TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2025/DS-ST
Ngày 29 - 8 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
Công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu
Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phan Công Trí.

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Hoàng Oai.

2. Bà Trần Thị Hợi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Khoa - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 29 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau – Cơ sở 2 xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/2025/TLST-DS ngày 26/02/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*:

1.1. Ông **Nhan Hoàng P**, sinh năm 1981.

1.2. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số A, Khóm A, Phường H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau). Cùng chỗ ở hiện nay: Ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông P, bà T: Bà **Huỳnh Kim M**, sinh năm 27/12/1958. Địa chỉ: Số G, Khóm A, Phường E, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (văn bản uỷ quyền ngày 04/3/2025)(nay là khóm A, phường V, tỉnh Cà Mau)(có mặt).

2. *Bị đơn*:

2.1. Bà **Dương Thị H**, sinh năm 1971 (có mặt).

2.2. Bà **Dương Thị Mai T1**, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau).

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

3.1. Bà **Dương Thúy L**, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau).

3.2. Ông **Dương Văn N**, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau).

3.3. Bà **Dương Thị T2**, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp N, xã V, tỉnh Cà Mau).

3.4. Bà **Dương Thị L1**, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau).

3.5. Ông **Dương Văn H1** (Dương Việt H2), sinh năm 1957 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau).

3.6. Ông **Dương Thanh D**, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau).

3.7. Bà **Dương Thị Cẩm T3**, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ)(đi nước ngoài, không rõ địa chỉ nơi đến).

3.8. Cháu **Dương Minh H3**, sinh năm 2008 (con ông Dương Quốc T4)(vắng mặt).

3.9. Cháu **Dương Thị Mỹ T5**, sinh năm 2013 (con ông Dương Quốc T4)(vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của cháu H3, cháu T5: Bà **Nguyễn Thị Bé E**, sinh năm 1986 – Là mẹ ruột. Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay thuộc ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau)(vắng mặt).

3.10. **Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H**, tỉnh Cà Mau. Trụ sở: Ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau. Người đại diện theo pháp luật: Bà **Đỗ Ái L2** – Chủ tịch (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của ông Nhan Hoàng P, bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn trình bày: Ngày 25/4/2017, vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Dương Văn Ú, diện tích

480m^2 (ngang 10m x 48m) tại thửa 1141, tờ bản đồ số 4 cũ (thuộc một phần thửa 213, tờ bản đồ 21), tại ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay thuộc ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau) với giá 100.000.000 đồng. Diện tích đất ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Ú đã được Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Văn Ú ngày 25/02/1999, diện tích 19.291m^2.

Khi nhận chuyển nhượng, các bên chỉ làm giấy tay chuyển nhượng, ông P và bà T đã trả đủ tiền cho ông Ú và từ năm 2017, ông P, bà T đã cất nhà sinh sống, quản lý và sử dụng đất từ đó cho đến nay. Nhưng ông Ú chưa chưa chuyển sang tên quyền sử dụng đất cho ông P, bà T. Hiện tại ông Dương Văn Ú đã chết năm 2020.

Nay, ông P và bà T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 25/4/2017, công nhận quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc thực tế 445,5m^2 (có 108,8m^2 đất quy hoạch giao thông) thuộc một phần thửa 213, tờ số 21 (01 phần thửa 1142, tờ số 4 cũ). Rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 34,5m^2 (do diện tích đất sử dụng thực tế ít hơn diện tích đất trong giấy tay nhận chuyển nhượng)(bút lục 07-08, 54).

