

Bản án số: 51/2025/DS – ST

Ngày: 27 - 9 -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 12 – ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Thận

2. Ông Trần Ngọc Thiện

-Thư ký phiên tòa: **ông Nguyễn Mạnh Hùng**– là **Thẩm tra viên Tòa án nhân dân** khu vực 12 – Đồng Nai.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai tham gia phiên tòa: bà Trịnh Thị Tâm – Kiểm sát viên

Ngày 25 và ngày 27 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 117/2025/QĐXXST - DS ngày 03 tháng 9 năm 2025 giữa:

-Nguyên đơn: ông Trương Văn K sinh năm 1980 (có mặt)

và bà Bùi Thị C, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Hiện nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai)

-Bị đơn: bà ông Trần Anh M, sinh năm: 1981 (có mặt)

và bà Nguyễn Thị N sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Hiện nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai)

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Huỳnh Văn L sinh năm 1974 (vắng mặt)

+ Bà Đào Thị Bích N1 sinh năm 1979. (có mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông. (Hiện nay là xã Q, tỉnh Lâm Đồng)

+ Bà Hoàng Thị Á, sinh năm 1973 (có mặt)
+ Ông Phạm Văn S, sinh năm 1971 (vắng mặt)
Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Hiện nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 12 năm 2023, nguyên đơn ông Trương Văn K và bà Bùi Thị C trình bày:*

Ngày 15/5/2019, ông bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Anh M và Nguyễn Thị N diện tích đất 371m² (có 100m² đất ở nông thôn) thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, đất được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) ngày 09/6/2014 ông Trần Anh M và bà Nguyễn Thị N đứng tên, đất tại thôn T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ cận phía Đông giáp ông L, phía Tây giáp ông S, phía Nam giáp ông Q, phía Bắc giáp mặt tiền giáp đường nhựa. Khi sang nhượng hai bên có làm giấy hợp đồng mua bán viết tay ngày 15/5/2019, nội dung hai bên thỏa thuận ông bà nhận chuyển nhượng lại thửa đất trên trị giá 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng, đặt cọc đưa trước số tiền là 300.000.000 đồng. Đến ngày 05/7/2021 ông Trần Anh M phải hoàn thành việc sang tên GCNQSDĐ, giao GCNQSDĐ cho ông Trương Văn K và bà Bùi Thị C, ngay sau khi nhận GCNQSDĐ ông K và bà C thanh toán hết số tiền còn lại là 150.000.000 đồng cho ông M bà N.

Sau khi ký hợp đồng trên thì vợ chồng ông M bà N bàn giao thửa đất trên cho ông bà. Ông bà đã xây nhà, trồng cây lâu năm trên đất và cư trú ổn định từ đó đến nay.

Đến ngày 05/7/2021 theo hợp đồng thì ông M bà N phải làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên qua cho ông bà nhưng từ đó đến nay ông M bà N chưa thực hiện. Đến ngày 23/2/2023 vợ chồng ông M bà N nói khó khăn và xin ứng thêm số tiền 50.000.000 đồng, vì chỗ quen biết nên ông bà đã trả cho ông M bà N số tiền 50.000.000 đồng, số tiền còn lại ông bà còn phải trả cho ông M bà N là 100.000.000 đồng.

Ông bà nhiều lần yêu cầu nhưng ông M bà N không thực hiện được việc làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho ông bà, gây khó khăn cho gia đình ông bà trong việc sử dụng đất, mua bán hay tặng cho tài sản cũng như khi vay vốn tại ngân hàng. Ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng mua bán ngày 15/5/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Anh M và Nguyễn Thị N và bên nhận chuyển nhượng ông Trương Văn K và bà Bùi Thị C là có hiệu lực pháp luật. Công nhận diện tích đất chiều ngang 6,2m x chiều dài 55m tổng diện tích 371m² thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00 số vào sổ GCNQSDĐ số CH 01409, đất được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ ngày 09/6/2014 ông M bà N đứng tên là thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông Trương Văn K và bà Bùi Thị C. Buộc ông M bà N phải tiếp tục thực

hiện hợp đồng là làm thủ tục chuyển nhượng diện tích trên qua cho ông bà. Ông bà trả ông M bà N số tiền còn lại 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

