TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ VĨNH CHÂU** **TỈNH SÓC TRĂNG** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 34/2025/DS-ST
Ngày: 29 - 4 - 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 THỊ XÃ VĨNH CHÂU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Trung Nghĩa.

2. Ông Triệu Láth.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Đình Hưng – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Diệp – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 199/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà Huỳnh Thị Mỷ A , sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

* *Bị đơn*: Ông Lâm Văn L , sinh năm 1950 (đã chết).

Địa chỉ: ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

* *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Lâm Văn L đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

- Bà Nguyễn Thị Ng , sinh năm 1951.

Địa chỉ: ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ng : Anh Lâm Văn H , sinh năm 1982 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Chị Lâm Thị Phương L1, sinh năm 1980 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Anh Lâm Văn H , sinh năm 1982 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Chị Lâm Thị Trúc L2, sinh năm 1984 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Thanh Th , sinh năm 1964 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 11 năm 2022 và tại phiên tòa nguyên đơn bà Huỳnh Thị Mỷ A trình bày:*

Vào ngày 20/3/2003 (âl), bà Huỳnh Thị Mỷ A có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lâm Văn L3 – bà Quách Thị H1 (hiện đã chết) phần đất có diện tích 588,1m^2 thuộc thửa 67 tờ bản đồ số 53 (thửa cũ là 1259, tờ bản đồ số 11), tọa lạc tại ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Thời điểm nhận chuyển nhượng phần đất trên có giá là 1.200.000đ (một triệu hai trăm nghìn đồng), có lập giấy tay sang bán, có người làm chứng ký tên. Phần đất chuyển nhượng là cái đìa nước lớn, bà A đã sử dụng đìa này để nuôi cá đến năm 2008 thì bà A san lấp mặt bằng để xây nhà ở, lúc đó bà A có nhờ giáp ranh xác nhận để cất nhà thì vợ chồng ông Lâm Văn L3 – bà Quách Thị H1 có xin thêm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) và có ký xác nhận nhận tiền đồng ý bán đất cho bà A .

Đến năm 2022, nhà nước tiến hành đo đạc chính quy, ông L là người trực tiếp chỉ ranh đất hai bên cho Cán bộ đo đạc, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Vĩnh Châu ra bản vẽ, bà A đến nhận bản vẽ đã được ký xác nhận giáp ranh và đã nộp tiền đủ theo quy định. Sau khi nhận bản vẽ, bà A đến gặp vợ chồng ông L xin tách thửa, vợ của ông L là bà Nguyễn Thị Ng cho bà A mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên, bà A có nói là cần chữ ký của các con ông L luôn mới hợp pháp. Qua ngày hôm sau, bà Ng lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó là yêu cầu bà Anh đưa thêm 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) mới đồng ý ký chuyển nhượng, bà A không đồng ý thì hai bên xảy ra tranh chấp.

Khi mua, phần đất này là cái đìa (ao cá), ngoài bà A và gia đình bà thì không ai sử dụng đìa này nữa, gia đình ông L cũng không có ý kiến gì về việc bà A tát cá trên đìa này. Sau khi mua, bà A chưa cặm ranh ngay mà chờ cho đến khi vợ chồng ông L từ Cà Mau về để hai bên cùng thỏa thuận cặm ranh; lúc cặm ranh, ông L và ông L3 chỉ ranh thì gia đình bà A mới cặm. Sau khi cặm ranh xong thì bà A thuê xe tải và đổ khoảng 500 xe tải lớn cát, đất mới lấp hết cái đìa này, sau đó xây hàng rào, tiếp đến là trồng nhãn. Gia đình ông L ở sát bên cạnh không ai ngăn cản, năm 2022 khi nhà nước tiến hành đo đạc chính qui, gia đình ông L cũng chỉ ranh, trực tiếp ông L ký tứ cận mà không ai ngăn cản, vợ ông L đã nhiều lần kêu bà Anh làm thủ tục chuyển tên nhưng lúc đó do khó khăn, chưa có tiền nên bà A chưa làm. Đến khi bà Ng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A đi sang tên thì con của ông L ngăn cản mới xảy ra tranh chấp.

Bà A thống nhất kết quả thẩm định, đo đạc của Tòa án như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 1260 có số đo 11,36m + 17,18m + 28,53m.