Theo bị đơn bà Dương Thị H trình bày: Nguồn gốc phần đất mà các nguyên đơn đang tranh chấp với các bị đơn là của cha mẹ bà tên cụ ông Dương Văn Ú (chết năm 2020) mẹ là cụ bà Phạm Thị C (chết năm 2021). Cụ Ú và cụ C chung sống với nhau có 10 người con, cụ thể: Bà Dương Thúy L, ông Dương Văn N, bà Dương Thị T2, bà Dương Thị L1, bà Dương Thị H, bà Dương Thị Mai T1, bà Dương Thị Cẩm T3 (đã đi nước ngoài nhưng không biết địa chỉ cụ thể, cũng không liên lạc được), ông Dương Quốc T4 (ông T4 chết năm 2017 có vợ tên Nguyễn Thị Bé E và 02 người con là Dương Minh H3, Dương Thị Mỹ T5), ông Dương Văn H1, ông Dương Thanh D, ngoài những người con chung trên thì cha mẹ bà không còn người con riêng nào khác. Do bà đi làm ăn, nên bà không biết cụ thể ông Nhan Hoàng P và bà Nguyễn Thị T sử dụng phần đất tranh chấp từ khoảng thời gian nào, nhưng bà ước chừng khoảng gần 10 năm nay, diện tích ngang 10 x dài 48m, đúng như hiện trạng hiện nay ông P, bà T đang sử dụng. Hiện tại, ông P, bà T đã cất nhà cấp 4, sinh sống cùng 02 con trên đất tranh chấp. Ông P, bà T sử dụng phần đất tranh chấp là do nhận chuyển nhượng của cha mẹ bà, nhưng bà không rõ cụ thể thời gian chuyển nhượng và số tiền bao nhiêu. Nay ông P, bà T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T với cha của bà là cụ Dương Văn Ú, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Dương Văn Ú đứng tên đối với diện tích đất tranh chấp thì bà đồng ý, không có ý kiến khác (bút lục 49).

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H1 trình bày: Nguồn gốc phần đất mà các nguyên đơn đang tranh chấp với các bị đơn là của cha mẹ ông tên cụ ông Dương Văn Ú (chết năm 2020) mẹ là cụ bà Phạm Thị C (chết năm 2021). Cụ Ú và cụ C chung sống với nhau có 10 người con, cụ thể: Bà Dương Thúy L, ông Dương Văn N, bà Dương Thị T2, bà Dương Thị L1, bà Dương Thị H, bà Dương Thị Mai T1, bà Dương Thị Cẩm T3 (đã đi nước ngoài nhưng không biết địa chỉ cụ thể, cũng không liên lạc được), ông Dương Quốc T4 (ông T4 chết năm 2017 có vợ tên Nguyễn Thị Bé E và 02 người con là Dương Minh H3, Dương Thị Mỹ T5), ông Dương Văn H1, ông Dương Thanh D, ngoài những người con chung trên thì cha mẹ ông không còn người con riêng nào khác. Do ông đi làm ăn tại Bình Dương, nên ông không biết cụ thể nguyên đơn ông Nhan Hoàng P và bà Nguyễn Thị T sử dụng phần đất tranh chấp từ khoảng thời gian nào, nhưng ông ước chừng khoảng gần 10 năm nay. Hiện tại, ông P, bà T đã cất nhà cấp 4, sinh sống cùng 02 con trên đất tranh chấp. Ông P, bà T sử dụng phần đất tranh chấp là do nhận chuyển nhượng của cha mẹ ông hay không thì ông không rõ. Nay ông P, bà T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T với cha của ông là cụ Dương Văn Ú, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Dương Văn Ú đứng tên đối với diện tích đất tranh chấp thì ông không có ý kiến, cũng không tranh chấp gì trong vụ án này. Ông yêu cầu Toà án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết, ông cũng không có khiếu nại gì (bút lục 41-42).

