

Bản án số: 16/2025/DS-ST

Ngày: 26/ 9/2025.

V/v: “*Tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSDĐ*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Lý

Các hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Văn Khởi và bà Nguyễn Thị Chuyên.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4- Thái Nguyên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4- Thái nguyên tham gia phiên tòa:** Ông Lương Ngọc Tuyết - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16, 19 và ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân khu vực 4 -Thái Nguyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2024/TLST - DS, ngày 08 tháng 5 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXXST-DS, ngày 01 tháng 07 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Xóm Đ, xã T, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. (nay là: Xóm Đ, xã V, tỉnh Thái Nguyên)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1980, địa chỉ: Tổ A T, phường T, tỉnh Thái Nguyên. (có mặt tại phiên tòa).

Bị đơn: Bà Đặng Thị Thu H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: xóm Đ, xã T, huyện P, tỉnh Thái Nguyên(nay là: Xóm Đ, xã V, tỉnh Thái Nguyên) (Có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ – Luật sư thuộc văn phòng L2, Đoàn luật sư thành phố H. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đặng Xuân N, sinh năm 1946;

Địa chỉ: xóm Đ, xã T, huyện P, tỉnh Thái Nguyên(nay là: Xóm Đ, xã V, tỉnh Thái Nguyên) (Có mặt)

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1947, địa chỉ: xóm Đ, xã T, huyện P, tỉnh Thái Nguyên(nay là: Xóm Đ, xã V, tỉnh Thái Nguyên) (vắng mặt, ủy quyền cho ông Đặng Xuân N)

- Bà Trần Thị O, sinh năm 1960, địa chỉ: xóm Đ, xã T, huyện P, tỉnh Thái Nguyên(nay là: Xóm Đ, xã V, tỉnh Thái Nguyên) (Có mặt tại phiên tòa)

- Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1960
- Chị Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1983.
- Chị Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1988
- Chị Nguyễn Phương T1, sinh năm 1990
- Chị Nguyễn Lan N1, sinh năm 1996.
- (Bà P là vợ ông H1, chị L, chị D, chị T1, chị N1 là con bà P, ông H1)
- Cụ Vũ Thị L1, sinh năm 1935
- Nơi ĐKKH: Tổ A, phường T, TP P, tỉnh Hà Nam (Nay là: Tổ 13d, phường P, tỉnh Ninh Bình).
- Cháu Nguyễn Hoàn P1, sinh ngày 6/7/2008
- Cháu Đặng Nguyễn Hạnh N2, sinh 8/7/2010.
- Đều có địa chỉ: Xóm Đ, xã V, tỉnh Thái Nguyên.
- Người giám hộ cho cháu Đặng Nguyễn Hạnh N2: Chị Đặng Thị Thu H (có mặt).
- (Cụ L1, bà P, chị L, D, T1, Lan N1, P1, Hạnh N2 đều vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hoàng Văn T trình bày:

Ngày 10/02/2010, ông có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức H1 quyền sử dụng thửa đất số 421, tờ bản đồ số 44 xã T, huyện P, tỉnh Thái Nguyên, diện tích 396m², giá trị chuyển nhượng là 230.000.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận về thời hạn, phương thức thanh toán như sau:

Đợt 1 ông H1 trả trước 50.000.000 đồng vào ngày 10/02/2010.

Đợt 2, ông H1 cam kết đến tháng 4/2010 sẽ trả 100.000.000 đồng.

Phần còn lại ông H1 cam kết trả trước ngày 31/12/2010. Nếu thanh toán không đúng cam kết trên thì ông Nguyễn Đức H1 phải trả lại đất cho ông Hoàng Văn T.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H1 đã không thực hiện việc thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn theo cam kết. Ông Nguyễn Đức H1 mới thanh toán cho ông tổng số tiền là 95.000.000 đồng (trả 50.000.000 đồng vào ngày 10/02/2010 và trả 45.000.000 đồng vào ngày 29/6/2010). Mặc dù việc mua bán chưa hoàn thành nhưng do ông H1 là bạn bè thân thiết nên ông H1 đề nghị được ở trên đất, ông đồng ý với điều kiện là phải thanh toán đúng hạn. Nếu không ông sẽ thu lại đất, hủy hợp đồng mua bán. Do có quan hệ tình cảm với chị Đặng Thị Thu H nên ông H1 đã để cho chị H ở trên đất để trông coi công trình đang làm. Sau khi thanh toán được số tiền 95.000.000 đồng, ông H1 nói là hết tiền và về quê ở Hà Nam lấy tiền lên thanh toán. Tuy nhiên từ tháng 9/2010 đến nay, ông Nguyễn Đức H1 không thanh toán phần tiền còn lại và ông cũng không liên lạc được với ông H1.

