

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VỊ THỦY
TỈNH HẬU GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do- Hạnh Phúc**

Bản án số: 47/2023/DS-ST

Ngày: 14-9-2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng hoán
đổi đất và 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 HUYỆN VỊ THỦY, TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thủy

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Bé Ngọc

Ông Nguyễn Thanh Phong

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hol – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 8 và ngày 11 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2021/TLST-DS, ngày 22 tháng 02 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng hoán đổi quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2023/QĐST- DS, ngày 09 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1965; Địa chỉ: ấp M, xã MK, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1993; Địa chỉ: Ấp Long Hòa 1, xã Long Phú, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Có mặt

2. Bị đơn:

2.1 Ông Trần Thanh H, sinh năm: 1966

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Lê N, sinh năm: 1991

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

2.2 Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1953

Địa chỉ: Ấp B, xã VT, Huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Nguyễn Văn Út V, sinh năm: 1969. Có mặt

3.2 Bà Nguyễn Thị Thủy, sinh năm: 1971. Có mặt.

Địa chỉ: Ấp 7A2, xã Vị Thanh, Huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

3.3 Nguyễn Văn Vui, sinh năm: 1967. Có mặt.

Địa chỉ: Ấp 4, xã Vĩnh Trung, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

3.4 Lê Thị Mót, sinh năm: 1965

Địa chỉ: số 263, ấp M, xã MK, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt

3.5 Nguyễn Minh Toàn, sinh năm: 1992

Địa chỉ: số 263, ấp M, xã MK, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Có mặt

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Trần Thanh B,

4.2 Ông Nguyễn Thanh Tuấn

4.3 Bà Đỗ Thị Ngọt

Cùng địa chỉ: Ấp 7A2, xã Vị Thanh, Huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông T và bà Nguyễn Thị T là chị em ruột. Năm 1999 bà T và ông T có thỏa thuận hoán đổi 03 công đất ruộng với nhau, cụ thể ông T hoán đổi 03 công đất ruộng tại một phần thửa 02 và thửa số 1

do hộ ông T đứng tên đổi lấy 03 công đất ruộng do bà T đang trực tiếp sử dụng (phần đất này bà T đang sử dụng nhưng trên thực tế là do ông Nguyễn Văn Chiến (anh ruột của ông T và em ruột của bà T) được cha mẹ cho đất, nhưng trên sổ bộ là ông Nguyễn Văn Lọ đứng tên (anh ông Chiến đứng tên), ông Chiến đã mất năm 1992. Cùng thời điểm đó ông T sang cho ông H 03 công 01 góc 4 phần đất tại một phần thửa 02 cặp với phần đất ông T đổi với bà T; chuyển nhượng với giá 29 chỉ vàng 24k (loại 9999), có làm giấy tay, ông H và ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ giao vàng và giao đất, thời điểm đó do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đang thế chấp tại ngân hàng nên không làm thủ tục tách bằng khoán được. Phần đất ông T chuyển nhượng cho ông H không có tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với phần đất mà ông T và bà T hoán đổi với nhau vì chị em nên tin tưởng nhau nên không làm giấy tờ. Bà T và ông T cũng đã giao đất cho nhau sử dụng. Ông T sử dụng đến tháng 03/2016 thì ông T lên Cần Thơ sinh sống, phần đất này bị ông Nguyễn Văn Út V (em ruột ông T và bà T) qua chiếm lại đất, lý do ông Út V cho rằng phần đất này là phần đất thừa kế của cha mẹ để lại chưa chia, ông là con út trong gia đình nên được hưởng. Tháng 10/2018 thì phần đất này ông Út V tự ý chia lại 01 phần cho bà T và 01 phần cho bà Thủy, ông Út V sử dụng 01 phần.

Đối với phần đất mà ông T hoán đổi đất cho bà T thì sau khi đổi xong thì bà T chuyển nhượng lại cho ông H, do khi đó phần đất này ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông T, bà T và ông H mới cùng nhau làm tờ sang nhượng đất, giá chuyển nhượng 26 chỉ vàng 24k (loại 9999). Ông H giao vàng trực tiếp cho bà T. Phần đất này hiện nay ông H vẫn đang sử dụng.

