TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN U MINH THƯỢNG** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 43/2018/DS - ST
Ngày: 15- 11 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng và chuyển đổi QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH THƯỢNG, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Khanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Thanh Nhã.

2. Bà Phạm Thị Lan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Út Sang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh Thượng tham gia phiên toà: Ông Lê Hữu Nghị - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 tháng 8, ngày 12 tháng 10, ngày 8 và 15 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 161/2016/TLST-DS, ngày 14 tháng 12 năm 2016 về tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng và chuyển đổi quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2018/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số: 24/2018/QĐST-DS, ngày 25 tháng 7 năm 2018, Thông báo mở lại phiên tòa số 08/2018/TB-TA ngày 25 tháng 9 năm 2018 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số 36/2018/QĐST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Tô Hồng S, sinh năm 1950 và Phạm Thị Nh, sinh năm 1950 (vợ ông S).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tô Hồng S: Anh Tô Hồng P, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã H, T, tỉnh Kiên Giang (bà Nh và anh P có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn X, sinh năm 1966 và bà Phạm Thị B, sinh năm

1965 (vợ ông X).

Cùng địa chỉ: Ấp Q, xã C, huyện T, tỉnh Kiên Giang (ông X, bà Bửu có mặt).

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

3.1. Bà Trần Thị M, sinh năm 1967 (em ruột ông X).

Địa chỉ: Tổ 6, ấp 7 Sáng 2, xã Đ, huyện AM, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Bà Trần Thị G, sinh năm 1964 (chị ruột ông X).

3.3. Bà Trần Thanh V (Dân), sinh năm 1968 (em ruột ông X).

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã MT, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị M, bà Trần Thị G, bà Trần Thanh V là: Ông Trần Văn X, sinh năm 1966, trú tại ấp Q, xã C, huyện T, tỉnh Kiên Giang (văn bản ủy quyền ngày 21/11/2017 - có mặt).

3.4. Bà Bà Trần Thị U, sinh năm 1981 (em ruột ông X, vắng mặt).

3.5. Bà Bà Trần Thị K, sinh năm 1976 (em ruột ông X, vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Minh Dũng, xã Minh Thuận, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

3.6. Bà Trần Thị X1, sinh năm 1976 (em ruột ông X, vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Chống Mỹ, xã Minh Thuận, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

3.7. Bà Trần Thị H, sinh năm 1968 (em ruột ông X, vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã VT, huyện Q, tỉnh Kiên Giang.

3.8. Anh Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1985 và chịTrịnh Thị Ng, sinh năm 1984 (vợ anh T); Cùng địa chỉ: Ấp H, xã C, huyện T, tỉnh Kiên Giang (anh T, chị N xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01 tháng 11 năm 2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Phạm Thị Nh, ông Tô Hồng S (người đại diện theo ủy quyền của ông Tô Hồng S là anh Tô Hồng P) đều trình bày:

Năm 1996 ông Trần Văn Sĩ (sau đây gọi tắt là ông Sĩ) làm giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tô Hồng S và Phạm Thị Nh (sau đây gọi tắt là ông S, bà Nh) 08 công tầm 3m. Khi mua 08 công đất này không liền nhau, mỗi phần đất là 04 công tầm 03 mét, một phần đất nằm giáp lộ nông thôn, còn một phần nằm giáp kênh thủy lợi, chính giữa là 04 công đất của ông Sĩ. Đến năm 1998, vợ chồng bà Nh, ông S có yêu cầu cán bộ địa chính xã Vĩnh Hòa, huyện Vĩnh

Thuận (nay là huyện U Minh Thượng) xuống đo đạc lại diện tích chuyển nhượng và làm lại hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu và được chính quyền địa phương xác nhận. Sau khi đo đạc và làm hợp đồng chuyển nhượng xong, gia đình bà Nh đã thực hiện các nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước. Khi làm giấy chuyển nhượng, vợ chồng bà Nh, ông S và ông Sĩ có thỏa thuận là ông Sĩ sẽ chịu tiền lệ phí trước bạ, nhưng do ông Sĩ không có tiền đóng nên vợ chồng bà Nh mới đứng ra đóng thuế chuyển nhượng QSD đất, nên ông Sĩ mới làm "**Tờ giao kèo**" (ngày 04/04/2000) giao thêm phần đất thừa có chiều ngang 04 tầm, dài 25 tầm (ngoài 08 công tầm 03 mét chuyển nhượng) cho bà Nh sử dụng, khi nào có tiền sẽ chuộc lại số đất thừa (BL 12).

