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: **49**/2024/DS-ST
Ngày 28 - 02 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà: Ông Trương Huỳnh Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hồ Quang Minh.

Ông Văn Công Trọn.

- Thư ký phiên toà: Bà Dương Thị Thêu - Thư ký Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

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

Trong các ngày 27 và 28 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 217/2023/TLST-DS ngày 23/3/2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2024/QĐXXST-DS ngày 02/01/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn H, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Thanh T – Đoàn luật sư tỉnh C -Hành nghề tại Văn phòng L2.

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1957.

Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1957.

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

Anh Phạm Văn P, sinh năm 1978.

Anh Phạm Văn T2, sinh năm 1989.

Chị Phạm Tuyết H1, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Chị Trần Phượng L.

Chị Trần Phượng E.

Anh Trần Thanh Đ.

Anh Trần Thành T3.

Chị Trần Kiều H2.

Anh Trần Thanh G.

Anh Trần Thanh Đ1.

Chị Trần Kiều T4.

Anh Trần Nhiều A.

Anh Trần Nhiều E1, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Ông H, luật sư T, bà M, chị H1, anh Em có mặt. Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 23/3/2023, lời trình bày của của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có tại hồ sơ và tại phiên tòa, thể hiện:

Vào năm 2002 vợ chồng ông H và bà Trần Thị L1 (đã chết) nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà M và ông T1 01 phần đất ruộng diện tích 04 công thêm ¼ công tầm lớn (ngang 25,4 mét X dài 216 mét) với giá 42 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng có làm giấy tay và được ký kết giữa vợ chồng ông H và vợ chồng bà M tại *"Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 22/01/2002 âm lịch"* có bà Lê Thị A1 (đã chết), ông Nguyễn Văn S (em bà M), ông Nguyễn Hoàng P1 và ông Nguyễn Văn Ú chứng kiến và có ký tên vào tờ sang nhượng; sau khi lập xong tờ sang nhượng đất ruộng thì có thoả thuận chuyển nhượng thêm 01 cái mương và 01 cái líp ngang 14 mét X dài 24 mét và có ghi phụ chú thêm trong tờ sang nhượng nội dung *"có chuyển nhượng thêm 01 cái mương và 01 cái líp ngang 14 mét X dài 24 mét"* (phụ chú do ông Trần Hoàng K viết thay) có bà M và ông T1 ký tên, việc ông H nhận chuyển nhượng thêm phần đất này là ông H đã có phần đất liền kề do nhận chuyển nhượng trước đó của bà Hai T5 (chị của bà M), nên nhận chuyển nhượng cho thuận tiện canh tác; đồng thời tờ sang nhượng đất ruộng sau khi lập xong thì có đem lại cho ông Nguyễn Văn K1 (chết) ký chứng kiến xác nhận; việc chuyển nhượng vợ chồng ông H đã giao đủ vàng cho vợ chồng bà M nhận và đã nhận đất vào thời điểm chuyển nhượng và canh tác ổn định cho đến nay.

Đến năm 2008 vợ chồng ông H tiếp tục nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà M thêm một phần đất ruộng diện tích 01 công thêm 10 tầm 03 mét với giá 22 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng có làm giấy tay tại *"Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 01/4/2008"*, do thời điểm này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M thế chấp Ngân hàng và vợ chồng bà M đang cố đất cho ông Nguyễn Hùng Q, nên vợ chồng ông H và vợ chồng bà M lập *"Tờ giao kèo ngày 13/4/2008"* thỏa thuận việc thanh toán vợ chồng ông H xuất vàng ra trả tiền cố đất và trả nợ Ngân hàng, nếu dư hơn khoản vàng chuyển nhượng thì chuyển sang vàng hỏi vay của vợ chồng ông H,

