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

Bản án số: 110/2024/DS-ST
Ngày 30 - 9 - 2024
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 TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Dũng

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Hợi

Bà Đoàn Thị Thanh Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kiều Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 54/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2023, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 128/2024/QĐXXST-DS, ngày 27 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Việt H, sinh năm 1956. Địa chỉ: Ấp H, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Việt H:

- Ông Đặng Minh H1, là luật sư của Văn phòng L3, Đoàn luật sư tỉnh C (có mặt).

- Ông Nguyễn Thành S, là luật sư của công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Luật Sống, Đoàn luật sư tỉnh C (vắng mặt).

***- Bị đơn*:** Bà Châu Thị Kim T, sinh năm 1952. Địa chỉ: Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Châu Thị Kim T: Bà Nguyễn Thúy O, sinh năm 1977, địa chỉ: Số B, Khóm B, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ngô Văn C, sinh năm 1963 (yêu cầu xét xử vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1965 (yêu cầu xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3. Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Địa chỉ: Khóm A, Phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh T1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đỗ Thanh T2, chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (yêu cầu xét xử vắng mặt).

4. Ông Châu Văn S1, sinh năm 1947. Địa chỉ: Ấp K, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt)

5. Bà Châu Thị L, sinh năm 1954. Địa chỉ: Ấp A, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt)

6. Ông Châu Văn B1, sinh năm 1958. Địa chỉ: Ấp H, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt)

7. Ông Châu Thành H2, sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp H, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt)

8. Bà Huỳnh Kim L1, sinh năm 1950; (yêu cầu xét xử vắng mặt).

9. Chị Châu Thanh T3, sinh năm 1970; (vắng mặt)

10. Chị Châu Cẩm T4, sinh năm 1874; (vắng mặt)

11. Anh Châu Thanh V, sinh năm 1976. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

12. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1964; (vắng mặt)

13. Anh Châu Quốc N, sinh năm 1983; (yêu cầu xét xử vắng mặt).

14. Chị Châu Bảo T6, sinh năm 1992. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

15. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1959. Địa chỉ: Ấp H, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn H3 trình bày:

Phần đất ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng có nguồn gốc của cụ Châu Văn T7 là cha bà Châu Thị Kim T; ngày 29/02/2000, cụ T7 chuyển nhượng phần đất 02 công 03 tầm cấy cho ông Ngô Văn C, giá 01 công 08 chỉ vàng 24k, ông C đã giao đủ vàng cho cụ T7 và cụ T7 đã giao đất cho ông C

quản lý, sử dụng; hai bên có lập giấy tay là "Tờ sang nhượng đứt đất nông nghiệp", nhưng không có công chứng, chứng thực. Ngày 13/6/2004, vợ chồng ông C, bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng phần đất 02 công 03 tầm cấy cho ông, với giá 03 lượng 02 phân 04 ly vàng 24k, hai bên có lập giấy tay ghi ở mặt sau của giấy mà cụ T7 chuyển nhượng đất cho ông C ghi là "Giấy chuyển nhượng", ông đã trả đủ vàng cho ông C, bà B và ông C bà B đã giao đất cho ông quản lý sử dụng từ năm 2004, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Năm 2005, cụ Châu Văn T7 chết, các đồng thừa kế của cụ T7 làm thủ tục khước từ thừa kế để cho bà T kê khai đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất, bà T đã kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất cả phần đất cụ T7 đã chuyển nhượng cho ông C và ông C chuyển nhượng cho ông. Nhiều lần ông đề nghị bà T tách quyền sử dụng cho ông, nhưng bà T không đồng ý ký tên. Ngày 26/5/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã G kết hợp với Ủy ban nhân dân xã T mời hai bên giải quyết thì bà T đồng ý tách thửa để ông đăng ký quyền sử dụng đất theo vị trí đo đạc của của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã G. Sau đó, bà T có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho địa chính xã T làm thủ tục tách thửa cho ông, tuy nhiên đến khi ký hoàn tất hồ sơ thì bà T lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không chịu ký tên vào hồ sơ tách thửa.