Nhưng sau đó, con ông Sĩ là ông Trần Văn X (sau đây gọi tắt là ông X) về đo lại phần đất chuyển nhượng, chỉ giao cho vợ chồng bà Nh 08 công đất tầm 03 mét, còn số đất thừa (chiều ngang là 04 tầm, dài 25 tầm) ông X lấy lại canh tác. Do hai phần đất chuyển nhượng không liền thửa, nên ngày 17/03/2013 vợ chồng ông Nhan, bà Sang với vợ chồng ông X, bà Phạm Thị B (sau đây gọi tắt là bà Bửu) làm giấy thỏa thuận đổi đất với nhau, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Mạnh (chú ruột ông X). Nội dung thỏa thuận vợ chồng ông S, bà Nh sẽ lấy phần đất chính giữa của ông Sĩ trước đây (sau này là do ông X đứng tên QSD đất) khoảng 04 công tầm 03 mét, để liền với phần đất ông Sĩ sang cho vợ chồng bà Nh, ông S phía giáp kênh thủy lợi, ông X sẽ lấy phần đất đầu trong (phía lộ) trước đây ông Sĩ chuyển nhượng cho ông S, bà Nh. Vợ chồng ông S, bà Nh bù thêm cho vợ chồng ông X 4.000.000 đồng. Sau khi đổi đất bà Nh, ông S cho vợ chồng ông X thuê lại 04 công đất đã đổi để canh tác. Còn 04 công đất giáp kênh thủy lợi thì cho vợ chồng anh Huỳnh Ngọc T và chị Trịnh Thị Ng (sau đây gọi tắt là anh T, chị N) thuê canh tác.

Khi chuyển nhượng, giấy chứng nhận QSD đất ông Sĩ đang thế chấp ngân hàng nên vợ chồng bà Nh, ông S không thể tách giấy QSD đất. Năm 2010 ông Sĩ qua đời, đến năm 2011 ông X đi làm giấy chứng nhận QSD đất bao trùm luôn cả phần đất ông Sĩ đã sang cho vợ chồng bà Nh. Từ khi chuyển nhượng đến nay gia đình bà Nh nhiều lần yêu cầu ông Sĩ và ông X làm thủ tục tách giấy chứng nhận QSD đất cho gia đình bà Nh, ông S nhưng đến nay ông X vẫn không thực hiện.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 01/4/1998 giữa vợ chồng bà Nh, ông S với ông Trần Văn Sĩ và hợp đồng chuyển đổi QSD đất ngày 17/03/2013 giữa vợ chồng bà Nh, ông S với vợ chồng

ông X, bà Bửu đối với phần đất chuyển nhượng có diện tích thực tế là 10.378.6 m^2 , tọa lạc tại ấp dân Quân, xã Hòa Chánh, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn ông Trần Văn X, bà Phạm Thị B trình bày:

Nguồn gốc đất là của ông Trần Văn Nhi (ông nội ông X) được cách mạng cấp vào thời kỳ kháng chiến chống pháp. Đến năm 1970 ông Nhi để lại cho cha ông X (là ông Trần Văn Sĩ canh tác). Năm 1990 mẹ ông X là bà Lê Thị Ngà chết, ông Sĩ buồn sinh ra cờ bạc dẫn đến thiếu nợ. Đến năm 1993 ông Sĩ thỏa thuận cầm cố hay chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nh 08 công đất tầm 03 mét với giá 600.000 đồng, việc thỏa thuận này các anh em ông X không ai biết. Năm 2010 ông Sĩ qua đời, các chị em ông X thống nhất để ông X quản lý toàn bộ phần đất do ông Sĩ đứng tên. Năm 2011 ông X làm thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất và được UBND huyện U Minh Thượng cấp giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 41.006,5 m^2.

Năm 2013 vợ chồng ông X, bà Bửu thỏa thuận với vợ chồng bà Nh, ông S đổi 04 công đất tầm 03 mét để tiện canh tác, vợ chồng ông S, bà Nh có bù thêm cho vợ chồng ông X, bà Bửu 4.000.000 đồng. Sau khi đổi đất vợ chồng ông X, bà Bửu thuê lại 04 công đất này để canh tác, thời hạn thuê là 05 năm, đến năm 2018 là hết hạn. Ông X, bà Bửu không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, xin chuộc lại 08 công đất trên với giá bằng 600 gia lúa.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Trần Thị M, bà Trần Thị G, bà Trần Thanh V làm giấy ủy quyền cho ông Trần Văn X. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 17/8/2018 những người có quyền có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M, bà Trần Thị G, bà Trần Thanh V, bà Trần Thị U, bà Trần Thị K, bà Trần Thị X1, bà Trần Thị H đều có mặt và trình bày: Việc cầm cố hay chuyển nhượng đất giữa ông Sĩ với vợ chồng ông S, bà Nh các anh em ông X đều không ai hay biết và ký tên. Các chị em ông X yêu cầu vợ chồng ông S, bà Nh cho ông X chuộc lại 08 công đất trên với giá 600 gia lúa.