các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ và vợ chồng ông H nhận đất sử dụng cho đến nay, năm 2008 vợ chồng ông H giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2019 thì bà M đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Lý do tranh chấp là do bà M không đồng ý chuyển tên mà cho rằng trong phần đất ruộng thì gia đình bà M còn lại diện tích phần bờ và kênh khoảng 04 mét (theo đo đạc thực tế là 1.154,7 m^2) nên tranh chấp. Việc chuyển nhượng đất là ông H xác định là chuyển nhượng toàn bộ phần đất ruộng của vợ chồng bà M (phần đất ruộng hiện trạng khi chuyển nhượng năm 2002 thì bên phía giáp ông Nguyễn Văn S không có bờ, giáp ông Dương Văn M1 cò 01 phần bờ khoảng 02 mét và 01 phần kênh khoảng 02 mét (hiện trạng bờ và kênh bên ông M1 vào năm 2009 gia đình ông H đã ban ra làm ruộng, hiện trạng chỉ còn 01 phần bờ 1,2 mét), việc ban bờ và kênh ra làm ruộng và sử dụng cho đến nay thì gia đình bà M không có ngăn cản gì, phần bờ 1,2 mét gia đình ông H cũng sử dụng từ trước đến nay.

Luật sư đưa ra các căn cứ để chứng minh cho ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn, cụ thể: Tổng diện tích đất chuyển nhượng theo các giấy tờ sang nhượng là 8.134 m^2 là nhiều hơn so với kết quả đo đạc thực tế. Hợp đồng giữa các bên mặc dù vi phạm về mặt hình thức, nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ. Gia đình ông H đã nhận đất sử dụng ổn định cho đến nay. Bà M có rằng chỉ chuyển nhượng thực tế 05 công đất tầm lớn, phần đất thừa theo đo đạc thực tế là cho mượn nhưng bà M không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho việc này. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Nay ông H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ theo đo đạc thực tế là 7.964,8 m^2 thuộc thửa đất số 186, 203 và một phần thửa đất số 42 – tờ bản đồ số 14 (Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2023) được ký kết giữa vợ chồng ông H và vợ chồng bà M tại *"Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 22/01/2002 âm lịch và Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 01/4/2008"* là có hiệu lực pháp luật. Về chi phí tố tụng ông H xác định tự chịu toàn bộ.

- Lời trình bày của bị đơn có tại hồ sơ và tại phiên toà, thể hiện:

Nguồn gốc đất tranh chấp là do cha mẹ ruột của bà M tặng cho. Quá trình sử dụng thì bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 9.430 m^2 – tại thửa số 62, 68 – tờ bản đồ 05 – theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau cấp ngày 26/02/1996. Toàn bộ phần đất là tài sản hợp pháp của riêng cá nhân 02 vợ chồng bà M, chứ không có liên quan gì quyền lợi của các con. Năm 2002 vợ chồng bà M có chuyển nhượng cho vợ chồng ông H 01 phần đất ruộng diện tích 03 công thêm 02 tầm 03 mét với giá 01 công tầm lớn = 12 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng có làm giấy tay giữa vợ chồng bà M với vợ chồng ông H (không có ai chứng kiến), giấy tờ chuyển nhượng này giao cho bên ông Hà g, vợ chồng bà M không thừa nhận chữ ký tại *"Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 22/01/2002 âm lịch"*. Đến năm 2008 vợ chồng tiếp tục chuyển nhượng thêm 01 công thêm 10 tầm (tầm lớn) cho vợ chồng ông H với giá 22 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng có làm giấy tay *"Tờ giao kèo ngày 13/4/2008"* được ký kết giữa vợ