Nay ông B đại diện ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch hoán đổi đất giữa ông T và bà T tại thửa 12 là vô hiệu; Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 1 phần thửa 02 tờ bản đồ số 7 có diện tích 3.900m² giữa ông T và ông H vào ngày 24/3/1999 là vô hiệu; Yêu cầu ông H giao trả cho ông T 01 phần quyền sử dụng đất tại thửa 02 lại cho ông T, phần đất do hộ ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/5/1996.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Trần Văn Hùng trình bày: Trước đây vào năm 1990-1991 ông B có nhận có 06 công đất ruộng của ông T (phần đất thửa số 02) với giá 20 chỉ vàng 24k. Đến năm 1999 ông T và ông B cùng thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng 03 công $\frac{1}{4}$ đất ruộng với giá 29 chỉ vàng 24k (loại 9999), ông H đã giao vàng cho ông T, phần đất này hai bên chỉ làm giấy tay,

hiện nay ông B vẫn đang sử dụng. Phần đất này hai bên không tranh chấp gì, không yêu cầu tòa án giải quyết (một phần thửa số 2 – vị trí II)

Cặp bên phần đất ông H nhận chuyển nhượng của ông T thì ông T còn khoảng 03 công đất ruộng. Phần đất này năm 1999 vợ chồng ông T chuyển nhượng tiếp cho ông T với giá 26 chỉ vàng 24k (loại 9999), có làm giấy tay, vợ chồng ông T có ký tên, các con của ông T khi đó còn nhỏ nên không có ký. Phần đất này ông H sử dụng tới nay, việc ông T cho rằng hoán đổi đất và bà T sử dụng phần đất này là hoàn toàn không đúng. Việc ông T và bà T hoán đổi đất thì ông H có nghe ông T nói, nhưng hoán đổi phần đất nào thì Hùng hoàn toàn không biết. Nay việc nguyên đơn khởi kiện thì ông H không thống nhất, yêu cầu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng với với ông T, bà M.

Tại biên bản ghi lời khai bị đơn Nguyễn Thị T trình bày: Bà T là chị ruột của ông T, lúc còn sống cha của bà là ông Nguyễn Văn Tường có tạo lập được một số đất sau đó có chia cho các con, trong đó ông Tường chia cho ông Nguyễn Văn Chiến 03 công tầm lớn; Nguyễn Văn Thắng 03 công tầm lớn, chia cho Nguyễn Văn Lọ 03 công tầm lớn, chia cho Nguyễn Văn Út V 04 công tầm lớn. Do ông Chiến là em ruột của bà T sống chung với bà T từ nhỏ đến lớn, vì vậy khi cha cho đất cho ông Chiến thì bà T và ông Chiến cùng sử dụng phần đất này đến khi ông Chiến chết (ông Chiến chết không có vợ, con), thì ông Tường và các anh em trong gia đình cùng thống nhất giao toàn bộ quyền sử dụng phần đất mà ông Chiến được cho trước đó cho bà T sử dụng, canh tác. Sau đó khoảng 02 năm thì bà T mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh H với giá 09 chỉ vàng 24k (loại vàng nhẫn chơn), diện tích 03 công tầm lớn; khi sang cho ông H thì bà T là người trực tiếp nhận vàng và giao đất lại cho ông H sử dụng, do thời gian quá lâu nên bà T không nhớ rõ thời điểm sang đất hai bên có làm giấy tờ gì hay không. Bà T chỉ sang phần đất mà cha bà đã cho ông Chiến trước đây và bà cũng không có hoán đổi đất gì với ông Nguyễn Văn Thắng. Vì vậy nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà T không đồng ý vì không có đổi đất với ông T, còn việc ông T có chuyển nhượng đất cho ông H hay không thì bà hoàn toàn không biết. nay do lớn tuổi, đi lại khó khăn nên bà yêu cầu Tòa án căn cứ vào lời khai trên để giải quyết vắng mặt.

Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn Vui trình bày: Ông là em ruột của ông T, bà T và là anh ruột của ông Nguyễn Văn Út V. Đối với thửa đất số 12 có diện tích khoảng 04 công đất ruộng, tọa lạc tại ấp 7A2, xã Vị Thanh, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang có nguồn gốc đất là của cha ông, ông Nguyễn

Văn Tường (đã mất). Ông V ở với cha từ nhỏ cho đến lớn nên trực tiếp sử dụng phần đất này. Cách đây khoảng 6-7 năm thì anh em trong gia đình mới họp và thống nhất chia cho Nguyễn Thị Thủy 0,5 công; phần đất còn lại thì ông V mua với giá 14.000.000 đồng và anh em thống nhất sử dụng số tiền này để xây mộ chung cho cha mẹ (có biên bản họp gia đình). Phần đất này hiện nay ông V chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên sổ mục kê thì mang tên Nguyễn Văn Lỗa, tuy nhiên tên Nguyễn Văn Lọ mới đúng vì ông Lọ là tên trên giấy tờ còn tên Lỗa là tên thường gọi ở nhà. Hiện nay ông Lọ đã đi làm ăn ở xa, hiện ông V cũng không rõ hiện ông Lọ đang ở đâu. Đối với việc ông T cho rằng trước đây ông T và bà T hoán đổi đất với nhau là không đúng. Nay việc tranh chấp đất giữa ông T và bà T không có liên quan đến ông nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Út V trình bày: Đối với thửa số 12 thì ông thống nhất theo lời khai của ông Nguyễn Văn Vui, không bổ sung gì thêm; Đối với việc ông T cho rằng trước đây ông T và bà T hoán đổi đất với nhau như thế nào thì ông không biết; ông Út V chỉ biết là ông T có thỏa thuận sang đất cho ông H phần đất mà ông T đã được cha cho và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng. Nay ông cũng yêu cầu Tòa án căn cứ vào lời khai trên giải quyết vắng mặt ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thủy trình bày: Liên quan đến phần đất tại thửa 12 của cha ruột là ông Nguyễn Văn Tường để lại, thì cách đây không nhớ rõ chính xác là năm nào, khoảng 5-6 năm thì anh em trong gia đình có tổ chức họp gia đình và chia lại cho bà 0.5 công, hiện bà đang trực tiếp sử dụng. Việc ông T và bà T hoán đổi đất với nhau thì bà Thủy mới về đây sinh sống nên không biết. Nay đối với việc ông T đang khởi kiện ông H và bà T không có liên quan đến bà nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị Mót trình bày: Bà M là vợ của ông Nguyễn Văn Thắng, liên quan đến phần đất đang tranh chấp bà cũng thống nhất theo đơn khởi kiện của ông T, không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Minh Toàn trình bày: Anh là con ruột và ông T và bà M nên anh cũng thống nhất theo đơn khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến nay Thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố

tụng dân sự như: Xác định mối quan hệ tranh chấp, tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, gửi quyết định xét xử cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo thủ tục quy định về phiên tòa sơ thẩm. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70,71,72 và Điều 73, 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn Thắng, chấp nhận yêu cầu của bị đơn Trần Thanh H công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/1999 giữa ông T, bà M và ông H; Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định, định giá nguyên đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch hoán đổi quyền sử dụng đất giữa ông T và bà T là vô hiệu; Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H vô hiệu, phần đất tọa lạc tại ấp 7A2, xã Vị Thanh, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Như vậy, tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng hoán đổi quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.2] Về việc vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thủy, Lê Thị Mót có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, thẩm định đo đạc phần đất tranh chấp, hai bên cùng thống nhất phần đất tranh chấp theo mảnh trích đo địa chính số 05/SHC ngày 14/02/20220 và mảnh

trích đo địa chính số 39/SHC ngày 09/8/2022 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu để giải quyết vụ án. Có sổ đo cụ thể như sau:

Phần đất chuyển nhượng tranh chấp có diện tích 3900 m² (trong đó thửa số 1 diện tích 383m² loại đất ONT; một phần thửa số 2 diện tích 3517m² loại đất LUC – vị trí (I)). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Nguyễn Văn Thắng.

Phần đất ông T và bà T đang tranh chấp (phần hoán đổi) có diện tích 3900,1m² loại đất LUC, một phần thửa 12, phần đất hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên sổ mục kê mang tên Nguyễn Văn Lỗa.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng hoán đổi quyền sử dụng đất giữa ông T và bà T vô hiệu:

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn cho rằng do phần đất của ông T có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất bà T đang sử dụng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó để bà T thuận tiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H nên ông T và bà T mới hoán đổi đất với nhau, khi hoán đổi thì hai bên không làm giấy tờ, lời trình bày của ông T không được phía bà T thừa nhận, bà T cho rằng từ trước đến nay bà không hoán đổi đất với ông T.