- Hướng Tây giáp phần còn lại còn lại của thửa 1259 có số đo 11,32m + 17,67m + 28,99m.

- Hướng Nam giáp kênh Thủy lợi có số đo 9,51m.

- Hướng Bắc giáp đường huyện lộ 10 có số đo 11,06m.

Diện tích 588,1m^2 loại đất cây lâu năm; đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lâm Văn L ngày 11/10/1999.

Nay, bà A yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với vợ chồng ông Lâm Văn L3– bà Quách Thị H1 là hợp pháp.

- Buộc gia đình ông Lâm Văn L phải cắt chuyển cho bà A quyền sử dụng đất có diện tích và vị trí tứ cận như trên.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích tranh chấp, kết luận thẩm định giá của Công ty Thẩm định giá Đ , bà A thống nhất và không có ý kiến gì.

Đối với tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản bà A yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ng là anh Lâm Văn H trình bày:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông, bà nội anh H là ông Lâm Văn L3 – bà Quách Thị H1. Năm 1999, ông L3 để cho cha anh H là ông Lâm Văn L làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và

đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi, bà Huỳnh Thị Mỷ A mua đất của ông bà nội anh H , cha mẹ anh H đi làm ở Cà Mau không có ở nhà. Sau khi về thì mới biết ông bà nội đã bán cái đìa cho bà A , gia đình anh H không có ý kiến gì. Tuy nhiên, trên phần đất tranh chấp hiện nay bà A chỉ ranh không chỉ có 01 cái đìa của ông bà nội mà có 3 cái đìa (cái đìa giáp lộ xe là của ông bà nội, 2 cái đìa phía sau giáp Kênh sườn là của cha mẹ anh H) việc ông bà nội bán cái đìa của ông bà nội gia đình anh H đồng ý, tuy nhiên 2 cái đài phía sau của cha mẹ anh H không có bán cho bà A và cũng không có nhận tiền. Lúc bà A xây tường rào, đổ đất để trồng nhãn trên phần đất đìa phía sau, nhà ông L cũng không ai ngăn cản hay tranh chấp gì. Do lúc làm hàng rào thì gia đình ông L không có ở nhà, sau đó về thấy đã làm xong nhưng gia đình anh H nghĩ chưa cần sử dụng nên không có ý kiến gì với bà A . Cho đến năm 2022, khi nhà nước đo đạc xong, bà A kêu nhà ông L ký hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên mới xảy ra tranh chấp. Lúc đó, ông L yêu cầu bà A trả thêm 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) mới đồng ý chuyển nhượng.

Anh H thống nhất kết quả thẩm định, đo đạc của Tòa án phần đất bà A tranh chấp có diện tích 588,1m^2 thuộc thửa 67 tờ bản đồ số 53 (thửa cũ là 1259, tờ bản đồ số 11), tọa lạc tại ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lâm Văn L ngày 11/10/1999; có vị trí tứ cận bà A trình bày. Tuy nhiên, phần diện tích 2 cái đìa sau là 282,2m^2 thuộc thửa 67 tờ bản đồ số 53 (thửa cũ là 1259, tờ bản đồ số 11) không có bán cho bà A .

Nay, anh H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà A , anh H chỉ đồng ý chuyển nhượng cho bà A cái đìa trước của ông bà nội, còn phần phía sau chạy ra Kênh sườn là của cha mẹ anh, không có bán.

Đối với những người làm chứng bà A cung cấp và yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ, anh H không đồng ý vì những người này nhận tiền của bà A để làm chứng nên lời khai không khách quan. Việc bà A cho tiền những người làm chứng, anh H chỉ nghe nói lại.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích tranh chấp, kết luận thẩm định giá của Công ty Thẩm định giá Đ anh H thống nhất và không có ý kiến gì.

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Lâm Văn L đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lâm Thị Trúc L2 trình bày:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông, bà nội chị L2 là ông Lâm Văn L3– bà Quách Thị H1. Năm 1999, ông L3 để cho cha chị L2 là ông Lâm Văn L làm

thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cha mẹ chị L2 đi Cà Mau làm ăn thì các chị em ở nhà, nhưng việc ông bà nội bán cái đìa chi bà A thì không ai biết, sau khi bán xong gia đình mói biết.

