TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CÙ LAO DUNG** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2025/DS-ST
Ngày 19-3-2025
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 HUYỆN CÙ LAO DUNG, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Ngoan.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Thành Phước.

Bà Lê Thị Thanh Nhã.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Ngọc Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Minh Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18, ngày 19 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 57/2022/TLST-DS, ngày 17 tháng 6 năm 2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2024/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Văn T, sinh năm: 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:*

1. Ông Lâm Hoàng N, sinh năm: 1963 (có mặt).

2. Bà Lâm Phương T1, sinh năm: 1984 (có mặt);

3. Bà Lâm Diễm T2, sinh năm: 1974 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

4. Bà Lâm Thị Xuân N1, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa: Ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

5. Bà Lâm Thị Thanh T3, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

6. Bà Lâm Thị Diệp T4, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

7. Ông Lâm Dương N2, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Nhâm Thị L, sinh năm: 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có mặt đến khi nghị án, vắng mặt khi tuyên án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 16 tháng 3 năm 2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày:

Vào ngày 24/8/2003, ông Lê Văn T có chuyển nhượng một phần đất của bà Phạm Thị Q (đã chết) là mẹ ruột của Lâm Hoàng N, Lâm Phương T1, Lâm Thị Xuân N1, Lâm Thị Thanh T3, Lâm Thị Diệp T4, Lâm Dương N2, Lâm Diễm T2 phần đất có diện tích 1.300m^2 (một công tầm 03m), C tứ cận tiếp giáp gồm: đông giáp đất ông Lê Văn T; tây giáp phần đất nhà (của bà Q); nam giáp phần đất của ông Lâm Hoàng N (hiện nay đã chuyển nhượng cho ông T); bắc giáp kinh lưu thông thuộc thửa đất số 752, tờ ban đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, phần đất chuyển nhượng với giá là 20 chỉ vàng 24k, phần đất này bà Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng đất, ông T và bà Q có viết tờ chuyển nhượng sang đất, hai bên có thỏa thuận "bọng đường nước xài chung", có con của bà Q là Lâm Dương N2 và Lâm Hoàng N chứng kiến và có xác nhận của Ban N3, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Sau khi chuyển nhượng đất, ông T trực tiếp canh tác, sử dụng phần đất này và đường nước sử dụng chung cho đến nay, ông T lấy nước canh tác, hàng hóa khi thu hoạch được vận chuyển bằng đường kênh, phần đất trên ông T đang trồng nhãn, nhưng ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 10/2009, ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì các con của bà Q là Lâm Hoàng N và Lâm Phương T1 ngăn cản và dẫn đến tranh chấp. Theo đơn khởi kiện ông T yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: yêu

cầu ông Lâm Hoàng N, bà Lâm Thị Xuân N1, Lâm Phương T1, Lâm Thị Thanh T3, Lâm Thị Diệp T4, Lâm Diễm T2, Lâm Dương N2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Phạm Thị Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Lê Văn T với bà Phạm Thị Q được lập vào ngày 24/08/2003 đối với phần đất có diện tích 1.300m^2, thuộc thửa đất số 752, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Yêu cầu ông Lâm Hoàng N, Lâm Thị Xuân N1, Lâm Phương T1, Lâm Thị Thanh T3, Lâm Thị Diệp T4, Lâm Diễm T2, Lâm Dương N2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Phạm Thị Q tiếp tục cho ông T sử dụng đường nước và kênh lưu thông chung để ông T lấy nước canh tác.

Tại phiên hòa giải ngày 30/9/2024 ông T có thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: yêu cầu Lâm Hoàng N, Lâm Thị Xuân N1, Lâm Phương T1, Lâm Thị Thanh T3, Lâm Thị Diệp T4, Lâm Diễm T2, Lâm Dương N2 là người kê thừa quyền và nghĩa vụ của bà Phạm Thị Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang đất giữa ông T với bà Phạm Thị Q được lập vào ngày 24/08/2003 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.273,6m², thuộc thửa đất số 339, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Ông T rút lại yêu cầu ông Lâm Hoàng N, Lâm Thị Xuân N1, Lâm Phương T5, Lâm Thị Thanh T3, Lâm Thị Diệp T4, Lâm Diễm T2, Lâm Dương N2 là người kể thừa quyền và nghĩa vụ của bà Phạm Thị Q tiếp tục cho ông T sử dụng đường nước và kênh lưu thông chung để ông T lấy nước canh tác.