chồng bà M với vợ chồng ông H (việc làm giấy tay có ông Trần Hoàng K và ông Hồ Văn K2 chứng kiến), đối với "*Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 01/4/2008*" thì bà M cũng không thừa nhận. Bà M xác định các lần chuyển nhượng thì các con của bà M không có chứng kiến và cũng không có ký tên. Việc chuyển nhượng vợ chồng bà M đã nhận đủ vàng của vợ chồng ông H và đã giao toàn bộ diện tích đất ruộng tại thửa số 62 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà M được cấp cho vợ chồng ông H quản lý và sử dụng (trong đó có 01 phần bờ và kênh còn lại ngang 04 mét nằm cặp ông Dương Văn M1 thì không chuyển nhượng, nhưng gia đình cho ông H mượn để phục vụ canh tác ruộng từ trước đến nay). Sau khi chuyển nhượng thì đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H vào năm 2008, nhưng ông H không thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất, nên năm 2019 bà M lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phát sinh tranh chấp. Đối với phần đất tại thửa số 68 đã chuyển nhượng thì gia đình ông H quản lý và sử dụng từ trước đến nay không có tranh chấp (trong phần đất này có cho gia đình ông H mượn 01 phần mương và líp sử dụng). Trước giờ vợ chồng bà M chỉ có 01 phần đất được cấp quyền sử dụng đất, chứ không có đất nào khác. Bà M và ông H xác định trong tổng diện tích đo đạc thực tế 7.634,7 m^2 thì chỉ chuyển nhượng 05 công tầm lớn là 6.480 m^2, còn lại phần đất 1.154,7 m^2 xác định là phần bờ và mương còn lại của vợ chồng bà M, toàn bộ thửa đất số 68 từ khi được cấp quyền sử dụng đất thì bà M chỉ biết diện tích cụ thể trên giấy là 6.500 m^2, chứ không biết đất thực tế của thửa đất là bao nhiêu. Gia đình bà M không có đất nào khác để đi vào phần bờ và kênh để canh tác và sử dụng, do đó có nhu cầu nhượng lại luôn cho bên ông H. Đối với phần đất 330,1 m^2 thuộc thửa đất số 68 là gia đình cho mượn chứ không có chuyển nhượng, phần đất này nằm liền kề với phần đất ông H nhận chuyển nhượng của bà Hai T5 (chị bà M). Vợ chồng bà M xác định thuật ngữ đất 01 gốc tư nghĩa là 01 công đất chia làm 4 phần; 03 gốc tư nghĩa là có 03 phần trong 01 công đất, 01 công đất tầm lớn thường tính là 1.296 m^2 (trường hợp chiều ngang không đủ 12 tầm (36 mét) thì sẽ tính tiếp cho cạnh còn lại, sao nhân ra cho đủ 1.296 m^2). Ngày 24/01/2024 vợ chồng bà M có nộp đơn yêu cầu giám định các chữ ký tại *"Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 22/01/2002 âm lịch"* và Toà án đã ban hành Quyết định trưng cầu giám định và thông báo cho vợ chồng bà M nộp tiền tạm ứng chi phí giám định, nhưng do không có đủ điều kiện về tài chính để nộp, nên vợ chồng bà M có yêu cầu Toà án không gửi giám định chữ ký, tại phiên toà bà M khẳng định không yêu cầu giám định chữ ký. Giữa gia đình bà M và các ông Nguyễn Văn Ú, ông Trần Hoàng K, ông Hồ Văn K2 không có mâu thuẫn gì.

Nay vợ chồng bà M chỉ đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng cho ông H với diện tích đất 05 công đất tầm lớn là 6.480 m^2 thuộc thửa đất số 62 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Đối với phần đất còn lại 1.154,7 m^2 trường hợp công nhận thì phải trả lại giá trị cho vợ chồng bà M theo giá đã định là 92.376.000 đồng, còn không thì phải giao trả lại đất (còn việc sử dụng như thế nào thì chuyện của gia đình bà M). Đối với phần đất 330,1 m^2 gia đình bà M cho mượn canh tác chứ không phải chuyển nhượng, không đồng ý công nhận phần đất này, phần đất này hiện trạng trước đây là bờ và kênh, gia đình ông H mượn năm 2002 và ban ra làm

ruộng cho đến nay (đất này thuộc thửa đất số 68 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà M được cấp).

- Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Tuyết H1 có tại hồ sơ và tại phiên toà, thể hiện: Thống nhất với lời trình bày của bà M. Phần đất tranh chấp là tài sản chung của bà M và ông T1. Chị H1 xác định từ trước đến giờ chị và các anh chị em không có tham gia vào việc chuyển nhượng đất giữa cha mẹ và vợ chồng ông H, đồng thời không có ký bất kỳ giấy tờ gì liên quan đến việc chuyển nhượng giữa các bên.

- Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Nhiều E1 có tại hồ sơ và tại phiên toà, thể hiện: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Trần Văn H.

- Đối với các đương sự khác: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần để làm việc và 02 lần để xét xử nhưng đều vắng mặt không rõ lý do, nên không ghi nhận được ý kiến.