Năm 2006, ông có nhận bồi thường do Nhà nước thu hồi đất, nhưng là phần đất khác, không liên quan đến phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông C, phần đất này do vợ ông đứng tên.

Nay ông yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Châu Văn T7 với ông Ngô Văn C; giữa ông Châu Văn C1, bà Nguyễn Thị B với ông theo diện tích đo đạc thực tế là 2.581,8m^2, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T đối với diện tích đất tranh chấp là 2.581,8m^2 thuộc thửa số 482, tờ bản đồ 03, theo bản đồ chính quy, đất toạ lạc tại ấp H, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; đồng thời, công nhận phần đất nêu trên cho ông, buộc bà T phải có trách nhiệm sang tên cho ông.

Ông thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc tài sản ngày 18/3/2021 và bản vẽ mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 18/3/2021 và biên bản định giá ngày 26/8/2022.

Theo đơn khởi kiện ông H3 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích 02 công 03 tầm cấy, được tính là 2.916m^2. Tại phiên toà, ông H3 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo diện tích đo đạc thực tế là 2.581,8m^2. Đồng thời, ông H3 xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 334,2m^2 và rút yêu cầu về việc công nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.581,8m^2 cho ông. Đối với yêu cầu bà T phải có trách nhiệm sang tên cho ông phần đất tranh chấp, do trước đây ông không hiểu biết, nên mới yêu cầu nội dung này, nay ông xin thay đổi một phần từ yêu cầu bà T phải có trách nhiệm sang tên cho ông thành yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T đối với diện tích đất tranh chấp, để ông được đăng ký kê khai theo quy định.

Bị đơn bà Châu Thị Kim T và bà Nguyễn Thúy O là đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bà Châu Thị Kim T thừa nhận cha bà là cụ Châu Văn T7 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2,3 công đất tầm cấy cho ông Ngô Văn C. Sau đó, ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị B có chuyển nhượng lại phần đất này cho ông Đỗ Việt H như ông H trình bày là đúng. Năm 2004, cha bà T là cụ T7 chết, mẹ bà T còn sống thì bà T được mẹ và các anh em khước từ thừa kế để bà T đứng tên phần đất của cụ T7 đứng tên với diện tích 13.000m^2, thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ 06 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số QD 769142 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 01/12/2005; trong đó có cả phần đất cụ T7 bán cho ông C. Ngoài phần đất bán đất cho ông C thì cụ T7 có bán đất cho bà M diện tích 5.526,3m^2. Năm 2006, Nhà nước có thu hồi một phần đất của bà T để làm quảng lộ P, nhưng bà T không được thông báo về việc thu hồi cũng không nhận được khoản tiền bồi thường nào vì thời gian đó bà T đang sinh sống ở Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó bà T mới biết bà M đã nhận bồi thường đối với diện tích 1.174,9m², nên bà T đã sang tên cho bà M diện tích đất sau khi đối trừ phần bà M nhận bồi thường là: 3.990m² + 316,4 m² = 4.306,4 m². Sau khi tách sổ cho bà M thì bà T được cấp lại sổ mới số BI 397092 ngày 11/01/2012 với diện tích còn lại chỉ là 4.771,7 m² thuộc thửa đất số 482, tờ bản đồ 03, tức là còn thiếu diện tích so với diện tích được cấp giấy ban đầu là 2.702,10 m², trong khi phần thiếu này thì bà T không biết có bị thu hồi hay không và nếu bị thu hồi thì ai đã là người nhận tiền bồi thường, bà T có liên hệ Ủy ban nhân dân xã T nhiều lần nhưng không được trả lời. Nay bà T yêu cầu cầu Tòa án xác minh phần đất còn thiếu của bà thì có bị thu hồi hay không, nếu có thì ai nhận tiền bồi thường. Nếu ông H không nhận tiền bồi thường thì bà T đồng ý sang tên cho ông H 2,3 công tầm cấy bằng với phần đất cha bà T đã bán cho ông C. Nếu ông H có nhận tiền bồi thường thì yêu cầu đối trừ diện tích đất ông H nhận tiền bồi thường, phần còn lại bao nhiêu thì bà T sang tên cho ông H bấy nhiêu. Trong trường hợp bà B và ông C có nhận bồi thường mà lại bán cho ông H nguyên 2,3 công tầm cấy thì bà T cũng yêu cầu đối trừ như trên.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định thời điểm ông H nhận chuyển nhượng đất từ ông C và bà B thì ông H biết đất đang thế chấp tại Ngân hàng; theo quy định pháp luật thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giao dịch chuyển nhượng đất phải được công chứng, chứng thực nhưng cả hai giao dịch đều viết giấy tay. Do đó, giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên đã bị vô hiệu. Mặt khác, sau khi cụ T7 chết, bà T nhận thừa kế toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa số 90 có niêm yết tại Ủy ban nhân dân xã, nhưng ông H không có ý kiến. Việc giao dịch chuyển nhượng giữa các bên không có liên quan đến bà T, ông H khởi kiện bà T là không đúng, không có quyền khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn C và bà Nguyễn Thị B trình bày: Ngày 29/02/2000 ông C có nhận chuyển nhượng của cụ Châu Văn T7, là cha ruột bà Châu Thị Kim T phần diện tích đất 2,3 công tầm cấy ở ấp H, xã T, huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Bạc Liêu. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, không làm hợp đồng công chứng, giấy tay này ngoài ông và cụ T7