Tại phiên tòa, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện: buộc người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà Phạm Thị Q là bà Lâm Phương T1 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang đất giữa vợ chồng ông T, bà L với bà Phạm Thị Q được lập vào ngày 24/08/2003 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.273,5m², thuộc một phần thửa đất số 339, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà L với bà Phạm Thị Q được lập vào ngày 24/08/2003 có hiệu lực pháp luật để ông T, bà L làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 15 tháng 7 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Lâm Phương T1 trình bày: phần đất đang tranh chấp giữa bà Phương T1 và ông T không phải do mẹ bà Phương T1 chuyển nhượng, người chuyển nhượng cho ông T là anh ruột của bà Phương T1 tên là ông Lâm Hoàng N. Tờ chuyển nhượng sang đất giữa ông T và bà Q bà Phương T1 không biết ai lập, bà Phương T1 nghe ông Hoàng N nói là do ông Lâm Hoàng N lập và ký tên, bà Q không biết do bà Q đang nằm điều trị bệnh tại Cần Thơ. Bà Phương T1 xác định vị trí đất tranh chấp tại thửa 339, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng đúng là vị trí đất mà ông T

tranh chấp với gia đình bà Phương T1, phần đất này tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Phạm Thị Q, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Q đã mất. Bà Phương T1 xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T lấy 20 chỉ vàng 24k là dùng để điều trị bệnh cho bà Q. Từ khi chuyển nhượng đất đến nay ông T, bà L canh tác, quản lý sử dụng đất, trồng cây trên đất bà Phương T1 không có ý kiến gì. Nay bà Phương T1 vẫn đồng ý giao đất cho ông T, nhưng bà Phương T1 chỉ đồng ý giao diện tích 1.203,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 339, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, không đồng ý theo diện tích mà ông T yêu cầu. Bà Phương T1 xác định tờ tường trình lập ngày 19/8/2024 là do bà Phương T1 trình bày và xác nhận ký tên.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 15 tháng 7 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Lâm Hoàng N trình bày: Ông Hoàng N là người trực tiếp chuyển nhượng đất cho ông T, diện tích 01 công là diện tích ông Hoàng N đã chỉ khi đi đo đạc thực tế là 1.203,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 339, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Tại phiên tòa ngày 18/02/2025, ông Hoàng N xác định tờ chuyển nhượng sang đất lập ngày 24/8/2003 là do ông Hoàng N nhờ em rể tên B lập và ông Hoàng N ký tên, thừa nhận vị trí tứ cận phần đất giao cho ông T giống như tờ chuyển nhượng đã ghi, bà Q không có ký vào tờ chuyển nhượng. Tại phiên tòa ngày 18/3/2025, ông Hoàng N khai không có lập giấy tờ chuyển nhượng, tờ chuyển nhượng đất là do nguyên đơn lập và đưa ông Hoàng N ký tên, nhưng không phải là tờ chuyển nhượng sang đất trong hồ sơ mà là tờ chuyển nhượng khác, tuy nhiên ông Hoàng N không có tờ chuyển nhượng khác để nộp cho Tòa án. Ông Hoàng N xác định ông chuyển nhượng đất cho ông T để lấy 20 chỉ vàng 24k trị bệnh cho bà Q. Phần đất tranh chấp với ông T có nguồn gốc đất của bà Phạm Thị Q do bà Phạm Thị Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi chuyển nhượng đất đến nay ông T, bà L canh tác, quản lý sử dụng đất, trồng cây trên đất ông Hoàng N không có ý kiến gì. Nay đối với yêu cầu của ông T thì ông Hoàng N không có ý kiến, ông Hoàng N đã từ chối thừa kế quyền sử dụng đất do bà Q để lại cho bà Lâm Phương T1, do đó ông Hoàng N không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này. Ông Lâm Hoàng N xác định lời khai ngày 15 tháng 7 năm 2022 là ông Hoàng N tự khai, không bị ép buộc và tự lăn tay, điểm chỉ vào biên bản.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14 tháng 7 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Lâm Dương N2 trình bày: Ông Lâm Dương N2 có biết việc chuyển nhượng đất là nghe ông Lâm Hoàng N nói, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, thì đất này cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Q, ông Hoàng N chuyển