-Bị đơn ông Trần Anh M trình bày tại bản tự khai ngày 22/4/2024: Ông và bà N có thửa đất số 01, tờ bản đồ 00 tại thôn T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước với diện tích 371m², nguồn nhận nhận sang nhượng của ông L vào năm 2014, đến ngày 15/5/2019 sang nhượng lại cho ông K bà C giá 450.000.000 (bốn trăm, năm mươi triệu) đồng, ông K đã trả 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, khi nào sang tên thì trả hết số tiền 150.000.000 đồng, ông bà đã bàn giao đất ông K bà C xây dựng và ở trên đất này. Ngày 23/02/2023 ông K trả thêm cho ông số tiền 50.000.000 đồng. Hiện tại ông K bà C còn thiếu ông bà số tiền 100.000.000 đồng, yêu cầu ông K bà C trả ông bà 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, nay nguyên đơn yêu cầu thực hiện hợp đồng thì ông bà đồng ý thông báo thụ lý vụ án. Hiện nay bà N vợ ông bị bệnh không đến Tòa án được.

-Bị đơn bà Nguyễn Thị N vắng mặt trong quá trình Tòa án thụ lý vụ án.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn L và bà Đào Thị Bích N1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 10/7/2024: Vợ chồng ông bà có nhà tại thôn T xã Đ huyện B tỉnh Bình Phước giáp ranh với nhà ông K bà C nên thỉnh thoảng cũng có về cư trú tại xã Đ. Hiện nay, ông K bà C khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng sang nhượng đất giữa ông K bà C với ông M bà N, tuy nhiên theo sơ đồ đo vẽ ngày 24/5/2024 của công ty TNHH MTV Đ bản đồ và trắc địa công trình 401, qua đo đạc thực tế xác định phần diện tích đất 0,2m² có mái vòm ông K bà C xây dựng nằm trong thửa đất số 53 của vợ ông thì vợ chồng ông có ý kiến như sau: Yêu cầu ông K bà C điều chỉnh lại diện tích đất trên sơ đồ đo vẽ, trừ đi phần diện tích đất có mái vòm để trả lại phần diện tích đất cho ông bà theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của ông bà được cấp. Ông bà đồng ý cho ông K bà C tạm thời sử dụng phần diện tích đất này nhưng khi nào ông bà đòi lại ông K bà C phải trả cho ông bà. GCNQSDĐ của ông bà đang thế chấp ở ngân hàng nên không cung cấp bản photo cho Tòa án được. Ông bà không nhớ diện tích đất, số tờ bản đồ, cơ quan cấp, thời gian cấp, vì GCNQSDĐ đã thế chấp tại ngân hàng.

Tại Biên bản đối chất ngày 16/7/2024 ông L bà N1 trình bày: Ông bà xác nhận diện tích đất gồm các điểm 3,4,5 diện tích 0,2m² thuộc thửa 53 trên bản đồ đo vẽ của công ty TNHH MTV Đ bản đồ và trắc địa công trình 401 là đất của ông ông bà. Ông bà đồng ý cho ông K bà C tạm thời được sử dụng phần đất này vì ông K bà C đã làm mái vòm sắt, khi nào ông bà có nhu cầu lấy lại ông K bà C phải có nghĩa vụ di dời ngay mái vòm sắt để lại lại phần đất này cho ông bà. Về nội dung này ông bà tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông bà không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Á trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/6/2024: Bà là vợ ông Phạm Văn S, ông bà có phần đuôi đất giáp với ông K, vợ chồng bà có thửa đất 176,177 tờ bản đồ 10, diện tích 4.360m² tại thôn T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, UBND huyện B cấp

GCNQSDĐ ngày 03/5/2012, thửa đất 176 của ông bà giáp ranh với ông K bà C, bà đồng ý ranh thực tế sử dụng giữa đất vợ chồng bà với ông K bà C gồm các điểm 8,9,1,2 trên sơ đồ đo vẽ của Công ty Đ bản đồ và trắc địa công trình 401, ông bà không tranh chấp gì với ông K bà C. Sau này bà đi cấp đổi GCNQSDĐ thì bà đồng ý theo ranh hiện trạng sử dụng theo đồ đo vẽ của Công ty Đ bản đồ và trắc địa công trình 401.