- Tại bản tự khai ngày 10/7/2018 vợ chồng anh Huỳnh Ngọc T và chịTrịnh Thị Ng trình bày: Năm 2015 vợ chồng anh T, chị N có thuê của vợ chồng bà Nh và ông S 04 công đất nông nghiệp tầm 03 mét để sản xuất, thời hạn thuê tính từng năm, sau khi hết hợp đồng thì thỏa thuận thuê lại. Giá thuê là 15 gia/công/năm. Nay vợ chồng bà Nh, ông S và vợ chồng ông X, bà Bửu tranh chấp liên quan đến phần đất vợ chồng anh T, chị N đang thuê canh tác. Vợ

chồng anh T, chị N không có yêu cầu gì trong vụ án này nên xin được vắng mặt trong tất cả các phiên hòa giải và xét xử. Sau này Tòa án giải quyết trả đất cho ai thì vợ chồng anh T, chị N sẽ trả đất người đó.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký và đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án đã để vụ án quá thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 01/4/1998 giữa vợ chồng Phạm Thị Nh, ông Tô Hồng S với ông Trần Văn Sĩ và hợp đồng chuyển đổi QSD đất ngày 17/03/2013 giữa vợ chồng Phạm Thị Nh, ông Tô Hồng S với vợ chồng ông Trần Văn X, bà Phạm Thị B.

Những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ:

Nguyên đơn cung cấp*: Bản tự khai của Phạm Thị Nh, Biên bản hòa giải cơ sở ngày 18/8/2016 và ngày 07/9/2016; bản sao giấy chứng nhận QSD đất do ông Trần Văn Sỹ đứng tên, bản sao giấy chứng nhận QSD đất do ông Trần Văn X đứng tên, Thông báo nộp phí trước bạ nhà đất ngày 24/10/2011 (phô tô), Biên bản trích đo địa chính QSD đất (ngày 18/8/2001), đơn xin đăng ký QSD đất ngày 16/8/2011, Tờ biên nhận ngày 9/3/1996 có nội dung ông Sĩ nhận của vợ chồng bà Nh 600 gia lúa; Biên nhận mượn hồ sơ chuyển nhượng đất để thu thuế ngày 27/6/1997, Tờ giao kèo ngày 04/4/2000 có nội dung ông Sĩ giao phần đất dư cho bà Nh canh tác để trừ tiền đóng thuế trước bạ, Biên lai thu tiền thuế ngày 19/4/1997, Biên lai thu thuế chuyển nhượng QSD đất ngày 27/6/1996, Giấy thỏa thuận đổi đất ngày 17/3/2017 giữa vợ chồng ông X, bà Bửu với vợ chồng bà Nh, ông S, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 01/4/1998 giữa ông Sĩ với vợ chồng bà Nh, ông S, Đơn xin đăng ký QSD đất ngày 02/4/1998 và biên bản xác minh nguồn gốc đất.*

Bị đơn cung cấp*: Bản sao giấy chứng nhận QSD đất do ông Trần Văn Sỹ và Trần Văn X đứng tên, Tờ tường trình đề ngày 15/02/2016, ngày 31/10/2017 và ngày 01/10/2018; các bản tự khai của bà Trần Thị M, bà Trần Thị G, bà Trần Thanh V, bà Trần Thị K, bà Trần Thị X1, bà Trần Thị H; bản sao giấy chứng tử của ông Trần Văn Sĩ và bà Lê Thị Ngà.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp*: Bản tự khai của anh Huỳnh Ngọc T và bàTrịnh Thị Ng.*

Tài liệu do Tòa án thu thập và thực hiện*: Biên bản kiểm tra việc giao*

nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và biên bản hòa giải ngày 20/02/2017, Biên bản lấy lời khai ông Trần Văn X ngày 18/10/2017, Biên bản lấy lời khai bà Trần Thị U ngày 21/02/2018, Biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Văn Mạnh ngày 13/6/2018, Biên bản lấy lời khai bà Trần Thị G, bà Trần Thanh V, bà Trần Thị M ngày 02/11/2017.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. **Về thủ tục tố tụng**:

Tại bản tự khai ngày 10/7/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Ngọc T, chịTrịnh Thị Ng xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Toà án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. **Về quan hệ pháp luật**: Tranh chấp giữa nguyên đơn Phạm Thị Nh, ông Tô Hồng S (người đại diện theo ủy quyền của ông Tô Hồng S là anh Tô Hồng P) với bị đơn ông Trần Văn X, bà Phạm Thị B là tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng và chuyển đổi QSD đất. Cụ thể ông S, bà Nh yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 01/4/1998 giữa vợ chồng ông Tô Hồng S, Phạm Thị Nh với ông Trần Văn Sĩ và hợp đồng chuyển đổi QSD đất ngày 17/3/2013 giữa vợ chồng ông Tô Hồng S, Phạm Thị Nh với vợ chồng ông Trần Văn X, bà Phạm Thị B đối với phần đất có tổng diện tích 08 công tầm 03 mét, tọa lạc tại ấp Dân Quân, xã Hòa Chánh, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