Lúc bà A xây tường rào, đổ đất để trồng nhãn trên phần đất hiện nay tranh chấp, thì cha mẹ không có ở nhà còn các chị em có gia đình cũng không để ý đến khi làm xong thì mới thấy. Đến khoảng một năm sau ngày ông bà nội bán đìa cho bà A thì cha mẹ đi về liên tục, lúc đó hàng rào đã làm xong, đất cũng san lấp xong nhưng nghĩ đất mình chưa sử dụng nên không có ý kiến gì với bà A mà trong gia đình chỉ thảo luận với nhau rồi thôi, vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình vẫn chưa cắt chuyển cho bà A . Gia đình không tranh chấp cho đến năm 2022, khi bà A yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng thì đồng ý nhưng chỉ đồng ý ký bán đìa trước của ông bà nội, còn đìa phía sau chạy ra Kênh Sườn, yêu cầu vợ chồng bà A trả lại.

Đối với những người làm chứng bà A cung cấp và yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ, chị L2 không đồng ý vì những người này nhận tiền của bà A để làm chứng nên lời khai không khách quan. Việc bà A cho tiền những người làm chứng, chị L2 chỉ nghe nói lại.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích tranh chấp chị L2 không có ý kiến gì.

Nay, chị L2 không đồng ý chuyển nhượng diện tích như bà A khởi kiện, chỉ đồng ý chuyển nhượng đìa trước do ông nội bán, phần đìa sau là của cha mẹ chị L2, không ai bán và cũng không nhận tiền của bà A đối với đìa sau.

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Lâm Văn L đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lâm Thị Phương L1 trình bày*: Chị L1 thống nhất với lời trình bày của anh H và chị L2. Thống nhất kết quả đo đạc và kết luận thẩm định giá. Chị L1 chỉ đồng ý ký chuyển nhượng cho bà A cái đìa trước của ông bà nội, còn đìa phía sau chạy ra Kênh Sườn, yêu cầu vợ chồng bà A trả lại.

Đối với những người làm chứng bà A cung cấp và yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ, chị L1 không đồng ý vì những người này nhận tiền của bà A để làm chứng nên lời khai không khách quan. Việc bà A cho tiền những người làm chứng, chị L1 chỉ nghe nói lại.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh Th trình bày*: Ông Th là chồng của bà A , lúc bà A mua cái đìa của ông L3– bà H1 là bà A tự ý mua không cho ông Th biết. Sau đó, lúc vợ chồng ông L từ Cà Mau về, bà

A mới nói cho ông Th biết để cùng gia đình ông L thỏa thuận cặm ranh. Nay, ông Th thống nhất yêu cầu của bà A , yêu cầu gia đình ông Lâm Văn L phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà A phần đất nêu trên theo kết quả thẩm định đo đạc của Tòa án.

** Tại biên bản xác minh ngày 02/11/2023, người làm chứng là ông Quách H2 trình bày:* Ông H2 trước đây sống gần nhà ông L và bà A , bà A có thuê ông H2 cắm 4 trụ ranh trên phần đất đìa bà A mua của ông L3 (cha ông L). Lúc cặm ranh phần đất này vẫn còn là cái đìa chưa sang lấp, có ông L chứng kiến và chỉ ranh, gia đình ông L không có ai tranh chấp gì.

** Tại biên bản xác minh ngày 30/7/2024, người làm chứng là ông Trần Văn B trình bày:* Phần đất tranh chấp giữa bà A với gia đình ông Lâm Văn L có nguồn gốc là của cha ông tên Trần Bính Th1 cho ông Lâm Văn L3 (cha ông L) từ trước năm 1975. Ban đầu cho ở nhờ nhưng do sử dụng thời gian lâu nên cho luôn ông L3. Ông L3 trước đây ở chung với ông L trên cùng phần đất này, nên phần đất được cho ông L đăng ký quyền sử dụng đất. Sau này, do vợ chồng ông L đi Cà Mau làm ăn, ở nhà ông L3 có chơi bài bạc và bán đất cho bà A . Ông B biết được thì khoảng cách nay 30 năm, ông L có bán cho bà A là một cái đìa chạy dài ra tới Kênh sườn hiện nay, vị trí bán ở giữa đất ông L và một bên giáp đất ông Lâm Văn C (phần đất này ông C cũng đã bán cho bà A), sau khi mua đất, bà A đã làm hàng rào kiên cố, sang lấp đổ đất và sử dụng đến nay, gia đình ông L không ai tranh chấp hay có ý kiến gì.