[3.2] Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm ngày 28/8/2023 ông B đại diện ủy quyền của nguyên đơn đã yêu cầu Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để yêu cầu Tòa án thu thập lời khai của những người làm chứng là bà Đỗ Thị Ngọt (vợ công Nguyễn Văn Nồi – anh ruột của ông T); ông Trần Thanh B – hàng xóm và ông Nguyễn Văn Tuấn - Trưởng ấp biết sự việc trên; Tuy nhiên sau khi đi xác minh thì ông Tuấn, ông B và bà Ngọt đều khẳng định việc ông T và bà T chuyển đổi đất thì họ đều không biết; ông B khai nhận có nhiều lần ông T có nhờ ông ký xác nhận việc chuyển nhượng đất gì đó và ông có ký nhưng nội dung gì thì ông không nhớ rõ, nhưng ông khẳng định không biết việc bà T và ông T chuyển đổi đất với nhau.

[3.3] Ông B cho rằng căn cứ vào 02 tờ xác nhận của ông Trần Văn Hùng (BL 07-08) và lời khai của ông H tại biên bản hòa giải ngày 19/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy (BL 10) thì ông H thừa nhận có việc đổi đất giữa bà T và ông T; Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng do thời điểm trước đây giữa ông T và ông H chưa có mâu thuẫn, để ông T có điều kiện tranh chấp phần đất của bà T thì ông T mới nhờ ông H làm đơn xác nhận dùm, do phần đất ông H nhận chuyển nhượng của ông T nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T vẫn còn

đứng tên nên ông H mới làm tờ xác nhận cho ông T. Tại phiên tòa có mặt ông H, ông khẳng định không biết việc ông T và bà T đổi đất với nhau. Do đó, việc ông B đại diện ủy quyền của nguyên đơn cho rằng căn cứ vào đơn xác nhận của ông H để chứng minh việc ông T và bà T hoán đổi đất với nhau là chưa có cơ sở.

[3.4] Mặt khác, ông T và ông H đều thừa nhận ngày 20/3/1997 vợ chồng ông T có sang cho ông H 01 phần đất ruộng tại một phần thửa số 02 (vị trí II), hai bên có làm giấy tay sang đất. Ông H đã giao vàng và vợ chồng ông T đã giao đất cho ông H sử dụng từ năm 1997 cho đến nay; phần đất này hiện nay hộ ông Nguyễn Văn Thắng vẫn đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí phần đất này tiếp giáp với phần đất đang tranh chấp hiện tại (thửa số 1 và một phần thửa số 2 – vị trí I). Do đó việc ông T cho rằng ông T hoán đổi phần đất của ông (phần đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) lấy phần đất tương tự của bà T (phần đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), chỉ với mục đích là để bà T chuyển nhượng đất cho ông H là không hợp lý.

Từ những phân tích trên, việc nguyên đơn khởi kiện cho rằng ông T và bà T có việc hoán đổi đất và đề nghị Tòa án tuyên bố việc hoán đổi đất trên vô hiệu là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/1999 giữa ông T và ông H:

[4.1] Tại đơn khởi kiện và bản tự khai của nguyên đơn Nguyễn Văn Thắng, yêu cầu yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/1999 giữa ông T và ông H là vô hiệu; Tuy nhiên, tại bút lục (33) ghi nhận ngày ông T, bà M sang đất cho ông H là ngày 23/3/1999. Tại phiên tòa các đương sự cùng thống nhất ngoài tờ sang đất trên thì không còn tờ sang đất nào khác; Đại diện ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa cũng thống nhất yêu cầu Tòa án xem xét tờ sang đất ngày 23/3/1999 do nguyên đơn cung cấp. Vì vậy Hội đồng xét xử xác định ông T, bà M sang đất cho ông H là ngày 23/3/1999 để xem xét.

[4.2] Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/1999 giữa ông T và ông H là vô hiệu do giao dịch giả tạo, đề nghị căn cứ Điều 138 Bộ luật dân sự năm 1995 giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, cụ thể ông H có nghĩa vụ hoàn trả lại đất cho ông T là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà T có nghĩa vụ trả 26 chỉ vàng 24k cho ông H và phần giá trị chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất; ông T

không có nghĩa vụ bồi thường phần chênh lệch giá do ông T không có lỗi trong trường hợp này; Bị đơn không đồng ý, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/1999 giữa ông T, bà M và ông H; yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng trên, lý do ông T và bà M trực tiếp chuyển nhượng và đã giao đất cho ông H sử dụng từ năm 1999 cho đến nay.