Hiện diện tích thửa đất số 421, tờ bản đồ số 44 xã T, chị H đang quản lý, sử dụng. Ông đã nhiều lần yêu cầu chị H bàn giao lại đất nhưng chị H không trả. Đến nay ông được biết ông H1 đã chết. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/02/2010 giữa ông và ông Nguyễn Đức H1, xử lý hậu quả pháp lý của việc chấm dứt giao dịch dân sự do một bên trong giao dịch đã chết; Yêu cầu chị Đặng Thị Thu H bàn giao quyền sử dụng đất tại thửa đất số 421, tờ bản đồ số 44 xã T. Ông H1 đã trả ông số tiền là

95.000.000 đồng, tuy nhiên ông H1 có vay của ông số tiền 66.000.000 đồng, bù trừ nghĩa vụ thì ông H1 mới thanh toán cho ông số tiền đất là 29.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông T trình bày trường hợp gia đình chị H không có nơi ở nào khác thì ông đề nghị gia đình chị H (nếu được gia đình anh H1 đồng ý) trả tiền cho ông theo giá các bên đã thỏa thuận ngày 26/4/2025 thì ông chuyển nhượng cho chị H 318m² mà chị H đang sử dụng.

Bị đơn chị Đặng Thị Thu H trình bày:

Chị và ông Nguyễn Đức H1 có quan hệ tình cảm và có 02 con chung với nhau. Vào khoảng năm 2007 – 2008, do điều kiện và hoàn cảnh, ông H1 có hỏi ông T cho chị và con chị ở nhà cũ của ông T, chị nhập vào hộ khẩu của gia đình ông T. Năm 2010, chị có mua của ông T diện tích đất là 240m², chị và bố chị cùng ông H1 đã giao cho ông T số tiền 95.000.000 đồng, ông T đã cắt đất giao cho chị sử dụng. Khi chia đất có địa chính xã đến cùng đo. Thỏa thuận giá trị chuyển nhượng đất là 142.000.000 đồng. Chị và ông T thỏa thuận ông T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị thì chị sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại, nhưng ông T cố tình không thực hiện. Ngày 06/9/2011, ông Nguyễn Đức H1 đã có bản cam kết thể hiện không liên quan đến việc mua bán đất với ông Hoàng Văn T. Chị xác định việc mua bán đất với ông T hoàn toàn do chị và bố chị là ông Đặng Xuân N thực hiện, không liên quan đến ông H1.

Đến nay ông T khởi kiện, chị không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông T, chị đề nghị ông T làm thủ tục sang tên thửa đất số 421, tờ bản đồ số 44 xã T cho chị, gia đình chị sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Xuân N trình bày:

Ông là bố đẻ của chị Đặng Thị Thu H. Năm 2010, chị H mua của ông T thửa đất số 421, tờ bản đồ số 44 xã T, khi mua bán hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không lập thành văn bản. Diện tích đất chị H nhận chuyển nhượng của ông T là 240m², trong đó có 100m² đất thổ cư, còn lại là đất vườn, giá trị chuyển nhượng thửa đất là 142.000.000 đồng. Chị H đã thanh toán cho ông T số tiền là 95.000.000 đồng chia làm 02 lần: Lần thứ nhất vào ngày 10/02/2010, chị H thanh toán số tiền 50.000.000 đồng, lần thứ hai vào ngày 29/6/2010 chị H thanh toán số tiền 45.000.000 đồng. Khi thỏa thuận xong, ông T đã mời địa chính xã đến đo đất và giao đất cho chị H, tuy nhiên không lập biên bản về việc đo đất, giao đất.

Sau khi nhận đất, hai vợ chồng ông cùng với chị H xây nhà và ở trên đất từ năm 2010 đến nay, hiện trên đất có 01 ngôi nhà và một số cây trồng. Giữa chị H và ông H1 có quan hệ tình cảm với nhau nhưng không đăng ký kết hôn, hai anh chị có 02 con chung sinh năm 2008 và 2010. Ông H1 hoàn toàn không liên quan gì đến việc mua bán đất giữa ông T và chị H. Ngày 06/9/2011, ông H1 đã viết giấy cam đoan thể hiện ông H1 không liên quan đến việc mua bán đất giữa ông T và chị H. Đến nay ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H1, đồng thời yêu cầu chị H phải trả lại diện tích đất, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông yêu cầu ông T làm thủ tục sang tên thửa đất số 421, tờ bản đồ số 44 xã T cho chị H, gia đình ông sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông T.