- Lời trình bày của các người làm chứng ông Nguyễn Văn Ú, ông Trần Hoàng K, ông Nguyễn Văn K3 tại biên bản lấy lời khai ngày 28/12/2023, thể hiện: Các người làm chứng không có mâu thuẫn gì với các đương sự trong vụ án. Ông Ú xác định vào ngày 22/01/2002 âm lịch giữa vợ ông H cùng vợ chồng bà M có thoả thuận chuyển nhượng đất, nội dung chuyển nhượng phần đất ruộng có diện tích 04 công thêm một gốc tư với giá 42 chỉ vàng 24k, việc thoả thuận chuyển nhượng và lập giấy tờ tại nhà bà M, khi đó có ông Ú, bà Lê Thị A1 (mẹ bà M), ông Nguyễn Văn S (em bà M), ông Nguyễn Hoàng P1 chứng kiến. Ông K xác định năm 2002 ông có biết giữa vợ chồng ông H cùng vợ chồng bà M có thoả thuận chuyển nhượng đất, nội dung chuyển nhượng phần đất ruộng có diện tích 04 công thêm một gốc tư với giá 42 chỉ vàng 24k, thời điểm các bên thoả thuận và lập giấy tờ thì ông không có chứng kiến, nhưng sau thời điểm lập giấy vài ngày thì vợ chồng bà M và vợ chồng ông H có nhờ ông K viết thêm phụ chú nhượng thêm phần đất mương và liếp vào giấy tay lập trước có, phần mương và liếp nằm cặp phần đất vườn của bà M (lý do sang thêm phần đất này là các anh chị của bà M có đất liền kề cũng đã sang cho ông H, nên sang thêm cho ông H liền đất để tiện canh tác), việc ông K viết thêm phụ chú tại nhà bà M, sau khi viết phụ chú thì ông C và bà M trực tiếp ký tên bên dưới phụ chú. Ông K3 xác định thời điểm năm 2008 giữa vợ chồng ông H cùng vợ chồng bà M có thoả thuận chuyển nhượng đất, sau khi các bên thoả thuận chuyển nhượng đất thì có nhờ ông K3 xác nhận nội dung giấy tay sang nhượng, ông K3 xem thì thấy các bên có ký tên và có nhiều người chứng kiến với nội dung chuyển nhượng 01 phần đất 01 công thêm 10 tầm 03 mét, nhưng do đất chỉ có bề ngang hơn 08 tầm, nên mới đo ra cho đủ thực tế là (08 tầm 01 thước 04, chiều dài là 30 tầm rưỡi); diện tích cụ thể các bên ghi trên giấy sang nhượng là tổng diện tích 2.324 m^2 (ngang 25,4 mét X dài 91,5 mét).

- Tại bản vẽ hiện trạng ngày 12/9/2023 của Công ty TNHH MTV T6, thể hiện: Diện tích đất tranh chấp giữa các bên được được xác định theo bản vẽ tại thửa số 1 và 2 có tổng diện tích 7.964,8 m^2 – loại đất trồng lúa được trích đo từ thửa đất số

186, 203 và một phần thửa số 42, tờ bản đồ số 4, chỉnh lý năm 2023 (thửa đất số 186, 203 tương ứng với thửa đất số 62 và một phần thửa đất số 42 tương ứng với thửa đất số 68 – tờ bản đồ số 05 – bản đồ năm 1993 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 26/02/1996).

- Tại biên bản đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2023, thể hiện: Trên phần đất tranh chấp có 150 bụi chuối cho trái (bình quân mỗi bụi 02 đến 03 cây).

- Tại chứng thư thẩm định giá số: 223/2023/CT-TĐG ngày 24/7/2023 của Công ty cổ phần T7, thể hiện: Quyền sử dụng đất có tranh chấp theo có tổng giá trị 637.184.000 đồng (giá đất 80.000 đồng/m^2). Cây trồng trên đất có giá 4.050.000 đồng (giá mỗi bụi chuối 27.000 đồng).

- Tại công văn số: 480/CV-PC09 ngày 05/10/2023 của phòng K4 Công an tỉnh C về việc từ chối giám định, thể hiện: Do vượt quá khả năng, điều kiện trang thiết bị, phương tiện của Cơ quan giám định Phòng K4 Công an tỉnh C nên không tiến hành giám định.