[3]. **Về nội dung tranh chấp**:

Xét yêu cầu của nguyên đơn và lời trình bày của bị đơn, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại các phiên tòa ngày 17/8 và ngày 12/10 năm 2018 vợ chồng ông X, bà Bửu, cũng như các chị em ông X đều cho rằng không biết ông Sĩ cố hay chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nh, ông S 08 công đất tầm 03 mét, nhưng thừa nhận ông Sĩ có nhận vợ chồng bà Nh, ông S 600 giạ lúa nên yêu cầu được chuộc lại 08 công đất trên với giá 600 giạ lúa. Việc ông Sĩ làm giấy chuyển nhượng hay cố đất cho vợ chồng bà Nh, ông S thì ông X và các chị em không ai hay biết.

Tại phiên tòa ngày 08/11/2018 ông X cho rằng ông Sĩ cố cho vợ chồng bà Nh, ông S chứ không có chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 18/10/2017, ông X trình bày năm 1997 ông Sĩ làm giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà Nh 08 công đất với giá 75 giạ lúa/công, đến năm 2013 vợ chồng ông X mới thỏa thuận với vợ chồng bà Nh đổi 04 công đất nông

nghiệp để tiện canh tác, giấy thỏa thuận đổi đất do chú ruột ông X là ông Nguyễn Văn Mạnh viết giùm, còn việc ông Sĩ làm giấy tờ mua bán với vợ chồng ông S, bà Nh thế nào ông X không biết (BL 87).

Tại các biên bản lấy lời khai ngày 02/11/2017 các chị em ông X là bà Trần Thị M, bà Trần Thị Vân, bà Trần Thị G đều trình bày: Khi ông Sĩ (cha ruột của của bà Minh, bà Vân, bà Giang) còn sống thì bà Minh, bà Vân, bà Giang có nghe các anh chị em trong gia đình nói lại là ông Sĩ có sang cho vợ chồng bà Nh, ông S 08 công đất tầm 03 mét, với giá 75 giạ/công (08 công bằng 600 giạ). Bà Minh, bà Giang, bà Vân chỉ biết ông Sĩ có bán đất cho vợ chồng bà Nh, còn việc thỏa thuận mua bán thế nào thì không rõ vì tại thời điểm này ông Sĩ là người quyết định mọi việc (BL 90, 94, 97). Đồng thời, tại biên bản lấy lời khai ngày 21/02/2018 bà Trần Thị U cũng trình bày:

"Bà Trần Thị U là em ruột của ông Trần Văn X, vào năm 1996 ông Trần Văn Sĩ (là cha ruột của bà Út và ông X) có viết giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tô Hồng S và Phạm Thị Nh 08 công đất nông nghiệp tầm 03 mét, gia đình bà Út biết việc ông Sĩ sang đất cho ông S, bà Nh nhưng không ai ký tên vào giấy mua bán. Sau khi sang đất thì hai bên làm lại giấy mua bán và đổi đất thế nào thì bà Út không rõ. Sau khi sang đất của ông Sĩ, thì vợ chồng ông Nhan, bà Sang cho người khác thuê lại, đến năm 2015 thì cho vợ chồng ông X, bà Bửu thuê lại canh tác, đến tháng 02/2018 thì mới hết hạn, nhưng khi chưa hết hạn thì vợ chồng bà Nh, ông S đòi nâng giá thuê đất" (BL 51).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/6/2018 ông Trần Văn Mạnh (sau đây gọi tắt là ông Mạnh – là chú ruột ông X) trình bày: Khoảng năm 1998 ông Trần Văn Sĩ (anh ruột ông Mạnh) có chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nh, ông S 08 công đất nông nghiệp tầm 03 mét với giá 600 giạ lúa. Giấy thỏa thuận đổi đất ngày 17/3/2013 giữa vợ chồng bà Nh, ông S với vợ chồng ông X, bà Bửu là do ông Mạnh viết giùm.

Mặt khác, trong giấy thỏa thuận đổi đất ngày 17/3/2013 giữa vợ chồng bà Nh, ông S với vợ chồng ông X, bà Bửu có nội dung: "…*ông Trần Văn X đồng ý cho Phạm Thị Nhan đổi 04 công đất từ đầu ngoài vô đầu trong để liền khoảnh là 08 công* ***do Trần Văn Sĩ đã sang cho Phạm Thị Nhan****, hiện trạng của 08 công này là chiều ngang 12 tầm (mười hai) chiều dài là 96 tầm (chín mươi sáu), phần cải tạo mặt bằng của 04 công đổi, Phạm Thị Nhan đưa cho Trần Văn X 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) để cải tạo mặt bằng*".