nhượng đất cho ông T để lấy tiền trị bệnh cho bà Q. Từ khi chuyển nhượng đất đến nay ông T, bà L canh tác, quản lý sử dụng đất, trồng cây trên đất ông Dương N2 không có ý kiến gì. Nay ông Dương N2 đã từ chối thừa kế tài sản do bà Q để lại giao cho bà Phương T1 toàn quyền sử dụng, định đoạt, do đó ông không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này. Ông Lâm Dương N2 xác định lời khai ngày 14/7/2022 là ông Hoàng N tự khai, không bị ép buộc, chữ ký, chữ viết là của ông Dương N2 ký tên.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 15 tháng 7 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Lâm Diễm T2 trình bày: Bà Lâm Diễm T2 có biết việc chuyển nhượng đất là nghe ông Lâm Hoàng N nói, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, thì đất này cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Q, ông Hoàng N chuyển nhượng đất cho ông T để lấy tiền trị bệnh cho bà Q. Từ khi chuyển nhượng đất đến nay ông T, bà L canh tác, quản lý sử dụng đất, trồng cây trên đất bà Diễm T2 không có ý kiến gì. Nay bà Diễm T2 đã từ chối thừa kế tài sản do bà Q để lại giao cho bà Phương T1 toàn quyền sử dụng, định đoạt, do đó bà không có yêu cầu gì trong vụ án này. Tuy nhiên, bà có ý kiến không đồng ý giao diện tích đất mà ông T yêu cầu mà giao diện tích đất theo đề nghị của bà Phương T1.

Tại phiên tòa sơ thẩm các bị đơn bà Lâm Thị Xuân N1, bà Lâm Thị Thanh T3, bà Lâm Thị Diệp T4 trình bày: các bà có nghe ông Hoàng N nói là có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T để lấy 20 chỉ vàng 24k trị bệnh cho bà Q, phần đất tranh chấp trước đây đã được có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Phạm Thị Q. Còn việc chuyển nhượng đất giữa ông T với bà Q hay với ông Hoàng N thì các bà không biết rõ, từ khi chuyển nhượng đất đến nay ông T, bà L canh tác, quản lý sử dụng đất, trồng cây trên đất các bà không có ý kiến gì. Các bà đã từ chối thừa kế tài sản của bà Q, giao lại cho bà Phương T1 toàn quyền sử dụng, quản lý, định đoạt, các bà không có yêu cầu, ý kiến gì trong vụ án này.

Tại biên bản lấy lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nhâm Thị L trình bày: vợ chồng ông T, bà L cùng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Q, sau khi vợ chồng ông bà nhận đất đã cùng nhau canh tác, quản lý, sử dụng phần đất cho đến nay. Nay bà có ý kiến giống chồng bà là ông T buộc người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà Q là bà Lâm Phương T1 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang đất giữa vợ chồng ông T, bà L với bà Phạm Thị Q được lập vào ngày 24/08/2003 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.273,5m², thuộc một phần thửa đất số 339, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa các đương sự có mặt không có ý kiến gì về việc thẩm định giá tài sản và kết quả đo đạc. Các bị đơn bà Lâm Phương T1, ông Lâm Hoàng N, ông Lâm Dương N2, bà Lâm Diễm T2, bà Lâm Thị Xuân N1, bà Lâm Thị Thanh T3, bà Lâm Thị Diệp T4 cùng xác định, ông T, bà L là người canh tác, quản lý phần đất đang tranh chấp từ khi ông T, bà L chuyển nhượng đất cho đến nay, quá trình canh tác, quản lý không ai ngăn cản, không ai có ý kiến về việc ông T canh tác, quản lý đất; tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, thì phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phạm Thị Q, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Phạm Thị Q đã mất.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án: kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Riêng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng các quy định của pháp luật được quy định tại Điều 70, Điều 72 và Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T, bà Nhâm Thị L với bà Phạm Thị Q vào năm 2003, đối với một phần thửa đất số 339, tờ bản đồ số 7, diện tích theo đo đạc thực tế 1.273,5 m^2 đất tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; buộc bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Thẩm quyền giải quyết vụ án: bị đơn cư trú tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng theo khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quan hệ pháp luật: nguyên đơn buộc người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà Q là bà Lâm Phương T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang đất giữa vợ chồng ông T, bà L với bà Phạm Thị Q được lập vào ngày 24/08/2003, do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Việc ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện: Ông T không yêu cầu ông Lâm Hoàng N, Lâm Thị Xuân N1, Lâm Phương T1, Lâm Thị Thanh T3, Lâm Thị Diệp T4, Lâm Diễm T2, Lâm Dương N2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Phạm Thị Q tiếp tục cho ông T sử dụng đường nước và kênh lưu thông chung để ông T lấy nước canh tác. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông T là tự nguyện, căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ việc rút yêu cầu khởi kiện này của ông T.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông T buộc người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà Q là bà Lâm Phương T1 có nghĩa tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang đất giữa vợ chồng ông T, bà L với bà Phạm Thị Q được lập vào ngày 24/08/2003 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.273,5m², thuộc một phần thửa đất số 339, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