Tại bản tự khai ngày 25/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Á trình bày: Trong quá trình Tòa án có đo đạc thẩm định hiện trạng đất hiện nay đang sử dụng là hình thặng tuy nhiên sơ đồ đo đạc là chữ L, vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết trả lại đúng thực trạng diện tích đất hiện nay bà đang sử dụng.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn S vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người giáp ranh đất ông K bà C đang sử dụng: ông Đinh Xuân N2 trình bày: Ông đang sử dụng đất thực tế giáp ranh với ông K, diện tích đất thực tế ông sử dụng và xây nhà ổn định chiều ngang 4,5m chiều dài hơn 50m, có tứ cận phía đông bắc giáp ông Cao Hoàng T, đông nam giáp ông Phạm Văn S, tây bắc giáp đường nhựa, tây nam giáp Trương Văn K, nguồn gốc đất nhận sang nhượng năm 2013 từ ông Phạm Văn Q (đã chết), khi sang nhượng bằng giấy tay chưa có GCNQSDĐ, đến năm 2023 ông xây nhà chiều ngang hết đất sử dụng ổn định từ đó đến nay không tranh chấp gì.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/6/2024 (bút lục 43) ông Cao Hoàng B khai: “Tôi có thửa đất số 52, tờ bản đồ 10 tại thôn T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số 405 ngày 25/12/2000, toàn bộ diện tích đất này tôi đã chia nhỏ bán cho nhiều người khác từ lâu rồi, tôi không nhớ bán cho những ai vì thời gian lâu tôi không giữ giấy tờ mua bán gì, tôi đã nhận hết tiền mua bán đất từ những người mua đất. Hiện nay tôi không còn diện tích đất nào trong thửa đất số 52 nêu trên. Tôi không tranh chấp gì đối với thửa đất này, không yêu cầu độc lập gì trong vụ án này...Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 52 nêu trên khi sang nhượng đất tôi đã bàn giao cho người mua nhưng không nhớ đã đưa cho ai, hiện nay tôi không còn giữ GCNQSDĐ này nữa, trường hợp nhà nước có thu hồi GCNQSDĐ này để cấp cho những người sử dụng đất tại vị trí đất này thì tôi cũng đồng ý, không có ý kiến gì” .

Tại Công văn số 256/CV-TNMT ngày 30/8/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường UBND huyện B phúc đáp Công văn số 301/CV-TA ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng có nội dung: “Căn cứ hồ sơ lưu trữ tại văn phòng đăng ký đất đai huyện B, nguồn gốc thửa đất 01, tờ bản đồ 00, diện tích 371m² tại thôn T, Đ, B, Bình Phước có GCNQSDĐ do UBND huyện cấp ngày 09/6/2014 cho ông Trần Anh M và bà Nguyễn Thị N đứng tên được nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Đăng L2. Trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất này đúng theo quy định pháp luật đất đai và các văn bản hướng dẫn liên quan”.

Tại phiên tòa:

Ý kiến của nguyên đơn ông K bà C và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông K bà C: Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/12/2023, ông K bà C yêu cầu Toà án giải quyết: Công nhận hợp đồng mua bán ngày 15/5/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Anh M bà Nguyễn Thị N và bên nhận chuyển nhượng ông Trương Văn K bà Bùi Thị C là có hiệu lực pháp luật. Công nhận diện tích đất chiều ngang 6,2m x chiều dài 55m tổng diện tích 371m² thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00 số vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01409, đất được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ ngày 09/6/2014 thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông Trương Văn K bà Bùi Thị C. Ông K bà C trả ông M bà N số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Tại phiên toà, nguyên đơn ông K bà C thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông bà yêu cầu Toà án giải quyết: Công nhận Hợp đồng về việc chuyển nhượng đất ngày 15/5/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Anh M bà Nguyễn Thị N và bên nhận chuyển nhượng ông Trương Văn K bà Bùi Thị C là có hiệu lực pháp luật. Công nhận diện tích đất 371m² (đo đạc thực tế sử dụng là 361,7m²) thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00 số vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01409, đất được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ ngày 09/6/2014 ông Trần Anh M và bà Nguyễn Thị N đứng tên là thuộc quyền sử dụng của ông Trương Văn K bà Bùi Thị C. Ông K bà C trả ông M bà N số tiền sang nhượng đất còn lại là 100.000.000 đồng. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ thửa đất số 52, tờ bản đồ số 10 tại thôn T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước UBND huyện B cấp ngày 25/12/2000 ông Cao Hoàng B đứng tên.