** Tại biên bản xác minh ngày 30/7/2024, người làm chứng là ông Lâm Văn C trình bày:* Ông C là anh em chíu bác với ông Lâm Văn L , ông C kêu ông L3 bằng chú, ông L3 có tất cả 4 người con nhưng hiện nay đã chết hết, ông L là người chết sau cùng vào năm 2024. Phần đất tranh chấp giữa bà A với gia đình ông Lâm Văn L trước đây là của ông Lâm Văn L3. Cách nay khoảng 30 năm, ông L3 có bán cho bà A là một cái đìa, bà A đã đổ đất, làm hàng rào kiên cố sau đó thì trồng nhãn cho đến nay. Thời điểm đó nếu gia đình ông L không đồng ý thì đã chuộc lại đất nhưng không ai nói gì để bà A sử dụng ổn định, nay mới tranh chấp.

** Đối với những người làm chứng khác là bà Liêu Ngọc Ch , ông Trần Hoài Ph , bà Trần Thị Ánh Ph1 trình bày:* Các ông bà đều chứng kiến việc ông L3– bà H1 bán đất cho bà A và nhận tiền đủ. Sau khi mua đất thì bà A sử dụng và gia đình ông L không ai ngăn cản hay tranh chấp gì.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu phát biểu ý kiến tại phiên tòa:* Qua thực hiện chức năng kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố

tụng dân sự, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Thị Mỷ A đối với bị đơn Lâm Văn L (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là là bà Nguyễn Thị Ng , anh Lâm Văn H , chị Lâm Thị Phương L2 và Lâm Thị Trúc L1) về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2003 giữa ông Lâm Văn L3 – bà Quách Thị H1 với bà Huỳnh Thị Mỷ A . Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lâm Văn L là bà Nguyễn Thị Ng , anh Lâm Văn H , chị Lâm Thị Phương L2, chị Lâm Thị Trúc L1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/3/2003 giữa ông Lâm Văn L3 – bà Quách Thị H1 với bà Huỳnh Thị Mỷ A đối với phần đất có diện tích 588,1m^2, tọa lạc tại ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Nếu bà Nguyễn Thị Ng , anh Lâm Văn H , chị Lâm Thị Phương L2 và Lâm Thị Trúc L1 không thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Mỷ A thì bà A có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Về chi phí thẩm định, thẩm định giá và án phí, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn có địa chỉ tại ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Mỷ A :

Ngày 20/3/2003, bà Huỳnh Thị Mỷ A nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn L3 – bà Quách Thị H1 phần đất là "cái đìa phía tây giáp hàng Dừa nhà ông L3, phía đông giáp đìa chú Th từ lộ xe chạy thẳng tới kênh sường phía sau", hai bên đã thực hiện giao tiền, giao đất xong. Sau khi chuyển nhượng, bà A đã làm hàng rào kiên cố vào năm 2010, san lấp cái đìa và sử dụng, ban đầu làm vựa chứa muối, sau đó bà A tiến hành trồng nhãn xuồng và hiện nay đã cho thu hoạch quả.

Phần đất tranh chấp có vị trí tứ cận như tại phiên xem xét, thẩm định đo đạc của Tòa án ngày 17/4/2023, có diện tích 588,1m^2; tọa lạc tại ấp N , xã V, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 1260 có số đo 11,36m + 17,18m + 28,53m.

- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 1259 có số đo 11,32m + 17,67m + 28,99m.

- Hướng Bắc giáp huyện lộ có số đo 11,06m.

- Hướng Nam giáp Kênh thủy lợi có số đo 9,51m.

Xác định, phần đất tranh chấp là một phần của thửa đất số 1259 tờ bản đồ số 11 (nay là thửa 67 tờ bản đồ 53); tọa lạc tại ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lâm Văn L ngày 11/10/1999.