[3.1] Khi khởi kiện ông T đã nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp 1.273,5m², thuộc một phần thửa đất số 339, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng của bà Phạm Thị Q. Ông T cung cấp được tờ chuyển nhượng sang đất có tứ cận rõ ràng gồm: đông giáp đất ông Lê Văn T; tây giáp phần đất nhà (của bà Q); nam giáp phần đất của ông Lâm Hoàng N (hiện nay đã chuyển nhượng cho ông T); bắc giáp kinh lưu thông thuộc thửa đất số 752 (nay là thửa 339), tờ ban đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Tứ cận của thửa đất tranh chấp này hiện nay tuy không đúng với vị trí với phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng ngày 25/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng, tuy nhiên tứ cận xác định vẫn có hướng B1 (hướng xác định đúng là hướng Đông) giáp kênh lưu thông, tờ chuyển nhượng lập có bà Q ký tên, hai con trai ruột của bà Q là ông Lâm Hoàng N và ông Lâm Dương N2 ký tên xác nhận và có xác nhận của đại diện Ban N3, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

[3.2] Tại biên bản làm việc xác minh tờ chuyển nhượng sang đất ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung với ông Đặng Thanh L1 là người xác nhận trong tờ chuyển nhượng sang đất giữa bà Q, ông T: Ông L1 trình bày thời điểm ông L1 xác nhận tờ chuyển nhượng sang đất, ông đang giữ chức vụ Trưởng Ban N3, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Khi ông xác nhận tờ

chuyển nhượng thì có mặt bà Phạm Thị Q, ông Lâm Hoàng N, ông Lâm Dương N2. Tờ chuyển nhượng sang đất của ông Lê Văn T, bà Phạm Thị Q được lập ngày 24/8/2003 và được ông Đặng Thanh L1 xác nhận ngày 24/8/2003.

[3.3] Sau khi ông T chuyển nhượng đất, ông T, bà L đã nhận đất, giao đủ vàng cho bà Q. Ông T và bà L trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1.273,5m², thuộc một phần thửa đất số 339, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, trồng cây lâu năm (cây nhãn), tại vị trí chêch lệch do nguyên đơn và bị đơn chỉ ranh đo đạc, ông T có trồng cây me, cây dừa, hiện nay các cây trồng này vẫn còn trên đất. Các con bà Q bao gồm ông Lâm Hoàng N, Lâm Thị Xuân N1, Lâm Phương T1, Lâm Thị Thanh T3, Lâm Thị Diệp T4, Lâm Diễm T2, Lâm Dương N2 đều biết ông T, bà L canh tác, quản lý, sử dụng, trồng cây lâu năm trên đất, không có ai có ý kiến gì.

[3.4] Đất tranh chấp có nguồn gốc của hộ bà Phạm Thị Q, nguyên đơn, các bị đơn và bà L đều xác định, tại thời điểm ông T, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Q, thì phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phạm Thị Q. Tuy nhiên sau đó, giấy này đã bị mất. Sau khi bà Q chết, ông T đã liên hệ với con bà Q là ông Hoàng N và bà Phương T1 để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, sang tên cho ông T. Ông Hoàng N và bà Phương T1 đồng ý sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông T, bà L theo vị trí mà ông T canh tác, quản lý, không bao gồm bọng và đường nước được thể hiện biên bản hòa giải ngày 07/01/2022 của Ủy ban nhân dân xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, biên bản hòa giải cơ sở ngày 08/4/2021 của Tổ hòa giải ấp Phạm Thành Hơn A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và lời khai bà Lâm Phương T1 ngày 14/7/2022.