Ông K bà C đồng ý với ý kiến của bà Á, bà N1, không tranh chấp gì trong vụ án này, không yêu cầu Toà án giải quyết. Ông K bà C sẽ trả lại cho bà N1 diện tích đất 0,2m² (gồm các điểm 3,4,5) trên sơ đồ đo vẽ ngày 24/5/2024, ông K bà C hẹn đến ngày 15/11/2025 sẽ tháo dỡ công trình xây dựng trong phạm vi đất 0,2m² đất này trả lại cho bà N1 ông L2, tuy nhiên nội dung này ông K bà C tự thoả thuận với bà N1, không yêu cầu Toà án giải quyết.

Ý kiến của bị đơn ông M bà N thống nhất trình bày: Ông bà thừa nhận ngày 15/5/2019 ông bà có sang nhượng bán cho ông K bà C diện tích đất 371m² (có 100m² đất ở nông thôn) thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, đất được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ ngày 09/6/2014 ông Trần Anh M và bà Nguyễn Thị N đứng tên, đất tại thôn T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Hai bên có làm giấy hợp đồng mua bán viết tay ngày 15/5/2019, nội dung hai bên thoả thuận ông bà chuyển nhượng thửa đất trên trị giá 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng, ông K bà C đã đưa ông bà số tiền là 300.000.000 đồng. Đến ngày 05/7/2021 ông M phải hoàn thành việc sang tên GCNQSDĐ, giao GCNQSDĐ cho ông Trương Văn K và bà Bùi Thị C, ngay sau khi nhận GCNQSDĐ ông K và bà C thanh toán hết số tiền còn lại là 150.000.000 đồng cho ông M bà N. Ngày 23/2/2023 ông K bà C trả thêm cho ông M bà N số tiền 50.000.000 đồng, số tiền ông K bà C còn nợ ông M bà N là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Sau đó thì vợ chồng K bà C đã xây nhà ở ổ định từ đó đến nay. Ông bà chưa bàn giao đất cho ông K bà C, nhưng ông K bà C xây nhà ở đến nay ông bà cũng không có ý kiến gì.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông bà cho rằng ông bà có liên hệ đến phòng Tài nguyên & Môi trường huyện B để làm thủ tục sang tên diện tích đất trên cho ông K bà C nhưng không làm được, phòng T trả lời cho ông là đất tờ bản đồ thửa số 00 thì không sang nhượng được. Vì vậy, ông bà không làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho ông K bà C được. Hiện nay ông bà đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 15/5/2019 giữa ông Trần Anh M bà Nguyễn Thị N với ông Trương Văn K bà Bùi Thị C là hợp pháp. Đối với yêu cầu công nhận diện tích đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của ông K bà C thì ông bà không đồng ý, khi nào ông K bà C trả ông bà số tiền 100.000.000 đồng và hỗ trợ 40.000.000 đồng, tổng cộng là 140.000.000 đồng cho ông bà thì ông bà đồng ý công nhận diện tích đất đã sang nhượng cho ông K bà C là thuộc quyền sử dụng của ông K bà C.

Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Bích N1: Bà yêu cầu ông K bà C trả lại cho vợ chồng bà (bà và ông L2) diện tích đất 0,2m2 mà ông K bà C đã xây nhà, ông K bà C phải tháo dỡ nhà trên phần đất 0,2m2 để trả lại đất cho bà trong thời gian sớm nhất. Ông K bà C nói ngày 15/11/2025 sẽ tháo dỡ nhà công trình xây dựng trên diện tích đất 0,2m2 này thì bà và ông L2 đồng ý, vợ chồng bà với anh K chị C tự thỏa thuận với nhau về việc này, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Á trình bày: Bà xác định hiện trạng ranh giới sử dụng đất giữa gia đình bà với ông K bà C là đường thẳng, theo sơ đồ đo vẽ ngày 24/5/2024 của Công ty Đ thì có 10,4m2 phía đuôi đất ông K bà C đang sử dụng nằm trong GCNQSDĐ của vợ chồng bà, bà xác định diện tích đất 10,4m2 này là của ông K bà C. Thực tế sử dụng đất giữa hai nhà thì bà yêu cầu công nhận theo hiện trạng sử dụng đất ranh đất là đường thẳng. Bà không tranh chấp gì với ông K bà C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn S, ông Huỳnh Văn L:
Vắng mặt tại phiên tòa.

Ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và nguyên đơn ông K bà C: Đồng ý với ý kiến của bà N1, vợ chồng ông K bà C đồng ý phần diện tích đất 0,2m2 trên sơ đồ đo vẽ ngày 24/5/2024 là của ông L bà N1, ông K bà C sẽ tháo dỡ phần công trình xây dựng trên vị trí đất này để trả lại cho bà N1 vào ngày 15/11/2025, tuy nhiên về việc này ông K bà C tự thỏa thuận giải quyết với bà N1, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông K bà C đồng ý với bà Á là hiện trạng thực tế sử dụng giáp ranh đất với bà Á là đường thẳng, diện tích đất 10,4m2 trên sơ đồ đo vẽ hiện trạng ngày 24/5/2025 (công ty TNHH - đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401) giáp ranh bà Á là của ông K bà C, không tranh chấp gì với bà Á.

Ông K bà C không đồng ý với ý kiến yêu cầu của ông M bà N yêu cầu ông bà phải trả số tiền còn lại 100.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 40.000.000 đồng. Ông bà chỉ đồng ý trả cho ông M bà N số tiền còn lại theo hợp đồng là 100.000.000

đồng. Vì lý do, theo hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 15/5/2019 có thoả thuận: Ngày 05/7/2021 ông M phải hoàn thành việc sang tên quyền sử dụng đất, giao GCNQSDĐ cho ông K bà C. Ngay sau khi nhận GCNQSDĐ đã được sang tên ông K bà C thanh toán hết tiền cho ông M bà N. Việc làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ là của ông M bà N; ông K bà C luôn có thiện chí trả tiền khi nhận được GCNQSDĐ nhưng đến nay cũng chưa nhận được GCNQSDĐ đứng tên ông K bà C. Do đó, ông K bà C không đồng ý hỗ trợ số tiền 40.000.000 đồng cho ông M bà N.

- Quan điểm của đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 12- Đồng Nai tại phiên tòa: Về tố tụng: Thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đương sự nộp án phí theo quy định pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về Tố tụng: Nguyên đơn ông Trương Văn K và bà Bùi Thị C khởi kiện yêu cầu bị đơn bà ông Trần Anh M và bà Nguyễn Thị N có nơi cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (hiện nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Đồng Nai) yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 15/5/2019 giữa ông M bà N với ông K bà C là có hiệu lực pháp luật. Công nhận diện tích đất 371m² thửa 01, tờ bản đồ 00, có GCNQSDĐ UBND huyện B cấp ngày 09/6/2014 thuộc quyền quản lý sử dụng của ông K bà C. Do đó, xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Căn cứ vào các điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (Hiện nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S, ông L đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn K và bà Bùi Thị C yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 15/5/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Anh M và bà Nguyễn Thị N là có hiệu lực pháp luật. Công nhận diện tích đất chiều ngang 6,2m x chiều dài 55m, tổng diện tích 371m² thửa 01, tờ bản đồ 00, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH 01409, đất được UBND huyện B cấp ngày 09/6/2014 thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông Trương Văn K và bà Bùi Thị C. Buộc ông M bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng làm thủ tục chuyển nhượng đất trên qua cho ông bà. Ông bà trả ông M bà N 100.000.000 đồng:

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông K bà C thay đổi điều chỉnh yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/5/2019 là hợp pháp; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với diện tích 371 m²

(đo đạc thực tế sử dụng là đất thực tế đang sử dụng là 361,7m²), đồng thời đồng ý trả số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 100.000.000 đồng cho ông M, bà N. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, căn cứ khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên cần chấp nhận xem xét.