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thúy L trình bày: Nguồn gốc phần đất mà các nguyên đơn đang tranh chấp với các bị đơn là của cha mẹ ông tên cụ ông Dương Văn Ú (chết năm 2020) mẹ là cụ bà Phạm Thị C (chết năm 2021). Cụ Ú và cụ C chung sống với nhau có 10 người con, cụ thể: Bà Dương Thúy L, ông Dương Văn N, bà Dương Thị T2, bà Dương Thị L1, bà Dương Thị H, bà Dương Thị Mai T1, bà Dương Thị Cẩm T3 (đã đi nước ngoài nhưng không biết địa chỉ cụ thể, cũng không liên lạc được), ông Dương Quốc T4 (ông T4 chết năm 2017 có vợ tên Nguyễn Thị Bé E và 02 người con là Dương Minh H3, Dương Thị Mỹ T5), ông Dương Văn H1, ông Dương Thanh D, ngoài những người con chung trên thì cha mẹ bà không còn người con riêng nào khác. Do bà đi làm ăn, nên bà không biết cụ thể ông Nhan Hoàng P và bà Nguyễn Thị T sử dụng phần đất tranh chấp từ khoảng thời gian nào, nhưng bà ước chừng khoảng gần 10 năm nay, diện tích ngang 10 x dài 48m, đúng như hiện trạng hiện nay ông P, bà T đang sử dụng. Hiện tại, ông P, bà T đã cất nhà cấp 4, sinh sống cùng 02 con trên đất tranh chấp. Ông P, bà T sử dụng phần đất tranh chấp là do nhận chuyển nhượng của cha mẹ bà, nhưng bà không rõ cụ thể thời gian chuyển nhượng và số tiền bao nhiêu. Nay ông P, bà T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T với cha của bà là cụ Dương Văn Ú, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Dương Văn Ú đứng tên đối với diện tích đất tranh chấp thì bà đồng ý, không có ý kiến khác (bút lục 44).

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn N trình bày: Nguồn gốc phần đất mà các nguyên đơn đang tranh chấp với các bị đơn là của cha mẹ ông tên cụ ông Dương Văn Ú (chết năm 2020) mẹ là cụ bà Phạm Thị C (chết năm 2021). Cụ Ú và cụ C chung sống với nhau có 10 người con, cụ thể: Bà Dương Thúy L, ông Dương Văn N, bà Dương Thị T2, bà Dương Thị L1, bà Dương Thị H, bà Dương Thị Mai T1, bà Dương Thị Cẩm T3 (đã đi nước ngoài nhưng không biết địa chỉ cụ thể, cũng không liên lạc được), ông Dương Quốc T4 (ông T4 chết năm 2017 có vợ tên Nguyễn Thị Bé E và 02 người con là Dương Minh H3, Dương Thị Mỹ T5), ông Dương Văn H1, ông Dương Thanh D, ngoài những người con chung trên thì cha mẹ ông không còn người con riêng nào khác. Do ông đi làm ăn, nên ông không biết cụ thể ông Nhan Hoàng P và bà Nguyễn Thị T sử dụng phần đất tranh chấp từ khoảng thời gian nào, nhưng ông ước chừng khoảng gần 10 năm nay, diện tích ngang 10 x dài 48m, đúng như hiện trạng hiện nay ông P, bà T đang sử dụng. Hiện tại, ông P, bà T đã cất nhà cấp 4, sinh sống cùng 02 con trên đất tranh chấp. Ông P, bà T sử dụng phần đất tranh chấp là do nhận chuyển nhượng của cha mẹ ông, nhưng ông không rõ cụ thể thời gian chuyển nhượng và số tiền bao nhiêu. Nay ông P, bà T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T với cha của ông là cụ Dương Văn Ú, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Dương Văn Ú đứng tên đối với diện tích đất tranh chấp thì ông đồng ý, không có ý kiến khác (bút lục 46).