[4.3] Tại phiên tòa ông B đại diện ủy quyền của ông T thừa nhận vợ chồng ông T có ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, việc chuyển nhượng là tự nguyện, không trái quy định pháp luật, ông H đã giao vàng xong và ông T cũng đã giao đất cho ông H sử dụng từ năm 1999 cho đến nay không phát sinh tranh chấp. Căn cứ vào Điều 92 đây là tình tiết được đương sự thừa nhận không phải chứng minh.

[4.4] Tuy nhiên, ông B cho rằng đây là hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả cách che giấu cho hợp đồng hoán đổi đất. Như đã phân tích ở mục [3], Hội đồng xét xử xác định không có hợp đồng hoán đổi quyền sử dụng đất giữa ông T và bà T.

[4.5] Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng: Theo quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm các thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai*”. Đối chiếu theo quy định trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà M và ông H chỉ lập bằng văn bản, nhưng chưa làm các thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền. Căn cứ vào Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng, chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình. Trường hợp này tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng. Như vậy ông T và bà M đã giao đất cho ông H sử dụng từ năm 1999 và ông H đã thực hiện xong nghĩa vụ giao vàng cho vợ chồng ông T. Do đó, Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà M và ông H.

[4.6] Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H283936 do Ủy ban nhân dân huyện Vị Thủy cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Thắng ngày 25/5/1996; Tại vào công văn số 513/CAH-HC ngày 26/02/2021 của Công an huyện Vị Thủy thì căn

cứ tàng thư huyện Vị Thủy lưu mẫu M1 lập ngày 10/9/1995 của hộ ông Nguyễn Văn Thắng gồm có các thành viên: Nguyễn Văn Thắng, sinh năm: 1965 (chủ hộ); Lê Thị Mót, sinh năm: 1965 (Vợ); Nguyễn Thị Mĩ Trinh, sinh năm: 1986 (con); Nguyễn Thị Nhi, sinh năm: 1990 (con) và Nguyễn Văn Toàn, sinh năm: 1991 (con). Như vậy thời điểm hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thành viên trong hộ ông Nguyễn Văn Thắng từ 16 tuổi trở lên chỉ có ông T và vợ của ông là bà M; ông T và bà M đã trực tiếp ký chuyển nhượng đất cho ông H, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đảm bảo điều kiện có hiệu lực của hợp đồng; Do đó việc ông T, bà M cho rằng chỉ có ông bà ký việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H mà không có chữ ký của các con để yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà M và ông H vô hiệu là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/1999 giữa ông T, bà M và ông H vô hiệu; Chấp nhận yêu cầu của bị đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/1999 giữa các bên.

[5] Chi phí đo đạc thẩm định, định giá và trích lục hồ sơ: Nguyên đơn phải nộp (đã nộp xong)

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35, 91, 147, Điều 241, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, khoản 1 Điều 502 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 100, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn Thắng về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch hoán đổi quyền sử dụng đất năm 1999 giữa

ông T và bà T vô hiệu; Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 23/3/1999 giữa ông T, bà M và ông H vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn Trần Thanh H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/1999 giữa ông T, bà M và ông H.

Công nhận cho ông Trần Thanh H diện tích 3900m² (trong đó phần đất tại thửa số 1 có diện tích 383m², loại đất ONT và một phần thửa số 2 có diện tích 3517m² loại đất LUC), có tứ cận như sau: dài giáp thửa số 9 là 47,32+5,94; dài giáp thửa 617 là 46,20+5,96; ngang giáp thửa 02 là 73,24m; dài giáp lộ xi măng là 74,79m (có lược đồ kèm theo)

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng được chuyển từ tiền tạm ứng án phí sang án phí theo biên lai số 0008363 lập ngày 22/02/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vị Thủy.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn phải nộp (đã nộp xong)

4. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- VKSND huyện Vị Thủy;
- Chi cục THA huyện Vị Thủy;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đã ký

Đào Thị Thủy