Tại phiên tòa, ngày 17/8/2018 bà Vân và ông X cũng thừa nhận sau khi

ông Sĩ chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Nh, ông S thì năm 1996 bà Vân (em ông X) có thuê lại canh tác được 01 năm, sau đó thì bà Nh cho người khác thuê, đến năm 2013 thì bà Nh cho vợ chồng ông X, bà Bửu thuê lại 04 công đất đổi để canh tác với thời hạn 05 năm (đến năm 2018 thì hết hạn).

Tại biên bản xác minh ngày 01/9/2018 ông Phù Quang Vũ - nguyên là Bí thư, kiêm Trưởng ấp Vĩnh Thạnh, xã Vĩnh Hòa, huyện Vĩnh Thuận (nay thuộc huyện U Minh Thượng) xác nhận vào năm 1998 ông Sĩ có chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nh, ông S 08 công đất tầm 03 mét, ông Vũ có ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và biên bản xác minh nguồn gốc đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn cung cấp cho Tòa án các tài liệu chứng cứ có chữ ký của ông Trần Văn Sĩ gồm: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 01/4/1998 giữa ông Sĩ với vợ chồng bà Nh, ông S, biên nhận ngày 09/3/1996 về việc ông Sĩ đã nhận đủ 600 giạ lúa cuả bà Nh và Tờ giao kèo ngày 04/4/2000 có nội dung ông Sĩ giao phần đất thừa có diện tích ngang 04 tầm cho bà Nh sử dụng để trừ tiền thuế trước bạ. Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/10/2017 ông X trình bày không có ý kiến gì đối với các tài liệu chứng cứ trên và không yêu cầu giám định. Ông X thừa nhận ông Sĩ có chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà Nh 08 công đất tầm 03 mét là có thật, còn việc lập văn bản giữa ông Sĩ với vợ chồng ông S, bà Nh thế nào ông X không biết (BL 88).

Như vậy, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được, cũng như lời khai của các đương sự trong vụ án đều thể hiện ông Sĩ chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nh, ông S 08 công đất tầm 03 mét chứ không phải cầm cố như vợ chồng ông X, bà Bửu trình bày.

Xét hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông S, bà Nh với ông Sĩ, nhận thấy:

Theo bà Nh trình bày thì ông Sĩ chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Nh vào năm 1996, đến ngày 01/4/1998 hai bên làm lại hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng được chính quyền địa phương xác nhận, gia đình bà Nh đã đóng thuế trước bạ và thuế chuyển nhượng QSD đất (BL 9, 10, 11).

Tại phiên tòa, ông X cũng thừa nhận từ khi chuyển nhượng đến nay gia đình bà Nh là người đóng thuế nông nghiệp hằng năm cho Nhà nước đối với 08 công đất trên.

Xét việc ông X và các chị em ông X cho rằng ông Sĩ tự ý chuyển nhượng

đất cho vợ chồng bà Nh, ông S các con không ai ký tên vào giấy mua bán nên việc chuyển nhượng đất là không hợp pháp. HĐXX nhận thấy, giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện Vĩnh Thuận cấp cho ông Trần Văn Sỹ vào ngày 28/4/1994 ghi là cấp cho ông Trần Văn Sỹ, không phải cấp cho hộ gia đình nên ông Sĩ có quyền chuyển nhượng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 73 Luật đất đai năm 1993.

Từ những nhận định trên, HĐXX thống nhất công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 01/4/1998 giữa ông Trần Văn Sĩ với vợ chồng Phạm Thị Nh, ông Tô Hồng S đối với 08 công đất nông nghiệp tầm 03 mét, tọa lạc tại ấp Dân Quân, xã Hòa Chánh, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Xét hợp đồng chuyển đổi QSD đất ngày 17/3/2013 giữa vợ chồng bà Nh, ông S với vợ chồng ông X, bà Bửu, nhận thấy:

Tại phiên tòa, vợ chồng ông X, bà Bửu thừa nhận vào ngày 17/3/2013 vợ chồng ông X, bà Bửu có thỏa thuận đổi đất với vợ chồng ông S, bà Nh để các bên tiện canh tác, theo đó phần đất chuyển đổi có chiều ngang là 12 tầm, chiều dài là 96 tầm, vợ chồng bà Nh, ông S có bù lại cho vợ chồng ông X, bà Bửu là 4.000.000 đồng tiền cải tạo đất. Sau đó, vợ chồng ông X có thuê lại 04 công đất đã đổi để canh tác, đến tháng 12/2018 âm lịch thì hết hạn thuê.