- Chi phí tố tụng: Ông Trần Văn H đã dự nộp tổng chi phí tố tụng và đã thực hiện xong là 17.406.800 đồng (Trong đó, chi phí xem xét, thẩm định 400.000 đồng, chi phí thẩm định giá tài sản 8.623.800, chi phí đo đạc 8.383.000).

- Tại phiên tòa sơ thẩm, Kiểm sát viên phát biểu:

Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tiến hành và thực hiện đúng theo quy định. Đối với các đương sự vắng mặt không rõ lý do trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà đã không chấp hành đúng nghĩa vụ của mình theo quy định.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H và bà Trần Thị L1 với bà Nguyễn Thị M và ông Phạm Văn T1 được lập tại *""Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 22/01/2002 âm lịch và Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 01/4/2008"*, đối với phần đất theo đo đạc thực tế 7.964,8 m^2 (loại đất trồng lúa) - đất tọa lạc tại ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Trần Văn H được thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận nêu trên. Trường hợp phần đất được công nhận nêu trên thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển quyền thì buộc bà Nguyễn Thị M và ông Phạm Văn T1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất để thực hiện theo quy định của pháp luật. Án phí và chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Từ những nội dung vụ án thể hiện;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Xét về thủ tục:*

[1.1] Các đương sự vắng mặt tại phiên toà, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để xét xử nhưng đều vắng mặt không rõ lý do, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

[1.2] Trước khi mở phiên toà vợ chồng bà M có nộp đơn yêu cầu Toà án trưng cầu Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh thực hiện giám định các chữ ký của bà M tại *"Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 22/01/2002 âm lịch",* Toà án đã tiến hành ban hành Quyết định trưng cầu giám định số: 89/2024/QĐ-TCGĐ ngày 01/02/2024, nhưng vợ chồng bà M có yêu cầu không gửi thực hiện giám định, do không có khả năng nộp tiền chi phí giám định và tại phiên toà bà M vẫn xác định không yêu cầu giám định. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật là đúng.

[2] *Về quyền khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:* Nguyên đơn xác định quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm phát sinh từ giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn, nên thực hiện quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là đúng theo quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực, bị đơn có nơi cư trú tại huyện T, tỉnh Cà Mau nên Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết vụ án dân sự *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về việc đưa người tham gia tố tụng trong vụ án:* Hợp đồng giữa các bên có tranh chấp do vợ chồng ông Trần Văn H và bà Trần Thị L1 cùng xác lập, hiện nay bà L1 đã chết, đồng thời qua xem xét nội dung *"Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 01/4/2008"* thì có nội dung các con bà M cùng tham gia xác lập và việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của họ, nên Toà án đưa các con của bà L1 và các con bà M vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] *Về nội dung tranh chấp và xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan điểm bảo vệ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, ý kiến của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

[4.1] Ông H xác định việc chuyển nhượng đất được thực hiện hai lần tại *"Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 22/01/2002 âm lịch và Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 01/4/2008"* với tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 7.964,8 m^2; bà M thừa nhận năm 2008 là có chuyển nhượng 01 công thêm 10 tầm đất, năm 2002 chuyển nhượng 03 công thêm 02 tầm đất, tổng diện tích đất qua hai lần chuyển nhượng là 05 công đất tầm lớn (6.480 m^2), đối với phần đất đo đạc thực tế vượt quá diện tích đất 6.480 m^2 là

đất còn lại của gia đình bà M cho ông H mượn canh tác từ năm 2002 cho đến nay. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1.1] Bà M cho rằng năm 2002 chuyển nhượng đất 02 bên có lập giấy tay giao cho ông Hà giữ, ông H cung cấp "*Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 22/01/2002 âm lịch".* Quá trình giải quyết vụ án các bên đều có yêu cầu xác minh đối với ông Nguyễn Hoàng Ú1, căn cứ lời khai của ông Ú1 thì xác định được vào ngày 22/01/2002 âm lịch giữa vợ ông H cùng vợ chồng bà M có thoả thuận chuyển nhượng phần đất ruộng có diện tích 04 công thêm một gốc tư với giá 42 chỉ vàng 24k; bà M cho rằng chuyển nhượng 03 công 02 tầm đất, nhưng bà không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho việc này. Do đó, có căn cứ xác định thực tế năm 2002 giữa các bên chuyển nhượng đối với diện tích đất 04 công thêm một gốc tư công đất tầm lớn tại "*Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 22/01/2002 âm lịch"*. Đối với phần phụ chú ông Trần Hoàng K xác định là do ông viết, bà M phản đối đối với lời khai của ông K (vì ông K là cháu của ông H), vấn đề này Hội đồng xét xử xét thấy phần phụ chú chỉ ghi nhận nhượng thêm 01 mương và 01 líp diện tích ngang 14 mét X dài 24 mét, nhưng tổng diện tích chuyển nhượng vẫn là 04 công thêm một gốc tư công đất tầm lớn với giá 42 chỉ vàng 24k, nên có căn cứ xác định phần mương và líp vẫn nằm trong phần đất chuyển nhượng các bên đã thoả thuận ban đầu.