[3.2] Xét giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/3/2003 giữa ông L3 – bà H1 với bà A đối với diện đất nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.2.1] Về hình thức hợp đồng: Ngày 20/3/2003, giữa ông L3 – bà H1 với bà A xác nhận hợp đồng bằng giấy tay, không thực hiện chứng thực cũng như đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 20/3/2003 giữa ông L3 – bà H1 với bà A đã vi phạm về mặt hình thức, điều kiện và tính có hiệu lực của hợp đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng, các bên đã tiến hành giao nhận đất và tiền xong; đồng thời bà A đã nhận đất quản lý, cải tạo xây hàng rào kiên cố, sang lấp tất cả cái đìa cũ, sử dụng trồng nhãn ổn định từ năm 2003 cho đến nay, mà gia đình ông L không ai phản đối hay có ý kiến gì. Cho đến năm 2022 nhà nước tiến hành đo đạc chính qui toàn bộ các phần đất đang sử dụng của từng hộ dân trên địa bàn thị xã Vĩnh Châu thì ông L và bà A có đăng ký đo đạc, hai bên tiến hành xác định ranh, ký

xác nhận ranh giới theo yêu cầu của các cán bộ đo đạc, không có tranh chấp. Sau đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đo đạc thị xã Vĩnh Châu trích xuất bản đồ đo đạc các thửa đất thì bà A nộp tiền và nhận bản đồ về, yêu cầu ông L đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách thửa thì mới xảy ra tranh chấp.

[3.2.2] Nguồn gốc phần đất tranh chấp: Theo lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa sơ thẩm, cũng như quá trình xác minh của tòa án thì nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Lâm Văn L3 – bà Quách Thị H1. Năm 1999, ông L3 để cho con ruột là ông Lâm Văn L làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm ông L3 – bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Anh, tuy vợ chồng ông L – bà Ng đi Cà Mau không có ở nhà, nhưng sau đó, vợ chồng ông L về cũng không có ý kiến gì, cùng bà A cặm ranh, làm hàng rào, chỉ ranh cho Nhà nước đo đạc chính qui và ký xác nhận ranh giới cũng không có tranh chấp cho đến năm 2022 bà A yêu cầu ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mới xảy ra tranh chấp.

[3.2.3] Quá trình sử dụng diện tích đất nêu trên:

Năm 2003, sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà Anh là người thu hoạch cá trên cái đìa (ao) mua của ông L3– bà H1 được một thời gian thì đổ đất lấp đìa, xây hàng rào kiên cố. Trước khi đổ đất lập đìa và xây hàng rào thì bà A và gia đình ông L đã thương lượng cặm ranh. Sau đó xây hàng rào, bà A sử dụng chứa muối một thời gian thì trồng nhãn xuồng trên phần đất này và hiện nay đã cho thu hoạch trái. Suốt quá trình từ năm 2003 đến năm 2022, gia đình ông Lù ở bên cạnh nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì; kể cả sau khi bà Anh xây hàng rào thì gia đình ông L cũng xây hàng rào kiên cố trên 3 mặt đất (mặt giáp ranh với bà A thì dựa vào hàng rào nhà bà A). Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, các con của ông L đều cho rằng gia đình ông L đã thấy bà A đổ đất, xây hàng rào nhưng không ai có ý kiến phản đối, tranh chấp và cũng không có báo chính quyền địa phương về việc bà A tự ý xây hàng rào trên đất của gia đình vì cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa sang tên nên không nói gì. Xét thấy lời trình bày của gia đình ông L là không có cơ sở chấp nhận, do nếu cho rằng đất của mình thì khi bà A san lấp, làm hàng rào phải ngăn cản hoặc khi phát hiện ra phải báo chính quyền địa phương để giải quyết. Tuy nhiên, gia đình ông L không có ý kiến và năm 2022 nhà nước tiến hành đo đạc chính qui ông L trực tiếp chỉ ranh và ký xác nhận ranh đất.

[3.3] Từ những nhận định nêu trên, căn cứ các Điều 122, 124, 127 và 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Mỷ

A. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2003 giữa ông Lâm Văn L3 – bà Quách Thị H1 với bà Huỳnh Thị Mỷ A .

Buộc gia đình ông Lâm Văn L gồm có bà Nguyễn Thị Ng , anh Lâm Văn H , chị Lâm Thị Phương L2, chị Lâm Thị Trúc L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên có diện tích 588,1m^2; loại đất trồng cây lâu năm; tọa lạc tại ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 1260 có số đo 11,36m + 17,18m + 28,53m.

- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 1259 có số đo 11,32m + 17,67m + 28,99m.

- Hướng Bắc giáp lộ huyện có số đo 11,06m.

- Hướng Nam giáp Kênh thủy lợi có số đo 9,51m.