Tại phiên tòa, ông N xác định việc mua bán chuyển nhượng đất là do con gái ông thực hiện với gia đình ông T, ông không liên quan gì. Ông chỉ liên quan đến ngôi nhà trên đất đang tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị O: Nhất trí với ý kiến trình bày của ông T, không bổ sung gì thêm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Tôi không nhất trí ý kiến quan điểm của phía nguyên đơn vì:

Thứ nhất: Hợp đồng và tạm ứng thanh toán xây dựng là trái với điều 500 của bộ luật dân sự cả về hình thức và nội dung. Tính hợp pháp là không có. Ông H1 chưa hề quản lý đất này và chị H là người trực tiếp quản lý đất này, chị H là người ký với hợp đồng với người xây dựng và đã quản lý sử dụng thường xuyên liên tục. Trong trường hợp này, việc nguyên đơn đưa ra bán trong thời gian rất dài nhưng nguyên đơn không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình về chuyển đổi mục đích sử dụng, trong thời điểm mười lăm năm thì ông thời đã không thực hiện

Thứ hai: Trình bày của nguyên đơn không phù hợp việc nợ nần, nguyên đơn yêu cầu đối trừ cũng không phù hợp, giấy tờ luật sư và người đại diện theo ủy quyền đưa ra để tranh luận cũng không không coi là phù hợp vì ông H1 đã chết nên không có tính xác minh chính xác. Hai việc là hoàn toàn khác nhau.

Thứ ba: Năm 2011 chị H đã làm đơn khởi kiện chứng tỏ việc này, anh T đã thừa nhận việc quan hệ dân sự dẫn đến việc hòa giải tại cơ quan các cấp. Vì vậy ông T đã mặc nhiên thừa nhận giao dịch giữa chị H và ông T.

Thứ tư: Ông T có nhận tiền và ký trong sổ nhận tiền của chị H là có thật và tình chính xác của tờ giấy mà nguyên đơn đưa ra thực tế đo đạc thể hiện trong giấy gần 100 mét vuông. Tính không minh bạch và giao dịch không phù hợp. Chị H đã nộp các giấy tờ xây dựng cho Tòa án, thời gian xây dựng ông T và chính quyền địa phương không có ý kiến gì. Thời hiệu xử lý hành chính đã hết và chị H đã xây nhà cấp bốn, nếu trường hợp vi phạm thì và anh T đã có ý kiến ngay trong thời điểm đó chính quyền phải có ý kiến chị H đã ở 10 mấy năm, từ 2010 đến 2025.

Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ án lệ số 04 năm 2016 để áp dụng giải quyết vụ án này. Xác định chị H mua đất của ông T. Công nhận mua bán, giao dịch dân sự. Tuy không có giấy tờ, nhưng người dân đã ăn ở ổn định. Xem xét lại giấy chuyển nhượng giữa ông H1 và ông T xem có phải chữ ký của ông H1 không. Trong vụ án này, thỏa thuận của chị H trình bày chị mua khoảng 240 mét vuông, lúc đó không có thỏa thuận gì cụ thể phải xác nhận vào việc sử dụng hiện tại bây giờ thì phải áp dụng vào hiện trạng đang sử dụng bao nhiêu thì phải công nhận việc đó bằng hình thức thỏa thuận miệng hoặc bằng văn bản. Chị H đã thanh toán được hai phần ba số tiền và đã ăn ở ổn định thì tòa án sẽ công nhận giao dịch đó ở đây.

Quá trình giải quyết vụ án, có 02 lần tiến hành đo kiểm tra hiện trạng, các đương sự đề nghị dùng kết quả đo gần nhất vào tháng 9 của Công ty cổ phần Đ2: Diện tích đất tranh chấp có diện tích 318m² trên đất, nằm tại thửa 421 tờ bản đồ 44 xã T (nay là V) là 309.4m². Nằm tại thửa 25 tờ bản đồ 44 xã T (nay là V) là 8.6m². Tài sản trên đất có 01 nhà xây cấp 4, xây dựng năm 2010 có diện tích

