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

Bản án số: 145/2023/DS-ST
Ngày 04-7-2023
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 THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Hoàng Khởi

Ông Võ Thanh Liêm

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Đình Chưởng– Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Mỹ Phương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 6 và 04 tháng 7 năm 2023, tại Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2021 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 163/2023/QĐXXST- DS ngày 22 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Phạm Quốc H, sinh năm 1957. Địa chỉ cư trú: Số B, đường H, khóm V, phường K, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

2. Bà Nguyễn Hồng N, sinh năm 1966; Địa chỉ cư trú: Số B, đường H, khóm V, phường K, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Hồng N: Ông Phạm Quốc H, sinh năm 1957; Địa chỉ cư trú: Số B, đường H, khóm V, phường K, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1947. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1953. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông H1, bà L: Ông Hồ Vũ P, sinh năm 1980, Địa chỉ cư trú: Nhà không số, đường N, khóm Y, phường X, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn P1. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau; (vắng mặt)

2. Anh Nguyễn Văn Th. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau; (vắng mặt)

3. Ông Trần Văn Ph, sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã LV, thành phố C; (vắng mặt)

4. Bà Lê Ngọc C, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã LV, thành phố C; (vắng mặt)

5. Anh Trần Tuấn Ch, sinh năm 2001. Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã LV, thành phố C; (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Quốc H trình bày đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và bổ sung tại phiên tòa như sau:

Vào năm 1998, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L có chuyển nhượng cho vợ chồng ông phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A043189, thừa số 292, 289, 290, tờ bản đồ số 6, tổng diện tích là 14.249 m^2 (trong đó thửa 289+290 là 10.599 m^2, thửa 292 là 3.650 m^2), tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, với giá 13,5 lượng vàng 24K. Việc chuyển nhượng có lập văn bản cụ thể: Lúc ban đầu ông H1, bà L và ông H, bà N chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 9.933m^2 tại thửa 290 nên lập Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 20/02/1998, sau đó mới thỏa thuận chuyển nhượng thêm tổng diện tích là 14.249m^2 nên mới lập tờ sang bán đất 04/3/1998, đến ngày 20/3/1998 lập Hợp đồng sang bán đất ghi đầy đủ nội dung phần đất chuyển nhượng 14.249m^2, trong đó: tại thửa 289 và 290 là 10.599m^2 đất nền và đất vườn; thửa 292 diện tích 3.650m^2 và thay thế hai văn bản trước, văn bản này chỉ có các bên ký tên, không có công chứng, chứng thực theo quy định. Vợ chồng ông đã thanh toán đủ 13,5 lượng vàng 24K cho ông H1, bà L vào ngày 17/3/1998, có biên nhận thể hiện. Đến ngày 27/01/2002, giữa ông với bà L ký phụ lục hợp đồng, do bà L cho rằng còn phần đất mương ngang 3m x dài 81m nằm trong thửa 292 thì vợ chồng bà L không chuyển nhượng cho vợ chồng ông (theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/3/1998) nên thỏa thuận ông trả thêm cho bà L, ông H1 05 chỉ vàng 24k và bà L, ông H1 đồng ý chuyển nhượng luôn phần đất mương này, mặc dù trước đây đã thỏa thuận chuyển nhượng, nhưng ông vẫn đồng ý và trả thêm cho ông H1, bà L 05 chỉ vàng 24k, tổng cộng là 14 lượng vàng 24k. Sau khi chuyển nhượng, ông H1 và bà L đã giao phần đất cho vợ chồng ông trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay.

Đến khoảng năm 2007- 2008, do phần đất tranh chấp nằm trong quy hoạch khu đô thị Bạch Đằng xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, nên chính quyền địa phương xã Lý Văn Lâm mời ông làm việc. Tuy nhiên, sau đó Nhà nước không tiếp

tục thu hồi đất mà trả lại cho ông tiếp tục sử dụng. Đến đầu năm 2020 ông tiến hành thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận thì ông H1, bà L không đồng ý thực hiện chuyển tên cho vợ chồng ông nên phát sinh tranh chấp.