HĐXX nhận thấy: Hợp đồng chuyển đổi QSD đất giữa hai bên chưa đúng về nội dung và hình thức của hợp đồng, chỉ có làm giấy tay, chưa được công chứng, chứng thực theo quy định. Nhưng nhận thấy, việc thỏa thuận đổi đất là hoàn toàn tự nguyện, vợ chồng ông X đã đo giao đất cho vợ chồng bà Nh và nhận của bà Nh 4.000.000 đồng. Sau khi đổi đất, vợ chồng ông X, bà Bửu cũng đã thuê lại 04 công đất đổi để canh tác từ năm 2013 đến nay, đến tháng 12/2018 thì hết hạn thuê. Như vậy, hợp đồng đã và đang được các bên thực hiện nên căn cứ Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 HĐXX thống nhất công nhận hợp đồng chuyển đổi QSD đất ngày 17/3/2013 giữa vợ chồng bà Nh, ông S với vợ chồng ông X, bà Bửu.

Về diện tích chuyển nhượng và chuyển đổi: Trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 01/4/1998 không ghi diện tích chuyển nhượng. Tuy nhiên, theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 02/4/1998 và biên bản xác minh nguồn gốc đất chuyển nhượng do ông Nguyễn Công Nghiệp (hiện không còn ở địa phương), nguyên là Cán bộ địa chính xã Vĩnh Hòa trước đây lập, có xác nhận của ông Phù Quang Vũ nguyên Bí thư – kiêm Trưởng ấp Vĩnh Thạnh, xã Vĩnh Hòa thì phần đất ông Sĩ chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nh, ông S có

tổng diện tích là 11.121 m^2.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn trình bày, diện tích chuyển nhượng là 08 công tầm 03 mét, nhưng không liền nhau mà nằm ở hai đầu, còn phần đất ông Sĩ thì nằm chính giữa. Trước đây khi chuyển nhượng chỉ đo bằng tầm, đất còn hoang hóa cỏ mọc nhiều nên diện tích đo đạc không chính xác. Sau đó cán bộ địa chính xã Vĩnh Hòa là ông Nguyễn Công Nghiệp có xuống đo đạc lại diện tích chuyển nhượng theo ranh giới hai bên đã thỏa thuận thì phần đất ông Sĩ chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nh có tổng diện tích là 11.121 m^2. Khi làm giấy chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận ông Sĩ sẽ chịu phí trước bạ, nhưng ông Sĩ không có tiền đóng nên gia đình bà Nh đã đóng thuế trước bạ. Đến ngày 04/4/2000 ông Sĩ thỏa thuận giao thêm cho bà Nh phần đất dư (ngoài diện tích đất chuyển nhượng) có chiều ngang là 04 tầm 03 mét, chiều dài 25 tầm 03 mét. Nhưng sau đó ông X về đo lại chỉ giao cho gia đình bà Nh 08 công đất tầm 03 mét, còn phần đất dư có chiều ngang 04 tầm, dài 25 tầm (ông Sĩ giao cho vợ chồng bà Nh canh tác theo tờ giao kèo ngày 04/4/2000) ông X lấy lại canh tác. Phần đất này có vị trí giáp với 04 công đất đầu ngoài phía giáp kênh thủy lợi, ông X có cặm trụ đá làm ranh với đất của ông X.

Tại phiên tòa ngày 08/11/2018 ông X thừa nhận, khi ông Sĩ chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Nh, ông S thì ông X đi biển không có ở nhà. Khi về ông X đo lại phần đất ông Sĩ chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nh thì thấy diện tích đất chuyển nhượng dư hơn 04 tầm chiều ngang, dài 25 tầm nên đo giao cho gia đình bà Nh 08 công tầm 03 mét, còn phần đất thừa ông X lấy lại canh tác đến nay.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/4/2017, ông X cho rằng 02 phần đất ông Sĩ chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nh (mỗi phần 04 công) đều có chiều ngang là 12 tầm (36 mét), chiều dài hai cạnh của mỗi phần đất là 46 tầm (138 mét).

Phía nguyên đơn thì cho rằng 02 phần đất ông Sĩ chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nh, mỗi phần đất có chiều ngang là 12 tầm (36 mét), chiều dài là 48 tầm (144 mét). Riêng, phần đất giáp kênh thủy lợi, phía bờ kênh đầu ngàn thì chiều ngang tính từ trụ đá giáp đất ông Huỳnh Văn Kiệt đến trụ đá giáp ranh đất ông X (do ông X cặm) là 38,3 mét.