[4.1.2] Việc chuyển nhượng vào năm 2008 các bên trình bày trùng khớp với nhau về diện tích đất chuyển nhượng là 01 công thêm 10 tầm, nhưng bà M thì cho rằng việc chuyển nhượng có làm giấy tại *"Tờ giao kèo ngày 13/4/2008",* đối với *"Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 01/4/2008"* bà M không thừa nhận, còn ông H thì cho rằng việc chuyển nhượng có lập giấy tại *"Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 01/4/2008* và *Tờ giao kèo ngày 13/4/2008"*. Căn cứ lời khai của ông Hồ Văn K2 thì xác định được thực tế năm 2008 các bên có thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất tại "*Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 01/4/2008"*, đối với *"Tờ giao kèo ngày 13/4/2008"* qua xem xét nội dung và về mặt thời gian thì các bên thoả thuận việc thanh toán nghĩa vụ theo hợp đồng được xác lập trước đó là có căn cứ.

[4.1.3] Vấn đề bà M cho rằng khi chuyển nhượng có chừa lại 01 phần bờ và mương (diện tích khoảng 01 công đất tầm lớn) cho ông H mượn canh tác. Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ lời khai ban đầu của bà M *(Bút lục số 39 có tại hồ sơ)* thì bà M thừa nhận thống nhất chuyển nhượng và đã giao toàn bộ diện tích đất ruộng tại thửa đất số 62 cho ông H quản lý và sử dụng, chứ bà M không có đặt vấn đề gì đối với phần bờ và kênh; đồng thời bà M cũng xác định trước giờ không biết diện tích đất thực tế của thửa đất số 62 là bao nhiêu và thực tế bà M không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh việc khi chuyển nhượng có chừa lại phần bờ và mương cho ông H mượn canh tác, ông H không thừa nhận vấn đề này. Nên có căn cứ xác định thực tế vợ chồng bà M đã chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích đất thực tế được đo đạc tại thửa đất số 62 cho vợ chồng ông H.

[4.1.4] Diện tích đất chuyển nhượng được xác định theo *"Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 22/01/2002 âm lịch và Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 01/4/2008"* về mặt số liệu được tính 01 công tầm lớn bằng 1.296 m^2 thì xác định được tổng diện

tích đất chuyển nhượng là 6,083 công đất tầm lớn X 1.296 m^2 = 7.883,5 m^2. Như vậy, diện tích đất này so với diện tổng diện tích đất theo đo đạc thực tế 7.964,8 m^2 là tương đối phù hợp về mặt số liệu và vị trí đất tranh chấp do các bên tự xác định trên thực địa và do gia đình ông H quản lý và sử dụng từ trước cho đến nay. Nên có căn cứ xác định tổng diện tích đất chuyển nhượng có tranh chấp giữa các bên theo đo đạc thực tế 7.964,8 m^2 là đúng.

[4.2] *Xét về điều kiện chuyển nhượng, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa các bên và việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng:*

[4.2.1] Các bên chưa thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được lập thành văn bản tại "*Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 22/01/2002 âm lịch và Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 01/4/2008"* như đã được chứng minh nêu trên, nhưng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai, đồng thời chưa được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và vào sổ địa chính theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai, nên hợp đồng giữa các bên được ký kết là chưa có hiệu lực pháp luật.