89,1m²; 08 cây cau đường kính gốc lớn hơn 20cm; 01 cây khế; 01 cây bưởi; 02 cây mít.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân phát biểu ý kiến phát biểu quan điểm về vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị Thùy D, Nguyễn Thị Thùy L, chị Nguyễn Phương T1, Nguyễn Lan N1.... Vắng mặt dù đã được đăng tin tìm kiếm; Cụ Vũ Thị L1 xin vắng mặt, cháu P1, cháu Hạnh N2 xin vắng mặt, nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông H1. Ghi nhận sự tự nguyện của các hàng thừa kế thứ nhất của ông H1. Giao cho chị H quản lý sử dụng 318m². Buộc chị H phải trả ông T 310.000.000đ. Đề nghị tuyên về phần án phí, lệ phí và quyền kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án và nghe đương sự trình bày, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ theo pháp luật của đương sự Thẩm phán và Hội đồng xét xử, đề nghị về nội dung vụ án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đây là vụ kiện dân sự về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 6 Điều 26; Tài sản tại xã V, tỉnh Thái Nguyên, theo điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thái Nguyên.

- Sự có mặt của các đương sự: Cụ Vũ Thị L1 xin vắng mặt, bà Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị Thùy L, chị Nguyễn Thị Thùy D, chị Nguyễn Phương T1, chị Nguyễn Lan N1 đã được thông báo tìm kiếm trên phương tiện đại chúng nhưng vẫn vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Cháu P1, cháu Hạnh N2 xin vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] : *Xét yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/02/2010 giữa ông và ông Nguyễn Đức H1, xử lý hậu quả pháp lý của việc chấm dứt giao dịch dân sự do một bên trong giao dịch đã chết; Yêu cầu bà Đặng Thị Thu H bàn giao quyền sử dụng đất tại thửa đất số 421, tờ bản đồ số 44 xã T (nay là V). Trường hợp gia đình bà H không có nơi ở nào khác thì ông đề nghị gia đình bà H trả tiền cho ông theo giá các bên đã thỏa thuận ngày 26/4/2025 số tiền là 310.000.000đ.*

Thấy rằng:

[2.1.1]: Ngày 10/2/2010 giữa ông Hoàng Văn T và ông Nguyễn Đức H1 có viết giấy: *Tạm ứng thanh toán tiền mua đất xây dựng thổ cư*. Nội dung: “...Tôi Nguyễn Đức H1Diện tích đất mua 396m² liền kề tại gia đình với tổng số tiền 230.000.000đ. Thỏa thuận: Ngày 10/2/2010 trả 50.000.000đ; Tháng 4/2010 trả 100.000.000đ; Ngày 31/12/2010 trả nốt số tiền còn lại... nếu sai tôi sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật và trả lại đất cho ông T..”(BL 10)

[2.1.2]: Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, ngày 29/6/2010 ông H1 trả cho ông T 45.000.000đ. Tổng số tiền ông H1 đã thanh toán cho ông T là 95.000.000đ. Sau khi ký thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, ông T đã bàn giao diện tích đất trên cho ông H1. Ông H1 đã quản lý sử dụng đến cuối năm 2010 thì về quê Hà Nam, chị H quản lý từ đó cho đến nay. Phía ông H1 và chị H từ đó đến nay không thanh toán trả tiền cho ông T. Ngày 27/01/2020 thì ông Nguyễn Đức H1 chết.

[2.1.3]: Như vậy, là phía ông H1, chị H (người đang trực tiếp quản lý đất) đã vi phạm nghĩa vụ của bên mua. Không thanh toán tiền theo thỏa thuận. Theo quy định tại Điều 440 Bộ luật dân sự quy định : 1. “ *Bên mua có trách nhiệm thanh toán tiền theo thời hạn, mức tiền quy định trong hợp đồng...*” Tuy nhiên, thỏa thuận về giá từ năm 2010 đến nay đã 15 năm, không còn phù hợp và giá đất thẩm định ngày 21/8/2025 của Chi nhánh thẩm định giá và đấu giá Việt Bắc cũng không phù hợp với thực tế, tại phiên tòa các đương sự đều xác định sự thỏa thuận ngày 26/4/2025 là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc gì, sự thỏa thuận còn có luật sư của các bên tham gia, nên cần xem xét thỏa thuận của các bên ngày 26/4/2025 để xác định giá chuyển nhượng.

[2.1.4]: Do gia đình chị H đã sinh sống trên đất từ năm 2010 cho đến nay, việc hủy hợp đồng gây ảnh hưởng đến đời sống của các đương sự, nên cần tiếp tục hợp đồng buộc chị H phải thanh toán một khoản tiền cho gia đình ông T như các bên đã thỏa thuận.

