TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẦN VĂN THỜI** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 111/2025/DS-ST
Ngày 26-3-2025
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 TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lâm Thành Quang**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Văn Công Trọn**

2. Ông **Nguyễn Việt Thắng**

- Thư ký phiên tòa*:* Bà **Nguyễn Cẩm Hường** – Thư ký viên, Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

*- Đại diện **Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời**, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:* Bà **Trần Hồng Cẩm** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1048/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 485/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Dương Văn T**, sinh năm 1948 (Có mặt), địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền:

Chị **Dương Thị Mỹ C**, sinh năm 1971 (Có mặt), địa chỉ cư trú: Ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn: Ông **Lê Trung D**, sinh năm 1954 (Có mặt) và bà **Lê Hồng S**, sinh năm 1957 (Có mặt), cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Ông **Ngô Đức B** (Có mặt) – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C.

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

Bà **Lê Thị H,** sinh năm 1950, địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền:

Bà **Dương Thị Mỹ C**, sinh năm 1971 (Có mặt), địa chỉ cư trú: Ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***/** Nguyên đơn: Ông **Dương Văn T**, uỷ quyền cho chị **Dương Thị Mỹ C** trình bày:

Khoảng năm 1999, ông T và bà Lê Thị H có mượn của ông Lê Trung D và bà Lê Hồng S số vàng là 10 chỉ vàng 24k. Đến năm 2002, ông D và bà S đòi vàng nhưng ông T và bà H không có vàng để trả, ông T và bà H chuyển nhượng cho ông D và bà S phần đất chiều ngang 12 mét, chiều dài 54 mét, diện tích 648,0 m^2, phần đất này trước đây thuộc ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau (phần đất này nay thuộc ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau), để trừ 10 chỉ vàng 24k. Việc sang nhượng các bên không có làm giấy tờ. Khoảng năm 2016 ông D và bà S có mượn của ông T và bà H phần đất chiều ngang 1,5 mét, chiều dài 54 mét, diện tích 81,0 m^2, đến năm 2019 nguyên đơn đòi nhưng ông D và bà S không trả, nên phát sinh tranh chấp. Nay, nguyên đơn là ông Dương Văn T kkởi kiện yêu cầu ông Lê Trung D và bà Lê Hồng S, như sau: Được chuộc lại phần đất theo đo đạc thực tế 648,0 m^2, nguyên đơn đồng ý trả cho ông D và bà S số vàng là 10 chỉ vàng 24k, buộc ông D và bà S trả cho nguyên đơn phần đất mượn là 81,0 m^2, đất toạ lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau.

***/** Bị đơn: Ông **Lê Trung D** và bà **Lê Hồng S** trình bày:

Bị đơn có nhận chuyển nhượng của ông T và bà H phần đất chiều ngang 13,5 mét, chiều dài 48,0 mét, diện tích 648,0 m^2, với 10 chỉ vàng 24k. Phần đất trước đây thuộc ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay thuộc ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau). Việc chuyển nhượng, đôi bên chỉ lập giấy tay Giấy sang nhượng đất ngày 03/12/2002 âm lịch ký giữa ông D và bà S với ông T và bà H. Phía bị đơn đã giao đủ vàng cho ông T và bà S tại Biên nhận ngày 03/12/2002 âm lịch. Phía ông T và bà S đã giao đủ diện tích đất bị đơn quản lý sử dụng ổn định đến nay. Nay, vợ chồng bị đơn không đồng ý cho ông T và bà S chuộc lại đất, đồng thời bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tại Giấy sang nhượng đất ngày 03/12/2002 âm lịch ký giữa ông D và bà S với ông T và bà H về việc ông T và bà H chuyển nhượng cho ông D và bà S phần đất theo đo đạc thực tế 753,8 m^2, đất tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên toà:

- Chị C (được ông T uỷ quyền) trình bày: Giữ nguyên ý kiến như đã thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện trước đây. Tại phiên toà hôm nay, Nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Giấy sang nhượng đất ngày 03/12/2002 âm lịch ký giữa ông T và bà H với ông D và bà S, buộc ông D và bà S trả cho ông T phần đất theo đo đạc thực tế 665,3 m^2, ông T đồng

ý trả cho ông D và bà S 10 chỉ vàng 24k. Lý do yêu cầu huỷ, là ông T và bà H chỉ chuyển nhượng cho ông D và bà S phần đất có chiều ngang 12 mét, chiều dài 54 mét, diện tích 648,0 m^2 (đo đạc thực tế là 665,3 m^2), chứ không phải phần đất chiều ngang 13,5 mét, chiều dài 48 mét, phần đất theo đo đạc thực tế là 753,8 m^2 như phía Bị đơn xác định.

