngay từ khi viết giấy chuyển nhượng đất, tuy nhiên phía bị đơn cho rằng chữ "chiều rộng. Chiều dài 25m" là được ghi thêm, không có trong thỏa T1 chuyển nhượng giữa các bên, bị đơn không đồng ý với phần ghi thêm này vì bị đơn cho rằng khi thỏa T1 mua bán, bị đơn đã yêu cầu nguyên đơn mời cán bộ địa chính đến đo đạc cụ thể diện tích chuyển nhượng nhưng nguyên đơn cho rằng không cần thiết, sau đó tự ý ghi thêm những

chữ trên vào trong Giấy chuyển nhượng đất, bằng chứng chứng minh nguyên đơn tự ý ghi thêm là Bản phô tô của giấy chuyển nhượng đất ngày 24/4/2015 do bị đơn giữ không có những chữ này. Bị đơn cho rằng sau khi nhờ con dâu của bị đơn là Hoàng Thị Nhiên viết Giấy chuyển nhượng đất ngày 24/4/2015 thì bị đơn đã đem đi phô tô, sau đó giao cho nguyên đơn giữ bản gốc còn bị đơn giữ bản phô tô.

Khi sự việc được cơ quan Cảnh sát điều tra công an thành phố Bắc Kạn giải quyết, đã trưng cầu giám định đối với những chữ này, kết quả giám định kết luận những chữ “Chiều rộng. Chiều dài 25m” là được điền thêm do cùng một người là chị Hoàng Thị Nhiên (con dâu bị đơn) viết.

Như vậy, kết luận giám định phù hợp với ý kiến của bị đơn về những chữ “Chiều rộng. Chiều dài 25 m” trong “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 24/4/2015. Tại phiên tòa, bị đơn cho rằng việc nguyên đơn tự ý yêu cầu chị Nhiên viết thêm những chữ này mà không có sự đồng ý của bị đơn và không đúng nội dung thỏa T1 nên bị đơn không nhất trí.

Hội đồng xét xử nhận thấy không có cơ sở để xác định chiều dài thửa đất trong giao dịch ngày 24/4/2015 là 25m. Như vậy, không có căn cứ để xác định chính xác diện tích thửa đất trong giao dịch ngày 24/4/2015 là bao nhiêu.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng (Giấy chuyển nhượng) ngày 05/7/2017 cũng không tuân thủ các quy định của Bộ luật Dân sự 2015 và Luật Đất đai 2013 tương tự như Giấy chuyển nhượng ngày 24/4/2015 và còn có một số nội dung trong giấy chuyển nhượng này có dấu hiệu sửa chữa.

Giấy chuyển nhượng ngày 05/7/2017 cũng không ghi diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu. Phần ghi chiều rộng, chiều dài thửa đất thì bị sửa chữa, viết đè lên, lề dưới của trang đầu có những chữ số viết bằng bút mực khác. Nguyên đơn cho rằng giấy này do bị đơn (bà H) viết, kể cả những chữ sửa chữa viết đè lên và những chữ số viết bằng bút mực khác ở lề dưới của trang đầu cũng là do bà H viết. Bị đơn không thừa nhận những chữ số viết bằng bút mực khác ở lề dưới của trang đầu là do bị đơn (bà H) viết. Đồng thời bị đơn cho rằng Giấy chuyển nhượng này là viết lại theo yêu cầu của nguyên đơn, sau khi các bên đã thực hiện giao dịch lần thứ hai một thời gian. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn viết lại Giấy chuyển nhượng lần hai với lý do là để dễ làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giảm tiền thuế khi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chiều dài của thửa đất ghi trong giấy chuyển nhượng này cũng không đúng như thỏa T1 của các bên mà là ghi theo ý của nguyên đơn. Bị đơn không thừa nhận chiều dài của thửa đất chuyển nhượng lần hai như trong Giấy chuyển nhượng ngày 05/7/2017 đã ghi.

Như vậy cũng không đủ căn cứ để xác định chính xác diện tích đất chuyển nhượng trong Giấy chuyển nhượng ngày 05/7/2017.