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị L1 trình bày: Nguồn gốc phần đất mà các nguyên đơn đang tranh chấp với các bị đơn là của cha mẹ bà tên cụ ông Dương Văn Ú (chết năm 2020) mẹ là cụ bà Phạm Thị C (chết năm 2021). Cụ Ú và cụ C chung sống với nhau có 10 người con, cụ thể: Bà Dương Thúy L, ông Dương Văn N, bà Dương Thị T2, bà Dương Thị L1, bà Dương Thị H, bà Dương Thị Mai T1, bà Dương Thị Cẩm T3 (đã đi nước ngoài nhưng không biết địa chỉ cụ thể, cũng không liên lạc được), ông Dương Quốc T4 (ông T4 chết năm 2017 có vợ tên Nguyễn Thị Bé E và 02 người con là Dương Minh H3, Dương Thị Mỹ T5), ông Dương Văn H1, ông Dương Thanh D, ngoài những người con chung trên thì cha mẹ bà không còn người con riêng nào khác. Do bà đi làm ăn, nên bà không biết cụ thể ông Nhan Hoàng P và bà Nguyễn Thị T sử dụng phần đất tranh chấp từ khoảng thời gian nào, nhưng bà ước chừng khoảng gần 10 năm nay, diện tích ngang 10 x dài 48m, đúng như hiện trạng hiện nay ông P, bà T đang sử dụng. Hiện tại, ông P, bà T đã cất nhà cấp 4, sinh sống cùng 02 con trên đất tranh chấp. Ông P, bà T sử dụng phần đất tranh chấp là do nhận chuyển nhượng của cha mẹ bà, nhưng bà không rõ cụ thể thời gian chuyển nhượng và số tiền bao nhiêu. Nay ông P, bà T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T với cha của bà là cụ Dương Văn Ú, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Dương Văn Ú đứng tên đối với diện tích đất tranh chấp thì bà đồng ý, không có ý kiến khác (bút lục 48).

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến:

- *Về thủ tục tố tụng*: Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi tuyên án, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân

sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về nội dung vụ án*: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà T và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Dương Văn Ú đối với diện tích đất tranh chấp. Ghi nhận sự tự nguyện của ông P, bà T về việc chịu chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Nhan Hoàng P, bà Nguyễn Thị T yêu cầu bị đơn bà Dương Thị H, bà Dương Thị Mai T1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất là quan hệ "tranh chấp đất đai, tranh chấp hợp đồng dân sự"; bị đơn có nơi cư trú tại ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau); yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, căn cứ khoản 3, khoản 9, khoản 14 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính, khoản 1 Điều 4 của Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của Toà án nhân dân, vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

[1.2] Về người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H1, bà Dương Thị L1, bà Dương Thúy L, ông Dương Văn N, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh cà Mau có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, các đương sự vắng mặt tại phiên toà, dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 mà không có lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự, theo quy định tại khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Phạm vi giải quyết vụ án: Ngoài yêu cầu theo đơn khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu nào khác.

[1.4] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích đất theo Giấy tay chuyển nhượng 480m^2. Tuy nhiên, kết quả đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp chỉ có 445,5m^2, nên nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 34,5m^2. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoàn toàn

tự nguyện, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu đã rút, theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.5] Tại phiên toà, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Nguyên đơn không yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Dương Văn Ú đối với diện tích đất tranh chấp, mà yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi diện tích đất tranh chấp trong quyền sử dụng đất của ông Dương Văn Ú để đăng ký biến động sang tên cho nguyên đơn. Xét thấy, việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên Hội đồng xét xử chấp nhận, theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn:

[2.1] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2025 (bút lục 106-108) của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, bản vẽ mặt bằng hiện trạng phần đất đang tranh chấp tháng 4/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B (bút lục116), Công văn số 184/CN.VPĐK ngày 28/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Cà Mau (bút lục 146), thể hiện phần đất tranh chấp có vị trí, tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đường DT978, có chiều dài 9,91m.

- Hướng Tây giáp đất ông Dương Văn N, có chiều dài 10m.

- Hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Bé E, có chiều dài 34,22m + 11,03m.

- Hướng Bắc giáp đất ông Dương Minh T6, có chiều dài 33,46m + 10,97m.

Diện tích: 445,5m^2 (có 108,8m^2 đất quy hoạch giao thông) thuộc một phần thửa 213, tờ bản đồ số 21 (một phần thửa 1142, tờ bản đồ số 4 cũ), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01094-QSDĐ/486/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay thuộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Cà Mau) cấp cho hộ ông Dương Văn Ú, thửa 1142, diện tích 2.778m^2 (trong đó có 300m^2 nhà ở; 2478m^2 vườn tạp), địa chỉ thường trú: Ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau).