[2.2.]: Xét lời trình bày của bị đơn chị Đặng Thị Thu H : Năm 2010, chị có mua của ông T diện tích đất là 240m², trong đó có 100m² đất thổ cư, chị và bố chị cùng ông H1 đã giao cho ông T số tiền 95.000.000 đồng, ông T đã cắt đất giao cho chị sử dụng. Khi chia đất có địa chính xã đến cùng đo. Thỏa thuận giá trị chuyển nhượng đất là 142.000.000 đồng.

Thấy rằng:

Chị H cũng như ông N (bố đẻ chị H) đều trình bày việc chuyển nhượng giữa chị và gia đình ông T là thỏa thuận bằng miệng, không có văn bản gì. ông N và chị H không cung cấp được bất kỳ tài liệu chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình; không có hợp đồng chuyển nhượng (hoặc thỏa thuận chuyển nhượng...);

Chị H cung cấp chứng cứ: giấy cam đoan ghi tôi là Nguyễn Đức H1 nội dung cho rằng việc mua bán đất giữa ông và ông T là không đúng sự thật... (BL 70); Giấy trả tiền 95.000.000đ (Điều là bản phô tô). Hội đồng xét xử thấy: Đối với giấy cam đoan thì hiện nay ông H1 đã chết, lời cam đoan này của ông H1 không phù hợp với các chứng cứ khác mà các đương sự giao nộp, còn về nội dung trong sổ của chị H ghi Tiền đất của A. Thời O ...10/2/2010 đợt 1.... 29/6/2010 đợt

2, Đ1 cũng là tài liệu do nguyên đơn giao nộp, tài liệu này phù hợp với lời khai của nguyên đơn và phù hợp với giấy *Tạm ứng thanh toán tiền mua đất xây dựng thổ cư* mà nguyên đơn xuất trình. Mặt khác, tại phiên tòa chị H khai đây là do chị H nhờ ông H1 viết, xét về thực tế thì không thể trong một ngày ông H1 vừa viết giấy chuyển nhượng với ông T rồi lại đi viết hộ chị H trả tiền ông T đối với chính thửa đất đó. Cho nên, có thể khẳng định nội dung trả tiền trong sổ mà chị H cung cấp chính là số tiền ông H1 trả cho ông T. Do vậy không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của bà H .

[2.3.]: Mặc dù, như đã phân tích ở mục [2.2.] thì giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất là giữa ông T và ông H1, nhưng hiện nay ông H1 đã chết. Tòa án đã tiến hành ghi lời khai của mẹ đẻ ông H1 là cụ Vũ Thị L1, vợ ông H1 là bà Nguyễn Thị P có bản trình bày cũng không có ý kiến gì đối với tài sản, cụ L1 xác định nếu ông H1 có tài sản thì cụ cũng nhất trí giao cho chị H và các con của chị H; Chị H là người trực tiếp quản lý đất từ khi ông H1 bỏ về quê Hà Nam (từ năm 2010); ông H1 viết giấy cam đoan cho rằng chị H, ông N là người mua đất; chị H và ông H1 có 02 con chung (dù chưa có căn cứ pháp lý nhưng mẹ đẻ ông H1 cũng thừa nhận) nên xét đây cũng là nguyện vọng của ông H1 về giao tài sản trên cho chị H. Do vậy, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng, giao tài sản là đất cho chị H trực tiếp quản lý sử dụng.

[3]: Trong thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông H1 và ông T là 396m² tại thửa 421 tờ bản đồ số 44. Tuy nhiên, khi kiểm tra thực tế thì hiện nay chị H đang sử dụng 318m² trong đó nằm tại thửa 421 tờ bản đồ 44 xã T (nay là V) là 309.4m². Nằm tại thửa 25 nay là thửa 475 tờ bản đồ 44 xã T (nay là V) là 8.6m². Nên, cần công nhận diện tích thực tế mà chị H đang quản lý sử dụng.

Về loại đất: Nguyên đơn xác định khi mua bán đất là đất trồng cây lâu năm, không phải đất ở. Trong giấy tạm ứng thanh toán tiền mua đất ngày 140/2/2010 cũng không ghi là loại đất gì. Thỏa thuận ngày 26/4/2025 giữa ông T và chị H là loại đất vườn nên xác định loại đất là đất trồng cây lâu năm.