[3.5] Tại phiên tòa các bị đơn bà Lâm Phương T1, ông Lâm Hoàng N, ông Lâm Dương N2, bà Lâm Diễm T2, bà Lâm Thị Xuân N1, bà Lâm Thị Thanh T3, bà Lâm Thị Diệp T4 cùng xác định số vàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dùng để điều trị bệnh cho bà Q, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà L thì bà Q còn sống, đang điều trị bệnh tại Cần Thơ. Các bên đều thống nhất nguyên đơn đã giao đủ 20 chỉ vàng 24k khi bà Q còn sống, ông T đã nhận đất sau khi giao đủ vàng và canh tác, quản lý cho đến nay.

[3.6] Tại phiên tòa, bị đơn ông Lâm Hoàng N có thay đổi lời khai, không thống nhất với lời khai giữa phiên tòa ngày 18/02/2025 và phiên tòa ngày 18/3/2025, ông Hoàng N cho rằng ông là người bán đất cho ông T, bà L, việc mua bán ông không có lập giấy tờ. Trước đây ông khai ông không biết chữ, tại phiên tòa ngày 18/02/2025, ông khai ông biết viết chữ, viết họ tên; giấy tờ sang nhượng đất ngày 24/8/2003 là do ông nhờ người khác lập, ông có ký tên. Tại phiên tòa ngày 18/3/2025, ông khai là giấy tờ ông không lập mà do nguyên đơn lập, ông có ký

tên vào giấy tờ sang nhượng đất nhưng là tờ giấy khác, không phải tờ giấy sang nhượng đang có trong hồ sơ.

[3.7] Xét lời trình bày của bà Lâm Phương T1 tại phiên tòa việc chuyển nhượng đất là do ông Hoàng N chuyển nhượng cho ông T, bà Phương T1 không có chuyển nhượng cho ông T, bà không đồng ý giao diện tích đất theo yêu cầu của ông T. Giấy tờ chuyển nhượng sang đất bà không biết ai lập, bà nghe ông Hoàng N nói là ông Hoàng N lập và ký tên. Tại tờ tường trình ngày 19/8/2024, bà T1 xác nhận: giấy chuyển nhượng không phải do bà Q ký, mà do ông Hoàng N ký tên, giấy tay tự anh bà Phương T1 là ông Lâm Hoàng N tự làm và chuyển nhượng cho ông Lê Văn T.

[3.8] Lời khai của ông Lâm Dương N2 tại biên bản ghi lời khai ngày 14/7/2022, ông N2 trình bày: Ông Hoàng N có biết việc việc chuyển nhượng đất giữa bà Phạm Thị Q và ông Lê Văn T, nhưng thời điểm mẹ ông Dương N2 bán đất thì ông đã không còn ở chung với bà Q. Tại phiên tòa, ông Lâm Hoàng N, ông Lâm Dương N2 đều xác định chữ ký, chữ viết trong tờ chuyển nhượng ngày 24/8/2003 không phải chữ ký, chữ viết do các ông ký và viết ra. Tuy nhiên, các ông chưa có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông Hoàng N là người bán đất cho ông T, tại thời điểm ông T mua đất, ông Hoàng N không không cấp được tài liệu, chứng cứ là có chuyển nhượng đất cho ông T.

[4] Từ phân tích tại các đoạn [3.1], [3.2], [3.3], [3.4], [3.5], [3.6], [3.7], [3.8], Hội đồng xét xử có cơ sở xác định vợ chồng ông T, bà L có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị Q, phần đất có diện tích 1.273,5m², thuộc một phần thửa đất số 339, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với giá 20 chỉ vàng 24k.

[5] Xét hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên xét thấy: khi chuyển nhượng hai bên chỉ có làm giấy tay, không có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là có vi phạm về hình thức. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm b, b.3 tiểu tục 2.2 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao "Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình" quy định về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993, thì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm về hình thức nhưng bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Trong vụ án này các đương sự có mặt đều thừa nhận vợ chồng ông T, bà L đã quản lý, canh tác, trồng cây lâu năm từ lúc nhận đất (2003) cho đến nay. Vì vậy đây cũng là căn cứ để xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân

sự 2015, thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập trước ngày 01/01/2017 nếu không tuân thủ về hình thức nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ giao vàng cho bị đơn 20 chỉ vàng 24k, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, nên giao dịch được công nhận có hiệu lực.