- Đối với Bị đơn là ông D và bà S trình bày: Phần đất mà Bị đơn nhận chuyển nhượng của ông T và bà H là phần đất có chiều ngang 13,5 mét, chiều dài 48 mét, diện tích 648,0 m^2 (theo đo đạc thực tế là 753,8 m^2), chứ không phải phần đất như Nguyên đơn xác định. Vì khi giao vàng cho Nguyên đơn, thì có thể hiện phần đất có chiều ngang 13,5 mét (thể hiện tại Biên nhận ngày 03/12/2002 âm lịch), chữ ký của ông T đã được giám định. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, thì phần đất này Bị đơn đã quản lý nhiều năm nay, chưa được cấp Giấy chứng nhận. Nay, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn là ông B trình bày:

Việc chuyển nhượng đất giữa các bên có lập Giấy sang nhượng (giấy tay).

Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc thực tế là 753,8 m^2 so với diện tích đất chuyển nhượng ban đầu có sự chênh lệch, nhưng về tứ cận, vị trí là đúng với phần đất mà ông T đã chuyển nhượng cho ông D. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn thành, tức Bị đơn đã nhận đất và quản lý, Bị đơn cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ giao vàng. Căn cứ các quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, đồng thời buộc Nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả chí giám định cho Bị đơn, các chi phí tố tụng khác đề nghị xử lý theo quy định.

***/ Ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát như sau:**

1/ Về tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự.

2/ Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D và bà S, công nhận có hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Giấy sang nhượng đất ngày 03/12/2002 âm lịch ký giữa ông T, bà H với ông D, bà S, về việc ông T và bà H chuyển nhượng cho ông D, bà S phần đất theo đo đạc thực tế diện tích là 753,8 m^2,

đất tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau; Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị xử lý 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về tố tụng**:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Trước đây ông T khởi kiện ông D để yêu cầu giao trả phần đất 81,0 m^2 và yêu cầu được chuộc lại phần đất đã chuyển nhượng cho ông D là 648,0 m^2.

Quá trình giải quyết vụ án ông T (uỷ quyền cho chị C) thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông D cho chuộc lại phần đất đã chuyển nhượng cho ông D là 648,0 m^2, ông T đồng ý trả vàng lại cho ông T. Tại phiên toà hôm nay, Nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Giấy sang nhượng đất ngày 03/12/2002 âm lịch, buộc ông D và bà S trả cho ông T phần đất theo đo đạc thực tế 665,3 m^2, ông T đồng ý trả cho ông D và bà S 10 chỉ vàng 24k.

Do đó quan hệ pháp luật tranh chấp ở vụ án này được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất", bị đơn cũng như phần đất tranh chấp toạ lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau. Từ đó, Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về tư cách đương sự:

Tại đơn khởi kiện, ông T khởi kiện đối với ông D. Như vậy, ông T là nguyên đơn, còn ông D là bị đơn theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, sau đó ông D và bà S có đơn khởi kiện đối với ông T và bà H (là vợ ông T) ở vụ án khác. Yêu cầu khởi kiện của ông D và bà S có liên quan đến vụ án mà ông T khởi kiện, nên Toà án nhập vụ án của ông D và bà S vào vụ án của ông T (tại Quyết định nhập vụ án số 511/2024/QĐST-DS ngày 22/5/2024). Do đó, cần xác định lại tư cách đương sự ở vụ án này: Ông T là nguyên đơn, ông D và bà S là bị đơn, còn bà H (vợ ông T) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, phù hợp theo quy định tại khoản 2, 3, 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về vị trí đất tranh chấp:

Ông T được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận ngày 27/9/2000, diện tích 19.890 m^2, thửa đất số 0675, 0676, 0677, tờ bản đồ số 16, đất tại ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Sau đó, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 2140/QĐ-UBND ngày 22/5/2020 thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho ông T. Lý do là một phần đất của ông T nằm trong Giấy chứng nhận được Ủy ban nhân dân huyện C cấp thuộc địa giới hành chính của Huyện T.

Theo các đương sự xác định vị trí phần đất tranh chấp hiện nay là thuộc ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Căn cứ Bản vẽ Trích đo hiện trạng do Chi nhánh Công ty TNHH T1 (gọi tắt: Công ty T1) lập ngày 10/4/2024, vị trí phần đất do ông T xác định ký hiệu thửa 4, 5: diện tích 665,3 m^2, vị trí phần đất do ông D xác định ký hiệu thửa 3, 4: diện tích 753,8 m^2, trích đo một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ địa chính số 11 (bản đồ chỉnh lý năm 2022), phần đất này thuộc ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau. Tại Công văn số 22 ngày 06/12/2024 của Công ty T1 cung cấp thì phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ địa chính số 11 (bản đồ chỉnh lý năm 2022) thuộc Giấy chứng nhận đã cấp cho ông T ngày 27/9/2000 (thửa đất số 0675, 0676, tờ bản đồ số 16).