Theo kết quả đo vẽ thực tế, thì các cạnh chiều ngang của 02 phần đất là 36 mét, riêng phần đất phía đầu ngoài (giáp bờ kênh thủy lợi) ông X cho rằng chỉ 12 tầm (36 mét) nhưng theo đo vẽ thực tế là 38,3 mét. Chiều ngang 38,3 mét

được tính từ ranh đất ông Kiệt đến trụ đá giáp đất ông X (trụ đá này là do ông X đo và cặm để lấy lại phần đất thừa 04 tầm của ông Sĩ thỏa thuận giao cho vợ chồng bà Nh trước đây) nên Tòa án lấy theo số liệu đo vẽ thực tế. Các cạnh chiều ngang còn lại của hai phần đất đều là 36 mét.

Chiều dài mỗi phần đất chuyển nhượng (04 công tầm 03 mét) ông X cho rằng chỉ có 138 mét, nhưng phía bà Nh lại cho rằng là 144 mét.

Theo ông X mỗi phần đất chuyển nhượng cho gia đình bà Nh có chiều ngang là 36 mét, dài 138 mét, như vậy mỗi phần đất chỉ có diện tích khoảng 4.968 m^2, trong khi thực tế diện tích mỗi công tầm 03 mét là 1.296 m^2 x 04 công = 5.184 m^2. Mặt khác, theo giấy thỏa thuận đổi đất ngày 17/3/2013 có thể hiện diện tích đất hai bên đổi có chiều ngang là 12 tầm (36 mét), tổng chiều dài 96 tầm (là 288 mét), tức mỗi phần đất có chiều dài là 144 mét, đúng như nguyên đơn trình bày.

Theo đo vẽ thực tế, phần đất ông Sĩ chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nh, ông S và sau này ông X đổi với vợ chồng bà Nh, ông S có tổng diện tích là 10.378,6 m^2. Nếu tính 08 công đất tầm 03 mét ông Sĩ chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nh theo hợp đồng chuyển nhượng và giao thêm phần đất thừa có chiều ngang 04 tầm (12 mét), dài 25 tầm (75 mét) theo tờ giao kèo ngày 04/4/2000 giữa ông Sĩ với vợ chồng bà Nh thì phần đất gia đình bà Nh được sử dụng là khoảng 11.268 $m^{2.}$. Nhưng thực tế, diện tích đất chuyển nhượng và chuyển đổi vợ chồng ông X, bà Bửu chỉ giao cho vợ chồng bà Nh, ông S là 10.378,6 m^2, thiếu 889,4 m^2.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn chỉ yêu cầu được sử dụng đúng theo diện tích đất thực tế là 10.378,6 m^2, không yêu cầu vợ chồng ông X, bà Bửu giao thêm phần diện tích đất còn thiếu 889,4m^2 nên HĐXX không xem xét phần đất giao còn thiếu.

Về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Trần Văn X:

Theo ông X trình bày, khi biết ông X được cấp giấy chứng nhận QSD đất, vợ chồng bà Nh, ông S làm đơn ngăn chặn không cho ông X vay ngân hàng nên hiện tại giấy chứng nhận QSD đất ông X đang giữ không vay được ở bất cứ ngân hàng nào.

Tại phiên tòa ngày 12/10/2018 nguyên đơn Phạm Thị Nh và người đại diện theo ủy quyền của ông Tô Hồng S là anh Tô Hồng P cho rằng việc ông X tự làm giấy gia đình bà Nh không ai biết, nhưng không yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận QSD đất của ông X để tránh trường hợp vụ án kéo dài nên

HĐXX không xem xét.

Về trách nhiệm giao đất: Hiện tại toàn bộ phần đất này bà Nh cho ông vợ chồng anh T, chị N thuê 04 công (phần đất giáp kênh thủy lợi) và cho vợ chồng ông X, bà Bửu thuê 04 công, đến tháng 12 năm 2018 âm lịch hết hạn. Tại phiên tòa, bà Nh và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tô Hồng S là anh Tô Hồng P đều không có yêu cầu gì đối với hai hợp đồng thuê đất, nếu hết thời hạn hai bên thỏa thuận được giá thuê thì bà Nh sẽ tiếp tục cho vợ chồng anh T, chị N hoặc vợ chồng ông X, bà Bửu thuê. Vì vậy, nếu hết tháng 12/2018 âm lịch, nếu các bên không thỏa thuận được việc tiếp tục thuê đất thì vợ chồng anh T, chị N và vợ chồng ông X, bà Bửu phải có trách giao trả đất lại cho vợ chồng bà Nh, ông S canh tác.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.293.000 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015 vợ chồng ông X, bà Bửu phải chịu toàn bộ chi phí nêu trên, nhưng tại phiên tòa phía nguyên đơn đồng ý chịu ½ số tiền trên, phía nguyên đơn đã nộp tiền thanh toán xong nên vợ chồng ông X, bà Bửu phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn là 2.646.500 đồng (hai triệu sáu trăm bốn mươi áu nghìn năm trăm đồng).