Hiện trạng trên phần đất có các tài sản sau (thống nhất theo thẩm định thực tế): 01 căn nhà cấp 4, diện tích 100m^2; 03 căn nhà xưởng sản xuất cua, do vợ chồng ông xây dựng; 03 ao nuôi cá để trống; Khoảng hơn 100 cây dừa đang ra trái và một số cây trồng khác do vợ chồng ông trồng và căn nhà của gia đình ông Tràn Văn Ph sinh sống. Hiện nay trên phần đất tranh chấp chỉ có vợ chồng ông và gia đình ông Ph sử dụng, ngoài ra không còn ai sử dụng, sinh sống. Đối với tài sản trên đất, trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng, giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông ông H1, thì ông không yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại tài sản trên đất, không yêu cầu hỗ trợ chi phí di dời. Giấy chứng nhận bản chính đứng tên ông H1 hiện nay ông đang quản lý, không có thế chấp, cầm cố cho tổ chức, cá nhân nào.

Ông yêu cầu ông H1 và bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/1998, buộc ông H1 và bà L giao cho vợ chồng ông phần đất có tổng diện tích 14.249m^2 (yêu cầu theo đo thực tế 15.069,6m^2), tại các thửa 292, 289, 290, tờ bản đồ 06, tọa lạc ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 045189, do Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau) cấp cho ông Nguyễn Văn H1 ngày 12/3/1990. Ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với phần đất diện tích 666m^2 hiện nay vợ chồng ông Ph đang quản lý, sử dụng nằm trong phần đất tranh chấp thửa 289, tờ bản đồ 06 là vào năm 2018, ông chuyển nhượng cho ông Ph với giá 05 chỉ vàng 24k. Ông Ph đã giao đủ vàng cho ông và ông đã bàn giao phần đất ông Ph nhận, quản lý, sử dụng đến nay. Vợ chồng ông và vợ chồng ông Ph thống nhất không yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng trong vụ án này, để các bên tự thỏa thuận.

** Tại đơn phản tố của bị đơn, đại diện bị đơn ông Hồ Vũ P trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:*

Vào khoảng năm 1998, ông H1 cầm cố cho ông H và bà N phần đất có diện tích 22.570m^2, theo giấy chứng nhận số A 045189, thửa số 292, 289, 290, tờ bản đồ số 6, do Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp cho Nguyễn Văn H1 ngày 12/3/1990, tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, với giá 13,5 lượng vàng 24K, việc cầm cố thể hiện bằng văn bản do ông H lập, ông H1 có ký tên nhưng nội dung là cầm cố, chứ không phải chuyển nhượng. Tất cả các giấy tờ ông H, bà N nộp cho Tòa án chữ ký và chữ viết đúng của ông H1, ông H1 đã nhận đủ 13,5 lượng vàng 24k. Sau khi cầm cố ông H và bà N là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất cho đến nay, ông H1 giao Giấy chứng nhận cho ông H và bà N quản lý. Khi cầm cố hai bên thỏa thuận khi nào ông H1, bà L có đủ 13,5 lượng vàng 24k giao lại cho ông H, bà N thì ông H, bà N trả lại phần đất cầm cố cho ông H1, bà L, không thỏa thuận thời hạn chuộc đất. Những văn bản thỏa thuận này do ông H lập, ông H1 tin tưởng ký tên, ông H giữ, ông H1 không giữ văn bản nào.

Ông H1 phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H1, bà L với ông H, bà N do ông H1 bị lừa dối; Buộc ông H, bà N trả lại cho ông H1, bà L phần đất có diện tích 22.370m^2, theo giấy chứng nhận số A 045 189, thửa số 289, 290, 292, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau và Giấy chứng nhận bản Ch cho ông H1. Ông H1, bà L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H, bà N 13,5 lượng vàng 24K. Tuy nhiên tại bản tự khai ngày 27/6/2023, ông Hồ Vũ P xác định phần đất tranh chấp mà ông H1 cầm cố cho ông H, bà N là 14.249m^2 (theo đo đạc thực tế là 15.069,6m^2), chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất theo đo đạc thực tế 15.069,7m^2.