Căn cứ Hợp đồng về việc chuyển nhượng đất ở ngày 15/5/2019, có nội dung: Ông Trần Anh M và bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng cho ông Trương Văn K và bà Bùi Thị C thửa đất số 01, tờ bản đồ 00, diện tích 371m² tại thôn T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) UBND huyện B cấp ngày 09/6/2014 đứng tên ông Trần Anh M và bà Nguyễn Thị N, giá trị sang nhượng là 450.000.000 đồng, ông K bà C đã trả ông M bà N đã nhận số tiền sang nhượng tổng cộng là 350.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 100.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông M và nguyên đơn ông K bà C đều thừa nhận sự việc này là đúng. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Việc các bên lập hợp đồng chuyển nhượng đất bằng văn bản viết tay ngày 15/5/2019, tuy không được công chứng, chứng thực theo quy định tại thời điểm ký kết, nhưng hợp đồng đã được thực hiện thực tế: bên chuyển nhượng đã giao đất, tại phiên toà ông M bà N cho rằng chưa bàn giao đất cho ông K bà C nhưng tại Bản tự khai ngày 22/4/2024 (bút lục 38) ông M khai: “*Đã bàn giao cho ông K bà C xây dựng nhà ở trên mảnh đất đó*”, bên nhận chuyển nhượng ông K bà C đã thanh toán phần lớn tiền, xây dựng nhà ở, cư trú ổn định từ năm 2019 đến nay. Hành vi này thể hiện ý chí tự nguyện và sự tự nguyện thực hiện hợp đồng trên thực tế, đủ điều kiện để xác định hợp đồng đã được giao kết và thực hiện đúng ý chí các bên. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với giao dịch dân sự vi phạm hình thức nhưng một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Theo quy định tại Điều 500 và Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản có công chứng, chứng thực, mặc dù thực tế hợp đồng giữa các bên tuy vi phạm về mặt hình thức nhưng đã thực hiện đến 2/3 nghĩa vụ (đã thanh toán 350.000.000 đồng, giao đất, xây nhà, sử dụng ổn định), các bên đều thừa nhận giao dịch là có thật và tự nguyện, không có tranh chấp về nội dung, do đó có cơ sở khẳng định hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/5/2019 là hợp pháp. Công nhận diện tích đất 371m² (thực tế sử dụng là 361,7 m² gồm các điểm trên sơ đồ 1,2,3,5,6,7,8,9,1) thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00 số vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01409, đất được UBND huyện B cấp ngày 09/6/2014 ông Trần Anh M và bà Nguyễn Thị N đứng tên là thuộc quyền sử dụng của ông Trương Văn K bà Bùi Thị C. (có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

Về nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng còn lại: ông K, bà C đồng ý trả số tiền còn lại là 100.000.000 đồng cho ông M bà N. Tại phiên toà ban đầu ông M bà N yêu cầu ông K bà C phải tính tiền lãi trên số tiền 100.000.000 đồng tiền sang