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp có các công trình và cây trồng của ông Nhan Hoàng P và bà Nguyễn Thị T, gồm: 01 phần nhà chính, kết cấu: Móng khung sườn bê tông cốt thép, vách tường xây, nền gạch men, trần la phong, mái tol thiếc; nhà tạm trước nhà chính, kết cấu: Khung sườn sắt, vách tường xây + thiếc, nền gạch, mái thiếc; 01 cây mít, 03 cây đu đủ, 01 cây mận, 02 cây dừa, 02 cây xoài, 02 cây chuối.

[2.2] Xét về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng: Các đương sự đều thừa nhận đất tranh chấp của ông Dương Văn Ú (cha của bị đơn) chuyển nhượng cho ông Nhan Hoàng P, bà Nguyễn Thị T ngày 25/4/2017 và ông P, bà T đã quản lý, sử dụng từ đó đến nay, thuộc tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.3] Xét về quá trình đăng ký kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Diện tích đất tranh chấp 445,5m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01094-QSDĐ/486/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay thuộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Cà Mau) cấp cho hộ ông Dương Văn Ú, thửa 1142, diện tích 2.778m^2 (trong đó có 300m^2 nhà ở; 2478m^2 vườn tạp), địa chỉ thường trú: Ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau).

Ông P và bà T trình bày: Khi nhận chuyển nhượng, ông, bà chỉ làm giấy tay chuyển nhượng với ông Ú mà không có lập hợp đồng theo quy định của pháp luật. Sau đó, do ông Ú chết, nên ông, bà không đăng ký sang tên được.

[2.4] Bị đơn bà Dương Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H1, ông Dương Văn N, bà Dương Thúy L, bà Dương Thị L1 trình bày: Cha là cụ ông Dương Văn Ú (chết năm 2020), mẹ là cụ bà Phạm Thị C (chết năm 2021). Hàng thừa kế thứ nhất của cụ Ú và cụ C, gồm 10 người con, cụ thể: Bà Dương Thúy L, ông Dương Văn N, bà Dương Thị T2, bà Dương Thị L1, bà Dương Thị H, bà Dương Thị Mai T1, bà Dương Thị Cẩm T3 (đã đi nước ngoài nhưng không biết địa chỉ cụ thể, cũng không liên lạc được), ông Dương Quốc T4 (ông T4 chết năm 2017 có vợ tên Nguyễn Thị Bé E và 02 người con là Dương Minh H3, Dương Thị Mỹ T5), ông Dương Văn H1, ông Dương Thanh D. Khi cha, mẹ của các đương sự còn sống đã chuyển nhượng đúng như diện tích đất mà nguyên đơn khởi kiện, cụ Ú đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông P, bà T3 sử dụng từ năm 2017 cho đến nay.

[2.5] Từ sự phân tích trên, sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 25/4/2017 (bút lục 05) là có diễn ra trên thực tế. Mặc dù giao dịch được xác lập bằng văn bản, nhưng văn bản không đúng quy định của luật và cũng không được công chứng, chứng thực, nhưng bên nhận chuyển nhượng là ông P, bà T3 đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ (đã trả đủ tiền và trực tiếp quản lý, sử dụng đất), nên hợp đồng chuyển nhượng đã phát sinh hiệu lục, theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

[3] Ông Nhan Hoàng P, bà Nguyễn Thị T được quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

[4] Như phân tích tại mục [2], diện tích đất tranh chấp 445,5m^2 đã được công nhận quyền sử dụng cho ông Nhan Hoàng P và bà Nguyễn Thị T thông qua giao dịch dân sự, nhưng hiện ông Dương Văn Ú vẫn còn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi diện tích

445,5m^2 (có 108,8m^2 đất quy hoạch giao thông) thuộc một phần thửa 213, tờ bản đồ số 21 (một phần thửa 1142, tờ bản đồ số 4 cũ), tọa lạc tại Tràm M, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau), nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01094-QSDĐ/486/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay thuộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Cà Mau) cấp cho hộ ông Dương Văn Ú để đăng ký biến động cho ông Nhan Hoàng P, bà Nguyễn Thị T, theo quy định điểm k khoản 1 Điều 133, điểm e khoản 2, khoản 5, khoản 6 Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024.