Bà Nguyễn Thị L trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Phần đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng bà. Việc ông H1 chuyển nhượng cho nguyên đơn vào năm 1998 thì bà hoàn toàn không biết. Tuy nhiên sau đó là biết và ký nhận 13,5 lượng vàng 24k theo biên nhận ngày 17/3/1998. Bà xác định chữ ký tên "L" tại biên nhận ngày 17/3/1998 và chữ ký tên L, chữ viết Nguyễn Thị L tại phụ lục hợp đồng sang bán đất ngày 27/01/2002 đúng là của bà, còn chữ ký, chữ viết "L, Nguyễn Thị L" tại hợp đồng sang bán đất ngày 20/3/1998 và chữ ký tại Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 20/02/1998 không phải của bà mà do ông H1 ký và viết thay, bà không biết, sau đó ông H1 nói cho bà biết và bà không có ý kiến gì. Đến năm 2002, bà nhận thêm của vợ chồng ông H 05 chỉ vàng 24k để chuyển nhượng thêm phần đất mương ngang 3m x dài 81m, tổng cộng là 14 lượng vàng 24k. Bà xác định bà không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, vì hợp đồng chuyển nhượng (sang bán) không đúng chữ ký của bà, không hợp lệ. Bà yêu cầu ông H, bà N trả lại phần đất tranh chấp cho vợ chồng bà, vợ chồng bà đồng ý trả lại cho ông H, bà N 14 lượng vàng 24k. Bà xác định giao dịch giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông H là chuyển nhượng, không phải cầm cố.

Đối với phần đất gia đình ông Ph đang sinh sống diện tích 666m^2 nằm trong phần đất tranh chấp thì bà yêu cầu ông Ph giao trả lại phần đất này cho vợ chồng bà, di dời đi nơi khác, vợ chồng bà đồng ý hỗ trợ cho gia đình ông Ph 05 chỉ vàng 24k.

Ông Trần Văn Ph trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Đối với phần đất tranh chấp diện tích 666m^2 hiện nay vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng là ông H chuyển nhượng cho ông đúng như ông H trình bày. Ông đã giao đủ vàng chuyển nhượng cho ông H, ông H đã bàn giao phần đất cho ông nhận, quản lý, sử dụng đến nay. Hiện nay trên phần đất này có vợ chồng ông và con ông tên Trần Tuấn Ch đang sinh sống. Ngoài ra không còn ai sinh sống. Trên đất hiện nay có 01 căn nhà tình nghĩa do Nhà Nước cấp cho gia đình ông năm 2018, hiện trạng, kết cấu đúng như thẩm định thực tế.

Ông không yêu cầu ông H, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho ông trong vụ án này, để ông và ông H, bà N tự thỏa thuận. Đối với yêu cầu của bà L yêu cầu ông trả lại phần đất 666m^2 nêu trên và hỗ trợ cho ông 05 chỉ vàng 24k thì ông không đồng ý. Ông xác định trường hợp Tòa án buộc giao trả đất cho bà L, ông H1 thì ông đồng ý di dời đi nơi khác, không đồng ý nhận hỗ trợ của bà L như trên. Ông xin vắng mặt tại các phiên tòa.

Bà Lê Ngọc C trình bày *trong quá trình giải quyết vụ án như sau*: Bà thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của ông Trần Văn Ph, bà xin vắng mặt tại các phiên tòa.

Anh Trần Tuấn Ch trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Anh thống nhất với toàn bộ phần trình bày của ông Ph và bà C. Anh xác định phần đất 666m^2 là tài sản chung của cha và mẹ anh, hiện nay anh đang sống cùng cha mẹ tại phần đất trên. Tuy nhiên anh không có liên quan gì trong vụ án này, anh không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với phần đất này. Anh xin vắng mặt tại các phiên tòa.