nhượng đất ông K bà C còn nợ, sau đó ông M bà N không yêu cầu ông K bà C trả tiền lãi, ông M bà N yêu cầu ông K bà C phải hỗ trợ thêm số tiền 40.000.000 đồng chi phí ông bà đi làm GCNQSDĐ cho ông K bà C, phía ông K bà C không đồng ý, ông K bà C chỉ đồng ý trả ông M bà N số tiền 100.000.000 đồng; ông M bà N cho rằng ngay sau khi sang nhượng đất thì ông bà đã liên hệ đến phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho ông K bà C nhưng không thực hiện được vì phòng Tài nguyên trả lời đất thuộc thửa 00 thì không làm sổ được, ông tốn kém chi phí đi lại làm sổ, đo đạc nhưng không được. Xét thấy, căn cứ Hợp đồng về việc chuyển nhượng đất ở ngày 15/5/2019 có nội dung: *“Đến ngày 05/7/2021 thì ông M phải hoàn thành việc sang tên trên GCNQSDĐ, giao GCNQSDĐ cho ông Trương Văn K và bà Bùi Thị C. Ngay sau khi nhận GCNQSDĐ đã được sang tên ông K và bà C phải thanh toán hết số tiền 150.000.000 đồng cho ông M bà N”*. Như vậy, xác định nghĩa vụ sang tên GCNQSDĐ là của ông M nhưng ông M chưa thực hiện được vì lý do khách quan như ông M trình bày, về việc này nguyên đơn ông K bà C không vi phạm nghĩa vụ thanh toán vì hợp đồng nêu rõ là ông K bà C thanh toán số tiền còn lại khi nhận được GCNQSDĐ ông M sang tên cho ông K bà C. Ngoài ra, ngày 23/02/2023 ông K bà C đã trả thêm cho ông M bà N số tiền 50.000.000 đồng. Như vậy, ông K bà C chỉ còn nợ ông M bà N số tiền 100.000.000 đồng. Mặt khác trong quá trình thụ lý vụ án tại bản tự khai ngày 22/4/2024 (bút lục 38) ông M trình bày: *“yêu cầu ông K bà C trả hết số tiền 100.000.000 đồng cho tôi Trần Anh M”*. Căn cứ Khoản 2 Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *“Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải.”* Điều 244 BLTTDS 2015 quy định về giới hạn của việc xét xử: *“Tòa án chỉ xét xử trong phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập đã được Tòa án thụ lý,”*. Yêu cầu của ông M bà N yêu cầu nguyên đơn ông K bà C trả tiền lãi, tiền hỗ trợ ông bà đi làm GCNQSDĐ sang tên cho ông K bà C với số tiền 40.000.000 đồng là yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn, yêu cầu này được nêu ra lần đầu tại phiên tòa. Trong quá trình giải quyết vụ án ông M bà N không nộp đơn yêu cầu phản tố đối với yêu cầu này. Căn cứ theo quy định pháp luật nêu trên Tòa án chỉ xét xử trong phạm vi yêu cầu khởi kiện và phản tố đã được thụ lý. Do đó, hội đồng xét xử không được xem xét và giải quyết yêu cầu của ông M bà N yêu cầu ông K bà C phải hỗ trợ, trả tiền lãi thêm 40.000.000 đồng. Căn cứ khoản 6 Điều 71 của Bộ luật tố tụng dân sự, yêu cầu phản tố của bị đơn ông M bà N không được chấp nhận để giải quyết trong cùng vụ án thì bị đơn ông M có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại biên bản lấy lời khai (bút lục 39) ông M trình bày: Ông đã liên hệ nhiều lần đến phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B để làm thủ tục sang nhượng cho ông K bà C, Phòng Tài nguyên có tiến hành đo đạc nhưng không ra được bản vẽ, ông hỏi thì được biết thửa đất này trên bản đồ hệ thống vẫn đứng tên ông Cao Hoàng B”. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/6/2024 (bút lục 43) ông Cao Hoàng B khai: *“Tôi có thửa đất số 52, tờ bản đồ 10 tại thôn T,*

xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số 405 ngày 25/12/2000, toàn bộ diện tích đất này tôi đã chia nhỏ bán cho nhiều người khác từ lâu rồi, tôi không nhớ bán cho những ai vì thời gian lâu tôi không giữ giấy tờ mua bán gì, tôi đã nhận hết tiền mua bán đất từ những người mua đất. Hiện nay tôi không còn diện tích đất nào trong thửa đất số 52 nêu trên. Tôi không tranh chấp gì đối với thửa đất này, không yêu cầu độc lập gì trong vụ án này...Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 52 nêu trên khi sang nhượng đất tôi đã bàn giao cho người mua nhưng không nhớ đã đưa cho ai, hiện nay tôi không còn giữ GCNQSDĐ này nữa, trường hợp nhà nước có thu hồi GCNQSDĐ này để cấp cho những người sử dụng đất tại vị trí đất này thì tôi cũng đồng ý, không có ý kiến gì".

Tại Công văn số 256/CV-TNMT ngày 30/8/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B phúc đáp Công văn số 301/CV-TA ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng có nội dung: "Căn cứ hồ sơ lưu trữ tại văn phòng đăng ký đất đai huyện B, nguồn gốc thửa đất 01, tờ bản đồ 00, diện tích 371m² tại thôn T, Đ, B, Bình Phước có GCNQSDĐ do UBND huyện cấp ngày 09/6/2014 cho ông Trần Anh M và bà Nguyễn Thị N đứng tên được nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Đăng L2. Trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất này đúng theo quy định pháp luật đất đai và các văn bản hướng dẫn liên quan".