Về số tiền chuyển nhượng: Nguyên đơn cho rằng tổng số tiền chuyển nhượng là 315.000.000đ (Ba trăm mười lăm triệu đồng), trong đó lần một là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), lần hai là 165.000.000đ (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng). Phần chữ số “300.1600.000” viết ở cuối trang trong Giấy chuyển nhượng ngày 05/7/2017 bằng bút mực khác cũng là do bà H viết, chữ số này thể

hiện tổng số tiền của 02 lần mua bán. Tuy nhiên bị đơn lại cho rằng tổng số tiền 02 lần chuyển nhượng là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), mỗi lần chuyển nhượng với giá 75.000.000đ (Bảy mươi lăm triệu đồng).

Trong Giấy chuyển nhượng ngày 05/7/2017 có ghi số tiền là 165.000.000đ (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng). Ông L cho rằng số tiền ghi trong giấy chuyển nhượng này là số tiền mua đất lần hai, không phải tổng số tiền hai lần mua đất. Ông T bà H cho rằng khi viết giấy chuyển nhượng lần hai, ông L đã yêu cầu bà H viết gộp cả diện tích chuyển nhượng và số tiền chuyển nhượng lần trước vào trong giấy này. Tuy nhiên bà H không thừa nhận những chữ viết các con số này là do bà viết, cũng như không thừa nhận ý nghĩa của con số “300.1600.000” viết bằng bút mực ở lề dưới trang đầu của Giấy chuyển nhượng ngày 05/7/2017 là tổng số tiền 02 lần giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án đã tiến hành giám định đối với những chữ viết sửa bằng mực khác và dãy chữ số “300.1600.000”, nhưng cơ quan giám định đã trả lời không đủ căn cứ để xác định những chữ này là do cùng một người (bà H) viết ra.

Như vậy cũng không có căn cứ để xác định chính xác số tiền của cả hai lần giao dịch chuyển nhượng.

Bản thân ông L cũng thừa nhận, không có việc thỏa T1 cụ thể giá tiền mỗi mét vuông đất là bao nhiêu, và giá 1.200.000đ/01m² là ông tự tính trên cơ sở lấy giá chuyển nhượng chia cho diện tích chuyển nhượng, mà diện tích chuyển nhượng cũng là do ông tự tính trên cơ sở chiều dài, chiều rộng của thửa đất ghi trong “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 24/4/2015 và “Giấy chuyển nhượng” ngày 05/7/2017.

[4] Tòa án cũng đã tiến hành lấy lời khai, xác minh đối với những người làm chứng theo cung cấp của nguyên đơn, kết quả như sau: Ông Đặng Văn Chín khai lần mua bán thứ nhất là do ông giới thiệu cho ông L. Bà H là người viết giấy chuyển nhượng đất, khi viết có mặt ông, ông L và vợ chồng ông T . Ông có được mời chứng kiến và được ký tên vào giấy chuyển nhượng với tư cách là người làm chứng nhưng ông không biết nội dung. Lần thứ hai ông L tự thỏa T1 mua bán với ông T , bà H nên ông không biết cụ thể việc mua bán giữa hai bên.

Ông Dương Hồng C khai không biết cụ thể thỏa T1 mua bán của các bên như thế nào, chỉ biết các bên có mang giấy chuyển nhượng đến nhà của ông để ông ký tên xác nhận với tư cách là trưởng thôn. Ông không đọc kỹ nội dung mà chỉ ký tên với mục đích xác nhận việc mua bán giữa các bên và xác nhận diện tích đất các bên mua bán không có tranh chấp. Ông xác định thời điểm các bên giao nhận tiền cho nhau thì ông không có mặt nên ông không biết.

Ông Hà Sỹ D khai không được chứng kiến việc thỏa T1 mua bán đất giữa các bên, không biết các bên thỏa T1 giao dịch với nhau như thế nào. Ông chỉ được chứng kiến một lần việc giao nhận tiền giữa ông L với ông T , bà H tại nhà của ông T , bà H vào năm 2015 nhưng ông không biết cụ thể số tiền đó là bao nhiêu. Hai bên có viết giấy biên nhận tiền và ông được ký, ghi họ tên vào giấy đó với tư cách người làm chứng, khi đó còn có ông Đặng Văn C1 và ông Dương Hồng C.