Đối với tài sản trên đất là cây cối gồm 08 cây cau đường kính gốc lớn hơn 20cm; 01 cây khế; 01 cây bưởi; 02 cây mít. Trong đó 08 cây cau đường kính gốc lớn hơn 20cm các đương sự xác định là của gia đình ông T. Ông T nhất trí giao cho chị H quản lý và không yêu cầu gì.

[4]: Trên diện tích đất tranh chấp tại thửa 421 và 475 có ngôi nhà gia đình bà H xây dựng năm 2010. Không có giấy phép xây dựng, cần kiến nghị Ủy ban nhân dân xã V xem xét giải quyết theo quy định của Luật đất đai.

[5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi trừ 66.000.000đ do ông H1 vay của nguyên đơn. Thấy rằng hiện nay ông H1 đã chết, không tìm được vợ và các con của ông H1, chị H không nhất trí trả khoản nợ trên đòi trừ vào phần tiền mua đất, nên không có căn cứ để xem xét. Giành quyền khởi kiện cho nguyên đơn trong vụ kiện dân sự khác nếu có yêu cầu.

[6] : Như vậy, từ những phân tích nêu trên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của bị đơn và Luật sư của bị đơn.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4- Thái Nguyên là có căn cứ nên chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Hoàng Văn T được chấp nhận, nên bị đơn là chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

[8] Về chi phí tố tụng: Tiền đăng thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú là 8.000.000đ; tiền định giá là 10.000.000đ; tiền thẩm định tại chỗ tài sản có tranh chấp là 7.000.000đ (Ông T đã nộp và chi phí xong).

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Hoàng Văn T được chấp nhận, nên chị H phải nộp toàn bộ chi phí tố tụng, tuy nhiên ông T tự nguyện nhận nộp tiền đăng thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú và tiền định giá nên chị H chỉ còn phải hoàn trả cho ông T số tiền chi phí thẩm định tài sản có tranh chấp là 7.000.000đ (*bảy triệu đồng*)

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 144, 147, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 7 Điều 45; Khoản 1 Điều 176, Điều 177 Luật đất đai năm 2024

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T.
2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn T và ông Nguyễn Đức H1 đối với 318m² đất trồng cây lâu năm trong đó nằm tại thửa 421 là 309.4m² và 8.6m² đất tại thửa 475 đều ở tờ bản đồ 44 xã T (nay là V).
3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông H1 và các đồng thừa kế của ông H1 về việc cho chị Đặng Thị Thu H được quyền sử dụng **309.4m² m²** đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 421, tờ bản đồ số 44 xã V, tỉnh Thái Nguyên.
4. Chị Đặng Thị Thu H được quyền quản lý sử dụng **309.4m² m²** đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 421, tờ bản đồ số 44 theo các vị trí 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,3; **8.6m²** tại thửa 25 nay là thửa 475 tờ bản đồ số 44 đều ở xã T, huyện P, tỉnh Thái Nguyên (nay là xã V, tỉnh Thái Nguyên) và toàn bộ cây cối trên đất. (*Có sơ đồ kèm theo*)
5. Chị Đặng Thị Thu H phải thanh toán trả cho ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị O số tiền 310.000.000đ, (*ba trăm, mười triệu đồng*).
6. Ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị O, chị Đặng Thị Thu H có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký, kê khai, cấp mới, điều chỉnh... giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và thực hiện nghĩa vụ tài chính.
7. Kiến nghị Ủy ban nhân xã V, tỉnh Thái Nguyên xem xét giải quyết đối với ngôi nhà gia đình chị Đặng Thị Thu H xây trên thửa đất 421 và thửa đất số 25 tờ bản đồ 44 xã T, huyện P, tỉnh Thái Nguyên (nay là xã V, tỉnh Thái Nguyên) theo quy định về quản lý đất đai.

8. Chi phí tố tụng: chị Đặng Thị Thu H phải hoàn trả ông Hoàng Văn T số tiền thẩm định tại chỗ là 7.000.000đ (bảy triệu đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án (ông T , bà O) có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án (chị H) không thi hành khoản tiền trên, thì 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.

9. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Đặng Thị Thu H phải chịu 15.500.000đ (mười lăm triệu, năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự có giá ngạch sung quỹ nhà nước.

10. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TN;
- VKSND tỉnh TN;
- VKSND khu vực 4-TN;
- Phòng THADS khu vực 4-TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Minh Lý