Đối với anh Nguyễn P1 và anh Nguyễn Văn Th đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia tố tụng trong vụ án nhưng anh Phần và anh Th vắng mặt không rõ lý do và không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu ý kiến như sau: Về việc chấp hành pháp luật trong tố tụng dân sự: Từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ được quy định trong pháp luật trong tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông H1, bà L có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông H, bà N đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 15.069,6m^2, tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất tranh chấp. Án phí dân sự sơ thẩm; Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ bị đơn phải nộp theo quy định. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà N với ông Ph, bà C, các đương sự thống nhất tự thỏa thuận, không yêu cầu xem xét, giải quyết, nên không đặt ra xem xét giải quyết là phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đại diện bị đơn ông Hồ Vũ P; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn P1, anh Nguyễn Văn Th đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do; còn ông Trần Văn Ph, bà Lê Ngọc C, anh Trần Tuấn Ch xin vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông P, anh Phần, anh Th, ông Ph, bà C, anh Ch.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp phần đất có diện tích 14.249m^2 (theo đo đạc thực tế là 15.069,6m^2), tọa lạc ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau. Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất tranh chấp nêu trên vào năm 1998, còn bị đơn ông H1 cho rằng giữa các bên là giao dịch cầm cố, không phải chuyển nhượng, bị đơn bà L lại xác định là giao dịch chuyển nhượng, không phải cầm cố.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận giữa các đương sự thực tế có giao dịch về quyền sử dụng đất vào năm 1998, giá trị giao dịch các đương sự thừa nhận là 14 lượng vàng 24k.

Xét về hình thức giao dịch về quyền sử dụng đất, nhận thấy: Xét các văn bản thể hiện việc giao dịch do nguyên đơn cung cấp thấy rằng, lúc ban đầu ông H1, bà L với ông H, bà N chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 9.933m^2 tại thửa 290 nên lập Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 20/02/1998, sau đó thỏa thuận chuyển nhượng thêm tổng diện tích là 14.249m^2 nên mới lập tờ sang bán đất 04/3/1998, đến ngày 20/3/1998 lập Hợp đồng sang bán đất ghi đầy đủ nội dung phần đất chuyển nhượng 14.249m^2, trong đó: tại thửa 289 và 290 là 10.599m^2 đất nền và đất vườn; thửa 292 diện tích 3.650m^2 và thay thế hai văn bản ban đầu, văn bản này chỉ các bên ký tên, không công chứng, chứng thực theo quy định. Như vậy, có căn cứ xác định hình thức giao dịch được thể hiện tại Hợp đồng sang bán đất ngày 20/3/1998. Bị đơn ông H1 thừa nhận chữ ký trong các văn bản do ông H cung cấp là chữ ký của ông, còn bà L xác định chữ ký tên "L" tại biên nhận ngày 17/3/1998 và chữ ký tên L, chữ viết Nguyễn Thị L tại phụ lục hợp đồng sang bản đất ngày 27/01/2002 đúng là của bà, còn chữ ký, chữ viết "L, Nguyễn Thị L" tại hợp đồng sang bán đất ngày 20/3/1998 và chữ ký tại đơn xin chuyển quyền sử dụng ngày 20/02/1998 không phải của bà mà do ông H1 ký và viết thay. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết của bà L. Tại Công văn số 56/CV-PC09 ngày 09/02/2022 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Cà Mau xác định: Đối với yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà L trên các tài liệu là vượt quá khả năng, điều kiện, trang thiết bị, phương tiện của Cơ quan giám định, nên không tiến hành giám định. Đối với ông H1 cho rằng là hợp đồng cầm cố, việc ông H1 ký thủ tục chuyển nhượng với ông H là do bị lừa dối, nhưng ngoài lời trình bày thì ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh, nên lời trình bày của ông H1, đại diện bị đơn không có cơ sở chấp nhận. Mặt khác, bà L xác định là chuyển nhượng nhưng cho rằng khi ông H1 chuyển nhượng bà không biết, sau đó bà biết và không có ý kiến phản đối, cũng ký tên tại phụ lục hợp đồng, biên nhận số vàng chuyển nhượng 14 lượng vàng 24k. Theo viện dẫn của Án lệ số 04/2016/AL về không đương nhiên vô hiệu, dù không ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất, thì xác định bà L đồng ý với việc chuyển nhượng phần đất tranh chấp. Từ đó cho thấy giữa các đương sự thực tế có giao dịch chuyển nhượng, không phải cầm cố. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản Điều 502 của Bộ luật dân sự nhưng nguyên đơn đã giao đủ 14 lượng vàng 24k cho bị đơn, bị đơn đã giao đủ diện tích chuyển nhượng cho nguyên đơn sử dụng ổn định hơn 20 năm, đầu tư, cải tạo, xây dựng công trình, kiến trúc và trồng cây không phát sinh tranh chấp. Như vậy, các bên đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ với nhau nên giao dịch được công nhận hiệu lực theo như viện dẫn của Án lệ số 55/2022 về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức.