Khi chứng kiến các bên giao nhận tiền thì ông không thấy có “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 24/4/2015.

Ông Triệu Văn B1 khai không được chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa ông T, bà H với ông L, cũng không biết các thỏa T1 của hai bên như thế nào. Ông xác nhận được ký tên vào giấy chuyển nhượng ngày 05/7/2017 giữa các bên với tư cách người làm chứng (khi đó ông có thửa đất giáp ranh) nhưng sau khi các bên thỏa T1 giao dịch xong thì mới mang giấy này đến nhà ông cho ông ký.

Chị Hoàng Thị N xác nhận chị có được viết hộ giấy chuyển nhượng đất ngày 24/4/2015. Khi đó có ông T, bà H, ông L, chị và chồng chị là anh Triệu Thế Hưng, ngoài ra không có ai chứng kiến. Thời điểm chị viết chưa có dòng chữ “chiều rộng, chiều dài 25m”, dòng chữ này không phải do chị viết ra, chị cũng không biết thỏa T1 mua bán giữa các bên.

Bà Bé Thị D1 – hộ giáp ranh cung cấp: Bà và ông Hoàng Mạnh H1 (chồng bà) năm 2014 có mua của ông Triệu Văn T, bà Nguyễn Thị H 02 thửa đất vườn ở tổ 1, phường Xuất Hóa. Lần thứ nhất mua thửa đất có chiều dài theo mặt đường Quốc lộ 3 là 6m, lần thứ hai cách lần thứ nhất khoảng 01 tháng mua thửa đất có chiều dài theo mặt đường Quốc lộ 3 là 4m, chiều sâu của 02 thửa đất này là từ mặt đường Quốc lộ 3 kéo dài đến suối, hai thửa đất này liền kề với nhau và giáp ranh với thửa đất mà năm 2015 ông L mua của ông T bà H. Hai bên có lập giấy chuyển nhượng đề ngày 18/5/2014. Hai bên thỏa T1 giá của 02 thửa đất được tính là 20.000.000đ/01m theo chiều dài mặt đường Quốc lộ 3. Tổng số tiền mua 02 thửa đất của ông T bà H là $10m \times 20.000.000đ = 200.000.000đ$ (Hai trăm triệu đồng). Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy trong Giấy chuyển nhượng đất mà bà Dinh cung cấp cho Tòa án không ghi diện tích, không có số thửa, số tờ bản đồ, không ghi thỏa T1 về giá chuyển nhượng, do vậy cũng không có căn cứ để suy đoán về giá chuyển nhượng đất giữa ông L với ông T bà H vào các năm 2015, 2017.

[5] Tại hồ sơ giải quyết nguồn tin về tội phạm của Cơ quan CSĐT Công an thành phố Bắc Kạn thể hiện: Không khởi tố vụ án hình sự với lý do việc các bên mua bán không thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật nên khi xảy ra tranh chấp không có căn cứ để xác định có sự việc phạm tội.

[6] Tòa án cũng đã tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ về diện tích đất xảy ra tranh chấp, hồ sơ thu hồi, giải phóng mặt bằng năm 2004. Công chức địa chính phường Xuất Hóa cung cấp: Diện tích đất tranh chấp thuộc các thửa đất **số 46, 50 tờ** bản đồ địa chính số 18, bản đồ địa chính năm 2002 mang tên chủ sử dụng là ông Triệu Văn T1. Thửa đất này trên bản đồ thu hồi giải phóng mặt bằng năm 2003 là thửa đất số 12, có diện tích là 547,3m².