Theo ông T xác định, có nhận được Quyết định số 2140/QĐ-UBND ngày 22/5/2020 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho ông T, nhưng đến nay ông T vẫn chưa liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận. Tại phiên toà, chị C (được ông T uỷ quyền) xác định bản gốc Giấy chứng nhận hiện do ông T và bà H giữ, không có cầm cố hoặc thế chấp cho ai.

Ông D xác định, bị đơn nhận chuyển nhượng của ông T và bà H là phần đất có chiều ngang 13,5 mét, chiều dài 48,0 mét, diện tích 648,0 m^2 (theo đo đạc thực tế 753,8 m^2). Tại Giấy sang nhượng đất ngày 03/12/2002 âm lịch, chỉ thể hiện diện tích đất chuyển nhượng, đến khi ông T và bà H nhận vàng của Bị đơn là 10 chỉ vàng 24k, thì ông T có ghi rõ phần đất chuyển nhượng có chiều ngang là 13,5 mét, ông T có ký tên tại tờ Biên nhận này.

Đối với ông T xác định vị trí phần đất ông T chuyển nhượng cho bị đơn chiều ngang chỉ có 12,0 mét, chứ không phải 13,5 mét như bị đơn trình bày.

Ngoài ra, tại phiên toà ngày 18/12/2024, ông T không thừa nhận chữ ký chữ viết của ông T tại Biên nhận ngày 03/12/2002 âm lịch, nên Bị đơn có yêu cầu Toà án trưng cầu Cơ quan có thẩm quyền để giám định chữ ký chữ viết ông T. Tại Kết luận giám định số 69/KL-KTHS ngày 16/02/2025 của Phòng K Công an tỉnh C, kết luận: Chữ ký, chữ viết họ tên "Dương Văn T" dưới cụm từ "người Nhận vàng" trên tài liệu cần giám định (Ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết Dương Văn T trên tài liệu mẫu so sánh (Ký hiệu từ M1 đến M19) là do cùng một người ký và viết ra. Có nghĩa rằng, ông T có ký tên tại Biên nhận ngày 03/12/2002 âm lịch.

Như vậy có cơ sở để xác định, ông T và bà H chuyển nhượng cho ông D và bà S là phần đất ký hiệu thửa 3, 4: diện tích 753,8 m^2 (theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng do Công ty T1 lập ngày 10/4/2024). Mặt khác, vị trí ranh do Bị đơn xác định là vị trí được tính từ hàng rào (bê tông cốt thép, vị trí hàng rào trở vô là đất của Bị đơn), hàng rào này do ông D và bà S xây dựng và quản lý từ nhiều năm tiếp giáp với phần đất chuyển nhượng. Như vậy khi xây dựng hàng rào này, phía ông T và bà H biết nhưng không có ý kiến gì, nên cần xác định vị trí ranh cố định (hàng rào) để

đo sang phần đất còn lại của ông T và bà H để xác định vị phần đất chuyển nhượng có chiều ngang 13,5 mét, tổng diện tích 753,8 m^2 là có cơ sở.

[2] Xét đối với yêu cầu của các bên, thấy rằng:

Trước đây, ông T khởi kiện và cho rằng ông T có chuyển nhượng cho ông D phần đất có chiều ngang 12,0 mét, chiều dài 54 mét, diện tích 648,0 m^2 với giá 10 chỉ vàng 24k, nhưng các bên không có lập giấy tờ gì.

Tuy nhiên sau đó ông D và bà S phản tố, xuất trình tờ Giấy sang nhượng đất ngày 03/12/2002 âm lịch (thể hiện ông T và bà H có chuyển nhượng cho ông D và bà S phần đất 648,0 m^2) có chữ ký ông T và bà H và tờ Biên nhận ngày 03/12/2002 âm lịch (thể hiện ông T có nhận 10 chỉ vàng 24k, để chuyển nhượng phần đất có ngang 13,5 mét), có chữ ký của ông T.

Tại phiên toà ngày 18/12/2024, ông T thừa nhận chữ ký chữ viết ông T ký tại Giấy sang nhượng đất ngày 03/12/2002 âm lịch, còn tờ Biên nhận ngày 03/12/2002 âm lịch ông T không thừa nhận chữ ký. Tuy nhiên, căn cứ Kết luận giám định số 69/KL-KTHS ngày 16/02/2025 của Phòng K Công an tỉnh C, kết luận ông T có ký tên tại Biên nhận ngày 03/12/2002 âm lịch.