[6] Xét lời trình bày của bà Lâm Diễm T2, bà Lâm Thị Thanh T3, bà Lâm Thị Xuân N1, bà Lâm Thị Diệp T4, ông Lâm Hoàng N, ông Lâm Dương N2 trong vụ án này, phần đất tranh chấp giữa ông T, bà L với bà Q quyền sử dụng đất của bà Q đã chuyển sang cho bà Lâm Phương T1, các ông bà đã từ chối thừa kế, nên bà Phương T1 là người có toàn quyền quyết định, định đoạt phần đất tranh chấp với ông T, bà L, các ông bà không có yêu cầu trong vụ án này. Chị Phương T1 cũng thống nhất lời trình bày của các ông bà, do đó Hội đồng xét xử xét thấy nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng trong vụ tranh chấp với ông T, bà L là của bà Lâm Phương T1.

[7] Xét ý kiến của bị đơn bà Lâm Phương T1, ông Lâm Hoàng N, ông Lâm Dương N2, bà Lâm Diễm T2 trình bày việc chuyển nhượng đất là do ông Lâm Hoàng N chuyển nhượng, như đã phân tích bên trên, các bị đơn không chứng minh được tại thời điểm ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người chuyển nhượng cho ông T là ông Lâm Hoàng N, do đó lời trình bày của bà Lâm Phương T1, ông Lâm Hoàng N, ông Lâm Dương N2 và bà Lâm Diễm T2 chưa có đủ căn cứ để xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà Phương T1 công nhận cho ông T phần đất có diện tích 1.203.6m^2, thuộc một phần thửa đất số 339, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

[8] Xét lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nhâm Thị L là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến công nhận quyền sử dụng đất cho bà và ông T phần đất có diện tích 1.273,5m² thuộc một phần thửa đất số 339, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng để bà và ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[9] Như đã phân tích ở trên đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Về chi phí tố tụng: Bà Lâm Phương T1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm chi xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T, bà L không phải chịu án phí; bị đơn bà Lâm Phương T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 và khoản 2 Điều 26 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 244 Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 116, Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014). Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Lê Văn T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T, bà Nhâm Thị L với bà Phạm Thị Q vào năm 2003, đối với một phần thửa đất số 339, tờ bản đồ số 7, diện tích theo đo đạc thực tế 1.273,5 m^2 đất tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC834248, số vào sổ CS015578, ngày 02/8/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho bà Lâm Phương T1, có tứ cận như sau:

Hướng đông giáp kênh thủy lợi - Đường T có số đo 22,22m.

Hướng tây giáp thửa đất số 429, có số đo 22,4m.

Hướng bắc giáp thửa đất số 340 có số đo 54,63m +3.27m =57,9m.

Hướng nam giáp một phần thửa đất số 339, có số đo 3,07m + 1,04m + 56,67m.

Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 25/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC834248, số vào sổ CS015578, ngày 02/8/2021 đối với thửa đất số 339, tờ bản đồ số 07, có diện tích 2.931,1m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho bà Lâm Phương T1 để sang tên cho ông Lê Văn T và bà Nhâm Thị L khi ông T, bà L có đơn yêu cầu.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn T về việc không yêu cầu ông Lâm Hoàng N, Lâm Thị Xuân N1, Lâm Phương

T1, Lâm Thị Thanh T3, Lâm Thị Diệp T4, Lâm Diễm T2, Lâm Dương N2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Phạm Thị Q tiếp tục cho ông T sử dụng đường nước và kênh lưu thông chung để ông T lấy nước canh tác.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lâm Phương T1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Ông Lê Văn T là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí, đo đó ông T không thuộc trường hợp được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Lâm Phương T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.324.643 đồng và chi phí thẩm định giá là 15.000.000 đồng, cổng cộng 19.324.643 đồng. Số tiền 19.324.643 đồng ông Lê Văn T đã nộp tạm ứng xong, bà Lâm Phương T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T số tiền 19.324.643 đồng.

5. Quyền kháng cáo bản án: các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Cù Lao Dung;
- Chi cục THADS huyện Cù Lao Dung;
- TAND tỉnh Sóc Trăng (Phòng.KTNV-THA);
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Ngoan