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/6/2024 (bút lục 42) hộ giáp ranh đất ông K bà C đang sử dụng: ông Đinh Xuân N2 trình bày: Ông đang sử dụng đất thực tế giáp ranh với ông K, diện tích đất thực tế ông sử dụng và xây nhà ổn định chiều ngang 4,5mét chiều dài hơn 50mét, có tứ cận phía đông bắc giáp ông Cao Hoàng T, đông nam giáp ông Phạm Văn S, tây bắc giáp đường nhựa, tây nam giáp Trương Văn K, nguồn gốc đất nhận sang nhượng năm 2013 từ ông Phạm Văn Q (đã chết), khi sang nhượng bằng giấy tay chưa có GCNQSDĐ, đến năm 2023 ông xây nhà chiều ngang hết đất sử dụng ổn định từ đó đến nay không tranh chấp gì. Căn cứ sơ đồ đo vẽ ngày 24/5/2024 thực tế thửa đất ông K bà C có tứ ranh: một phía giáp đường, một phía giáp ông Đinh Xuân N2, một phía giáp ông Huỳnh Văn L. Như vậy, có cơ sở xác định tại vị trí thửa đất 52, UBND huyện B cấp GCNQSDĐ ngày 25/12/2000 thì ông Cao Hoàng B đã sang nhượng hết cho người khác, hiện tại ông không còn diện tích đất nào trong thửa đất số 52 nữa, việc này phù hợp với lời khai nêu trên của ông B. Do đó, xác định thửa đất 01, tờ bản đồ 00, diện tích 371m² tại thôn T, Đ, B, Bình Phước có GCNQSDĐ do UBND huyện cấp ngày 09/6/2014 cho ông Trần Anh M và bà Nguyễn Thị N đúng trình tự, thủ tục (Công văn số 256/CV-TNMT ngày 30/8/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B). Căn cứ Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định về quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất. Do đó, ông M bà N được quyền chuyển nhượng thửa đất trên cho ông M bà N là đúng quy định pháp luật. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ thửa đất số 52, tờ bản đồ số 10 tại thôn T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước UBND huyện B cấp ngày 25/12/2000 ông Cao Hoàng B đứng tên.

Ông K bà C có quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có đưa UBND huyện B và ông Cao Hoàng B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, tuy nhiên Hội đồng xét xử xác định UBND huyện B là cơ quan cung cấp thông tin, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án để phục vụ cho việc giải quyết vụ án, không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; ông Cao Hoàng B là người làm chứng không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Không có yêu cầu độc lập nên không xem xét giải quyết.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ sơ đồ thửa đất, nguyên đơn ông K bà C tự nguyện nhận nộp, đã nộp xong.

[5] Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[6] Quan điểm đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai tại phiên tòa là đúng quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn K và bà Bùi Thị C.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 15/5/2019 giữa nguyên đơn ông Trương Văn K bà Bùi Thị C và bị đơn ông Trần Anh M, bà Nguyễn Thị N là hợp pháp.

Công nhận diện tích đất 371m² (thực tế sử dụng là 361,7m²), có 100m² đất ở tại nông thôn, thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00 số vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01409, đất được UBND huyện B cấp ngày 09/6/2014 ông Trần Anh M và bà Nguyễn Thị N đứng tên là thuộc quyền sử dụng của ông Trương Văn K bà Bùi Thị C. (Vị trí, toạ độ thửa đất có sơ đồ đo vẽ kèm theo)

Ông K bà C có quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ thửa đất số 52, tờ bản đồ số 10 tại thôn T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước UBND huyện B cấp ngày 25/12/2000 ông Cao Hoàng B đứng tên.

2. Ông Trương Văn K bà Bùi Thị C có nghĩa vụ trả ông Trần Anh M bà Nguyễn Thị N số tiền sang nhượng đất còn lại là 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ sơ đồ thửa đất, nguyên đơn ông K bà C tự nguyện nhận nộp, đã nộp xong.

4. Về án phí: Buộc bị đơn ông Trần Anh M và bà Nguyễn Thị N phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

Buộc ông K bà C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009079 ngày 21/01/2024 của Chi cục T1 hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước), như vậy ông K bà C còn phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 4.700.000 đồng.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đồng Nai;;
- VKSND kv 12 – Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu HS.

- TÂN
**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Thu Hà