Xét về nội dung hợp đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà N với ông H1, bà L phần đất có diện tích 14,249m^2, với giá 14 lượng vàng 24k là có thật, bởi phù hợp với tài liệu, chứng cứ thu thập được, phù hợp với trình bày của được sự. Mặt khác, qua xác minh thì ông Lê Văn Sách, bà Trần Thị Thai đều xác định phần đất tranh chấp là ông H1, bà L đã chuyển nhượng và giao cho ông H và bà N sử dụng công khai, liên tục, ổn định đến nay. Ngoài ra, các hộ có phần đất giáp ranh không có tranh chấp với chồng ông H và đã ký giáp ranh tại các biên bản đo đạc thực tế. Hợp đồng được xác lập trên tinh thần tự nguyện của các bên, đầy đủ các điều kiện của hợp đồng theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự, nên hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp lý.

Ngoài ra, sau khi chuyển nhượng, phần đất tranh chấp có quyết định thu hồi thì Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm việc và ghi tên chủ sử dụng là ông H, nhưng ông H1, bà L không khiếu nại gì. Đến nay Nhà nước không tiếp tục thu hồi phần đất này theo Quyết định số 157/QĐ-UBND ngày 14/4/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau, ông H và bà N tiếp tục quản lý, sử dụng.

Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3] Đối với anh Nguyễn P1 và anh Nguyễn Văn Th tuy có ký tên tại tờ sang bán đất nhưng Giấy chứng nhận đứng tên ông H1 và tài tài sản chung của ông H1, bà L, nên bà L và ông H1 có quyền định đoạt, anh Phần và anh Th không có quyền định đoạt đối với phần đất này.

[4] Ông Phạm Quốc H, bà Nguyễn Hồng N có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà N với ông Ph, bà C phần đất 666m^2 nằm trong phần đất tranh chấp. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất xác định thực tế có giao dịch chuyển nhượng như trên, đã thực hiện xong nghĩa vụ với nhau, hiện nay không tranh chấp, để tự thỏa thuận, không yêu cầu giải quyết, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết là có căn cứ.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc số tiền 20.019.000 đồng, bị đơn phải chịu theo quy định.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải nộp theo quy định pháp luật. Tuy nhiên H1, bà L là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí. Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn toàn bộ án phí cho ông H1, bà L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, 119, 129, 500, 501, 502, 503, 688 của Bộ luật Dân sự; các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quốc H, bà Nguyễn Hồng N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà N với ông H1, bà L theo Hợp đồng sang bán đất ngày 20/3/1998 là có hiệu lực pháp lý.

Buộc ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L cùng có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 15.069,6m^2, tọa lạc tại xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, thuộc thửa 289, 290, 292, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 045189, do Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau (nay là thành phố Cà Mau) cấp cho Nguyễn Văn H1 ngày 12/3/1990 (theo trích đo hiện trạng là thửa 174, 175 và một phần thửa 185, tờ bản đồ số 9 (Bản đồ địa chính năm 2009)) cho ông Phạm Quốc H, bà Nguyễn Hồng N.

Buộc ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục chuyển tên quyền sử dụng cho ông Phạm Quốc H và bà Nguyễn Hồng N đối với phần đất theo đo đạc thực tế là 15.069,6m^2, tọa lạc xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, có vị trí tứ cận như sau: Hướng Đông giáp sông Gành Hào; Hướng Tây giáp phần đất của ông Lê Văn Sách; Hướng Nam giáp phần đất còn lại thửa 185 (290), do bà Lê Thị Kiêm quản lý, sử dụng; Hướng Bắc giáp phần đất bà Trần Thị Thai.

(*Kèm theo bản trích đo hiện trạng ngày 31/5/2021 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong).*

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp 15.069,6m^2, tọa lạc tại xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau.

Chi phí đo đạc: Bị đơn phải chịu 20.019.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng, nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn theo quy định.

Kể từ ngày ông Phạm Quốc H, bà Nguyễn Hồng N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L không tự nguyện thi hành xong số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp 300.000 đồng nhưng được miễn theo quy định. Nguyên đơn không phải nộp án phí, ngày 21/01/2021, bà Nguyễn Hồng N đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000533, bà N được nhận lại toàn bộ.

Nguyên đơn sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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 thoả 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.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hân