Xác định, phần đất tranh chấp là một phần của thửa đất số 1259 tờ bản đồ số 11 (nay là thửa 67 tờ bản đồ 53); tọa lạc tại ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lâm Văn L ngày 11/10/1999.

Tài sản trên đất gồm:

- Tường rào xây gạch, cột bê tông cốt thép, tô hoàn thiện, chiều cao 2,5m x chiều dài 40,5m = 100,13m^2; xây dựng năm 2010.

- Nhãn 77 cây loại A.

(Có sơ đồ kèm theo)

Nếu bà Nguyễn Thị Ng , anh Lâm Văn H , chị Lâm Thị Phương L2 và Lâm Thị Trúc L1 không thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Mỷ A thì bà A có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản, là 8.584.600đ (tám triệu năm trăm tám mươi bốn nghìn sáu trăm đồng) do bà A nộp tạm ứng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản nêu trên; Theo đó, bà Nguyễn Thị Ng , anh Lâm Văn H , chị Lâm Thị Phương L2 và chị Lâm Thị Trúc L1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Huỳnh Thị Mỷ A số tiền 8.584.600đ (tám triệu năm trăm tám mươi bốn nghìn sáu trăm đồng).

[5] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự

và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa XIV.

[6] Toàn bộ quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu là có căn cứ pháp lý và cơ sở thực tiễn như đã nhận định ở trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đã nêu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 137 Điều 697, Điều 698 và Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Mỷ A đối với bị đơn ông Lâm Văn L (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lâm Văn L là bà Nguyễn Thị Ng , anh Lâm Văn H , chị Lâm Thị Phương L2 và chị Lâm Thị Trúc L1).

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2003 giữa ông Lâm Văn L3– bà Quách Thị H1 với bà Huỳnh Thị Mỷ A .

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lâm Văn L là bà Nguyễn Thị Ng , anh Lâm Văn H , chị Lâm Thị Phương L2, chị Lâm Thị Trúc L1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/3/2003 giữa ông Lâm Văn L3– bà Quách Thị H1 với bà Huỳnh Thị Mỷ A đối với phần đất có diện tích 588,1m^2, tọa lạc tại ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 1260 có số đo 11,36m + 17,18m + 28,53m.

- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 1259 có số đo 11,32m + 17,67m + 28,99m.

- Hướng Bắc giáp lộ huyện có số đo 11,06m.

- Hướng Nam giáp Kênh thủy lợi có số đo 9,51m.

Xác định, phần đất tranh chấp là một phần của thửa đất số 1259 tờ bản đồ số 11 (nay là thửa 67 tờ bản đồ 53); tọa lạc tại ấp N , xã V , thị xã Vĩnh Châu,

tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lâm Văn L ngày 11/10/1999.

Tài sản trên đất gồm:

- Tường rào xây gạch, cột bê tông cốt thép, tô hoàn thiện, chiều cao 2,5m x chiều dài 40,5m = 100,13m^2; xây dựng năm 2010.

- Nhãn 77 cây loại A.

(Có sơ đồ kèm theo)

Nếu bà Nguyễn Thị Ng , anh Lâm Văn H , chị Lâm Thị Phương L2 và Lâm Thị Trúc L1 không thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Mỷ A thì bà A có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2/. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá: là 8.584.600đ (tám triệu năm trăm tám mươi bốn nghìn sáu trăm đồng) do bà A tạm ứng trước. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Văn L phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản nêu trên. Theo đó, bà Nguyễn Thị Ngờ, anh Lâm Văn H , chị Lâm Thị Phương L2, và chị Lâm Thị Trúc L1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Huỳnh Thị Mỷ A số tiền 8.584.600đ (tám triệu năm trăm tám mươi bốn nghìn sáu trăm đồng).

3/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Văn L là bà Nguyễn Thị Ng , anh Lâm Văn H , chị Lâm Thị Phương L2, và chị Lâm Thị Trúc L1 liên đới chịu là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn Huỳnh Thị Mỷ A không phải chịu án phí, hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004479 ngày 11/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu.

4/. Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tòa tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp trên xem xét lại theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, 7a, 7b và 9 của

Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
-Đương sự;
-VKS thị xã Vĩnh Châu;
-Phòng KTNV&THA TAND tỉnh ST;
-Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
-Lưu hồ sơ vụ án.

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

VÕ THỊ HIẾU