[5] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí thông tin đất đai: Nguyên đơn ông P, bà T tự nguyện chịu toàn bộ 3.481.000 đồng (ông P, bà T đã tạm ứng và chi xong), theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông P và bà T được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên bị đơn bà H, bà T1 mỗi người phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[7] Quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên toà có căn cứ, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 244, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự2015; khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm k khoản 1 Điều 133, điểm e khoản 2, khoản 5, khoản 6 Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nhan Hoàng P và bà Nguyễn Thị T về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 34,5m^2.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nhan Hoàng P và bà Nguyễn Thị T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Giấy chuyển nhượng đất ngày 25/4/2017 giữa ông Nhan Hoàng P và ông Dương Văn Ú có hiệu lực pháp luật. Ông Nhan Hoàng P và bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 445,5m^2 (trong đó có 108,8m^2 đất quy hoạch giao thông) thuộc một phần thửa 213, tờ bản đồ số 21 (một phần thửa 1142, tờ bản đồ số 4 cũ), tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Dương Văn Ú, địa chỉ thường trú: Ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau). Đất có vị trí, tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đường DT978, có chiều dài 9,91m.

- Hướng Tây giáp đất ông Dương Văn N, có chiều dài 10m.

- Hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Bé E, có chiều dài 34,22m + 11,03m.

- Hướng Bắc giáp đất ông Dương Minh T6, có chiều dài 33,46m + 10,97m.

Diện tích: 445,5m^2 (có 108,8m^2 đất quy hoạch giao thông) thuộc một phần thửa 213, tờ bản đồ số 21 (một phần thửa 1142, tờ bản đồ số 4 cũ), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01094-QSDĐ/486/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay thuộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Cà Mau) cấp cho hộ ông Dương Văn Ú, thửa 1142, diện tích 2.778m^2 (trong đó có 300m^2 nhà ở; 2478m^2 vườn tạp), địa chỉ thường trú: Ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau).

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp có các công trình và cây trồng của ông Nhan Hoàng P và bà Nguyễn Thị T, gồm: 01 phần nhà chính, kết cấu: Móng khung sườn bê tông cốt thép, vách tường xây, nền gạch men, trần la phong, mái tol thiếc; nhà tạm trước nhà chính, kết cấu: Khung sườn sắt, vách tường xây + thiếc, nền gạch, mái thiếc; 01 cây mít, 03 cây đu đủ, 01 cây mận, 02 cây dừa, 02 cây xoài, 02 cây chuối.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, bản vẽ mặt bằng hiện trạng phần đất đang tranh chấp tháng 4/2025 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B)

3. Ông Nhan Hoàng P và bà Nguyễn Thị T được quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích được công nhận tại mục (2) tại phần quyết định này theo quy định.

4. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi diện tích 445,5m^2 (có 108,8m^2 đất quy hoạch giao thông) thuộc một phần thửa 213, tờ bản đồ số 21 (một phần thửa 1142, tờ bản đồ số 4 cũ), tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau), nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01094-QSDĐ/486/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay thuộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Cà Mau) cấp cho hộ ông Dương Văn Ú để đăng ký biến động cho ông Nhan Hoàng P, bà Nguyễn Thị T theo quy định.

5. Về chi phí tố tụng: Ông P và bà T tự nguyện chịu 3.481.000 đồng (Ba triệu bốn trăm tám mươi một ngàn đồng)(đã tạm ứng và chi xong).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Ông Nhan Hoàng P, bà Nguyễn Thị T không phải chịu. Ông P, bà T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000684 ngày 20/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau) được hoàn lại toàn bộ.

Bà Dương Thị H và bà Dương Thị Mai T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

7. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 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.

8. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định pháp luật.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Lê Phan Công Trí

Nơi nhận:
- TANDTC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.