[7] Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định đối với diện tích đất đang xảy ra tranh chấp giữa ông L với ông T và bà H. Tại buổi xem xét thẩm định, ông L không xác định được mốc giới diện tích đất nhận chuyển nhượng 02 lần với ông T bà H, chỉ xác định được diện tích hiện đang sử dụng. Ông T bà H cũng không xác định được mốc giới diện tích đất nhận chuyển nhượng 02 lần với ông L và xác

nhận hiện trạng ông L đang sử dụng là một phần lớn của diện tích đất mà ông bà đã chuyển nhượng cho ông L (vì có một phần của diện tích đất mà ông bà đã chuyển nhượng cho ông L đã bị nhà nước thu hồi năm 2020, ông L đã nhận đền bù). Kết quả đo đạc cho thấy, hiện trạng diện tích đất ông L đang sử dụng có tổng diện tích là 162,9m², trong đó có: 5,8 m² là đất bị thu hồi năm 2020; 7,2m² là đất bị thu hồi năm 2003; 147,5 m² là đất nằm ngoài chỉ giới thu hồi các năm 2003, 2020; 2,4m² là đất ông Triệu Văn B1 (hiện nay là đất ông Đặng Văn C1).

[8] Từ những phân tích, đánh giá, nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Không có cơ sở để xác định được chính xác diện tích, vị trí, giá tiền của 02 thửa đất mà ông L nhận chuyển nhượng của ông T, bà H. Các hợp đồng chuyển nhượng cũng không đảm bảo các điều kiện có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Viết L về việc buộc ông Triệu Văn T, bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông L số tiền tương đương với giá trị của 125,7 m² đất vườn tại Tổ 1A, phường B, tỉnh T tại thời điểm nhận chuyển nhượng là $1.200.000đ / 01m^2 \times 125,7 m^2 = 150.840.000đ$ (Một trăm năm mươi triệu, T trăm bốn mươi nghìn đồng) theo “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 24/4/2015 và “Giấy chuyển nhượng” ngày 05/7/2017.

[9] Về chi phí giám định, xem xét thẩm định và định giá tài sản: Tổng chi phí giám định, xem xét thẩm định và định giá tài sản là 10.111.000đ (Mười triệu một trăm mười một nghìn đồng), cụ thể: Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 3.300.000đ (Ba triệu ba trăm nghìn đồng); tiền đo đạc là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng); chi phí giám định là 2.811.000đ (Hai triệu T trăm mười một nghìn đồng). Nguyên đơn không được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ (tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định).

[10] Về án phí: Ông L phải chịu 7.542.000đ (Bảy triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm vì không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông L đã nộp là 7.856.000đ (Bảy triệu T trăm năm mươi sáu nghìn đồng). Ông L được trả lại 314.000đ (Ba trăm mười bốn nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 161, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, sửa đổi bổ sung 2025; Điều 121, 122, 124 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 116, 117, 119, 398, 401 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, 168, 169, 170; 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Vũ Viết L về việc buộc bị đơn Triệu Văn T, Nguyễn Thị H phải trả cho nguyên đơn số tiền tương

đương với giá trị của 125,7 m² đất vườn tại Tổ 1A, phường B, tỉnh T tại thời điểm nhận chuyển nhượng là 1.200.000đ/ 01m² x 125,7 m² x = 150.840.000đ (Một trăm năm mươi triệu, T trăm bốn mươi nghìn đồng).

2. Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn Vũ Viết L phải chịu toàn bộ chi phí giám định, xem xét thẩm định và định giá tài sản là 10.111.000đ (Mười triệu một trăm mười một nghìn đồng).

Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ (chi phí giám định, xem xét thẩm định và định giá tài sản).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Vũ Viết L phải chịu án phí 7.542.000đ (Bảy triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông L đã nộp là 7.856.000đ (Bảy triệu T trăm năm mươi sáu nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Kạn (nay là Thi hành án Dân sự tỉnh Thái Nguyên) theo Biên lai thu tiền số 0002455 ngày 02/11/2023. Ông L được trả lại 314.000đ (Ba trăm mười bốn nghìn đồng).

6. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Khu vực 6;
- VKSND tỉnh TN;
- TAND tỉnh TN;
- THADS tỉnh TN;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, văn thư.

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

Lê Thị Hiền