[4]. **Về án phí dân sự sơ thẩm**:

Vợ chồng ông X, bà Bửu phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng).

Phạm Thị Nh, ông Tô Hồng S (người đại diện theo ủy quyền ông Tô Hồng P) được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 000882 ngày 13/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 693, 695, 696, 697, khoản 2 Điều 699, Điều 702 Bộ luật Dân sự 2005; điểm b, c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí; Điều 91, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Thị Nh,

ông Tô Hồng S (người đại diện theo ủy quyền của ông Tô Hồng S là anh Tô Hồng P) đối với bị đơn ông Trần Văn X, bà Phạm Thị B về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng và chuyển đổi QSD đất.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 01/4/1998 giữa ông Trần Văn Sĩ (Sỹ) với vợ chồng ông Tô Hồng S, Phạm Thị Nh và hợp đồng chuyển đổi QSD đất ngày 17/3/2013 giữa vợ chồng ông Trần Văn X, bà Phạm Thị B với vợ chồng Phạm Thị Nh, ông Tô Hồng S là hợp pháp.

3. Vợ chồng Phạm Thị Nh, ông Tô Hồng S được quyền sử dụng phần đất có tổng diện tích là 10.378,6 m^2, thửa đất 8713, 8747, tờ bản đồ số 10, có vị trí tứ cận cụ thể như sau:

Thửa đất thứ nhất:

+ Chiều dài giáp đất ông Huỳnh Văn Kiệt cạnh 1-4 là 153,5 mét + bờ kênh đầu ngàn rộng 02 mét = 155,5 mét.

+ Chiều dài giáp đất ông Trần Văn X cạnh 2-3 là 139,3 mét + bờ kênh đầu ngàn rộng 02 mét = 141,3 mét.

+ Chiều ngang giáp kênh đầu ngàn cạnh 1-2 là 38,3 mét.

+ Chiều ngang giáp đất ông X đối với vợ chồng bà Nh (đất của bà Nh, ông S) cạnh 3-4 là 36 mét.

Thửa đất thứ hai:

+ Chiều dài giáp đất ông Huỳnh Văn Kiệt cạnh 4-8 là 144 mét.

+ Chiều dài giáp đất ông Trần Văn X cạnh 3-7 là 144 mét.

+ Chiều ngang giáp thửa đất thứ nhất của vợ chồng bà Nh, ông S cạnh 3-4 là 36 mét.

+ Chiều ngang giáp đất ông X đối với vợ chồng bà Nh cạnh 7-8 là 36 mét.

Tọa lạc tại ấp Dân Quân, xã Hòa Chánh, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang (vị trí và diện tích đất theo tờ trích đo địa chính số 88-2017 ngày 30/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh Thượng).

4. Nếu đến hết ngày 30/12/2018 âm lịch vợ chồng anh T, chị N và vợ chồng ông X, bà Bửu không thỏa thuận được việc tiếp tục thuê đất của vợ chồng bà Nh, ông S thì vợ chồng anh T, chị N và vợ chồng ông X, bà Bửu phải có trách nhiệm giao trả lại phần đất thuê cho gia đình bà Nh, ông S quản lý sử dụng (theo tờ trích đo địa chính số 88-2017 ngày 30/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh Thượng).

5. Bà Nh, ông S có quyền và nghĩa vụ tự liên hệ với các cơ quan chức

năng có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất có tổng diện tích 10.378,6 m^2 (theo tờ trích đo địa chính số 88-2017 ngày 30/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh Thượng).

6. Kiến nghị UBND huyện U Minh Thượng thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số BA 096326 do UBND huyện U Minh Thượng cấp ngày 24/10/2011 cho ông Trần Văn X để điều chỉnh lại cho phù hợp với diện tích thực tế sử dụng.

7. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.293.000 đồng (năm triệu hai trăm chín mươi ba nghìn đồng). Tuy nhiên, phía nguyên đơn đồng ý chịu ½ số tiền trên, phía nguyên đơn đã nộp tiền thanh toán xong nên vợ chồng ông X, bà Bửu phải có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng bà Nh, ông S là 2.646.500 đồng (hai triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm đồng).

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Vợ chồng ông X, bà Bửu phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng).

Phạm Thị Nh, ông Tô Hồng S (người đại diện theo ủy quyền ông Tô Hồng P) được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 000882 ngày 13/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc vắng mặt khi tuyên án thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

"*Trường hợp bản án, quyết định 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7 và 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:
- *Tòa án nhân dân tỉnh KG;*
- *Viện kiểm sát nhân dân huyện UMT;*
- *Chi cục Thi hành án DS huyện UMT;*

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

- Các đương sự;
- Lưu hs.

Trần Tuấn Khanh