[4.2.2] Thực tế sau khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau thì các bên đã thực hiện và hoàn thành xong nghĩa vụ với nhau trong hợp đồng chuyển nhượng được thỏa thuận giao kết và các bên có đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định như bên chuyển nhượng (bà M và ông T1) đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không bị hạn chế quyền sử dụng đất và bên nhận chuyển nhượng (ông H và bà L1) không thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 191 Luật đất đai. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên tuy có vi phạm quy định về mặt hình thức bắt buộc về công chứng, chứng thực nhưng không bị vô hiệu, mà cần công nhận hiệu lực hợp đồng giữa các bên theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự thì mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp giữa các bên trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết.

[4.2.3] Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên có tranh chấp đã được công nhận hiệu lực, nên các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Trần Văn H được thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận nêu trên.

[4.2.4] Để đảm bảo cho việc ông H thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận, nên cần buộc bà M và ông T1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất để thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển quyền theo quy định.

Từ những lập luận, phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận và có đầy đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H và bà Trần Thị L1 với bà Nguyễn Thị M và ông Phạm Văn T1 được lập tại *""Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 22/01/2002 âm lịch và Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 01/4/2008"*, đối với phần đất theo đo đạc thực tế 7.964,8 m^2 (loại đất trồng lúa) - đất tọa lạc tại ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau - có vị trí tứ cận và các điểm mốc theo bản vẽ hiện trạng ngày 12/9/2023 của Công ty TNHH MTV T6, phần đất thuộc thửa đất số 62 và một phần thửa đất số số 68 – tờ bản đồ số 05 – bản đồ năm 1993 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 26/02/1996. Các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Trần Văn H được thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận nêu trên. Trường hợp phần đất được công nhận nêu trên thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển quyền thì buộc bà Nguyễn Thị M và ông Phạm Văn T1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất để thực hiện theo quy định của pháp luật.

[5] *Xét về chi phí tố tụng:* Nguyên đơn ông Trần Văn H có dự nộp các chi phí tố tụng trong quá trình xem xét giải quyết vụ án và đã thực hiện xong bao gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và chi phí thẩm định giá tài sản với tổng số tiền 17.406.800 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nhưng nguyên đơn xác định tự chịu toàn bộ, nên cần ghi nhận là đúng theo quy định tại các Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] *Về án phí:* Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 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. Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng, tuy nhiên bị đơn là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nên không phải chịu. Nguyên đơn ông Trần Văn H thuộc trường hợp được miễn dự nộp tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 186, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 191 Luật đất

đai; Điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 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.

1. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H và bà Trần Thị L1 với bà Nguyễn Thị M và ông Phạm Văn T1 được lập tại *""Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 22/01/2002 âm lịch và Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 01/4/2008"*, đối với phần đất theo đo đạc thực tế 7.964,8 m^2 (loại đất trồng lúa) - đất tọa lạc tại ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau - thuộc thửa đất số 62 và một phần thửa đất số số 68 – tờ bản đồ số 05 – bản đồ năm 1993 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 26/02/1996. Vị trí tứ cận và các điểm mốc của phần đất thuộc thửa đất số 1 và 2 theo bản vẽ hiện trạng ngày 12/9/2023 của Công ty TNHH MTV T6.

Các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Trần Văn H được thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận nêu trên.

Trường hợp phần đất được công nhận nêu trên thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển quyền thì buộc bà Nguyễn Thị M và ông Phạm Văn T1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất để thực hiện theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo bản án này có bản vẽ hiện trạng ngày 12/9/2023 của Công ty TNHH MTV T6).

2. Chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Trần Văn H tự chịu tổng số tiền 17.406.800 đồng (đã dự nộp và thực hiện xong).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị M và ông Phạm Văn T1 thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí.

- Nguyên đơn ông Trần Văn H thuộc trường hợp được miễn dự nộp tiền tạm ứng án phí.

4. Nguyên đơn, bị đơn bà Nguyễn Thị M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Tuyết H1, anh Trần Nhiều E1 có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự khác vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định Điều 2 Luật 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, Điều 7, Điều 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:
- TAND tỉnh Cà Mau (gửi mail);
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Đương sự, NTGTT khác;
- Lưu HSVA, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(ĐÃ KÝ)

Trương Huỳnh Hải