Xét ở vụ án này, yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông D và bà S là yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng ký giữa ông T và bà H với ông D và bà S tại Giấy sang nhượng đất ngày 03/12/2002 âm lịch, ông T và bà H đồng ý trả vàng ông D và bà S. Đối với ông D và bà S không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T, vì phần đất này ông T và bà H tự nguyện chuyển nhượng, sau đó ông D và bà S đã đầu tư cải tạo và xây dựng công trình kiên cố trên phần đất và quản lý sử dụng ổn định cho đến nay.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của ông T không được ông D và bà S chấp nhận, đồng thời ông T cũng không đưa ra được căn cứ để yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng này, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Xét, việc chuyển nhượng đất giữa ông T và bà H với ông D và bà S chỉ lập giấy tay, là vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực về điều kiện chuyển nhượng. Tuy nhiên, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ theo hợp đồng, đã giao nhận đủ vàng và giao nhận đất, bên nhận chuyển nhượng đã và đang quản lý, sử dụng đất từ nhiều năm. Theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 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, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không được coi là vô hiệu do vi phạm điều kiện (a.6) hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về điều khoản chuyển tiếp "Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này ". Tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định

bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực". Do đó, cần chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D và bà S, công nhận có hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tại Giấy sang nhượng đất ngày 03/12/2002 âm lịch ký giữa ông T và bà H với ông D và bà S về việc ông T và bà H chuyển nhượng cho ông D và bà S phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 753,8 m^2 đất toạ lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau. Như vậy, sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật ông D và bà S được quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Xét, đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp, nên được chấp nhận.

Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền 23.572.000 đồng (400.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, 9.172.000 đồng tiền đo đạc đất, 14.000.000 đồng chi phí thẩm định giá), do ông T đã nộp. Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D và bà S, cần buộc ông T phải tự chịu số tiền này theo quy định tại các điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, ông T đã nộp xong.

Về chi phí giám định: Tổng số tiền 6.920.000 đồng, do ông D nộp.

Căn cứ Kết luận giám định số 69/KL-KTHS ngày 16/02/2025 của Phòng K Công an tỉnh C, kết luận chữ ký chữ viết của ông T ký tại Biên nhận ngày 03/12/2002 âm lịch, là chữ ký chữ viết của ông T. Do đó, cần buộc ông T phải hoàn trả cho bị đơn số tiền nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] **Về án phí**: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D và bà S, án phí cần xử lý như sau:

Đối với ông T thuộc diện người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 16 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội, xét miễn nộp án phí cho ông T.

Đối với ông D, bà S do được miễn nộp án phí, nên không đặt ra xử lý.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Các điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2, Điều 129, các điều 500, 501, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015Điều 2 Luật người cao tuổi; Các điều 26, 27, 236 của Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Giấy sang nhượng đất ngày 03/12/2002 âm lịch ký giữa ông T và bà H với ông Lê Trung D và bà Lê Hồng S, về việc ông T và bà H chuyển nhượng cho ông D và bà S phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 753,8 m^2 (ký hiệu thửa 3, 4 – CLN: đất trồng cây lâu năm), trích đo một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ địa chính số 11 (bản đồ chỉnh lý năm 2022), đất toạ lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Trung D và bà Lê Hồng S.

Công nhận có hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tại Giấy sang nhượng đất ngày 03/12/2002 âm lịch) ký giữa ông Dương Văn T và bà Lê Thị H với ông Lê Trung D và bà Lê Hồng S, về việc ông T và bà H chuyển nhượng cho ông D và bà S phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 753,8 m^2 (ký hiệu thửa 3, 4 – CLN: đất trồng cây lâu năm), trích đo một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ địa chính số 11 (bản đồ chỉnh lý năm 2022), đất toạ lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Kèm theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng ngày 10/4/2024.

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, ông Lê Trung D và bà Lê Hồng S được quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Dương Văn T phải tự chịu chi phí tố tụng số tiền 23.572.000 đồng (ông T đã nộp xong).

4/ Về chi phí giám định:

Buộc ông Dương Văn T phải hoàn trả cho ông Lê Trung D và bà Lê Hồng S số tiền 6.920.000 đồng (Sáu triệu chín trăm hai mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày ông Lê Trung D và bà Lê Hồng S có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Dương Văn T không thi hành xong khoản tiền trên, thì ông Dương Văn T còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

5/ Về án phí: Xét miễn án phí cho ông Dương Văn T.

6/ Về quyền kháng cáo: Ông Dương Văn T, bà Lê Thị H và ông Lê Trung D, bà Lê Hồng S được quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

"Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự".

Nơi nhận:
- Các đương sự (02b);

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

- VKSND H. Trần Văn Thời (01b);
- Chi cục THADS H. Trần Văn Thời (01b);
- Lưu hồ sơ vụ án (01b);
- Lưu án văn (01b).

Lâm Thành Quang