ký tên còn có 02 người con của cụ T7 ký tên chứng kiến là ông Châu Thành H2 và ông Châu Văn B1. Giá chuyển nhượng lúc đó là 01 công tầm cấy bằng 08 chỉ vàng 24K. Ông C đã giao đủ vàng cho cụ T7 và cụ T7 cũng đã giao đất cho ông C sử dụng đúng hiện trạng theo giấy mua bán. Ngày 13/6/2004 thì vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất 2,3 công tầm cấy trên cho ông Đỗ Việt H, hai bên cũng làm giấy tay, không làm hợp đồng công chứng, trong giấy tay cũng không thể hiện số đo tứ cạnh, giấy tay này có 03 người kế cận ký tên chứng kiến là ông Châu Văn H4, ông Châu Văn B1 và ông Nguyễn Văn V1. Toàn bộ diện tích đất vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho ông H với giá là 03 lượng 02 phân 04 ly vàng 24K, vợ chồng ông bà đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông H quản lý sử dụng từ năm 2004.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Việt H thì ông bà không đặt ra yêu cầu gì trong vụ án này, ông bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa cụ Châu Văn T7 với ông bà và giữa vợ chồng ông bà với ông Đỗ Việt H.

Theo Biên bản lấy lời khai ngày 28/9/2024 của bà Huỳnh Kim L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà là vợ của ông Châu Văn H4, ông H4 đã chết năm 2015, ông H4 và bà có 04 người con bao gồm: Chị Châu Thanh T3, chị Châu Diễm T8, chị Châu Cẩm T4 và anh Châu Thanh V. Ngoài ra, ông H4 không còn người con nào khác. Các con ông H4 có chị Diễm T8 đã chết năm 2016, khi còn sống chị T8 không có chồng con. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H thì bà được biết phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha chồng cụ Châu Văn T7, sau khi cụ T7 chết mẹ và các anh em ký khước từ di sản để lại phần đất cho bà T. Bà có biết việc ông H có chuyển nhượng phần đất tranh chấp còn cụ thể chuyển nhượng thế nào bà không biết, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này, do phần đất này trước đây ông H4 đã ký khước từ cho bà T nên để bà T giải quyết với ông H.

Theo Biên bản lấy lời khai ngày 28/9/2024 của anh Châu Quốc N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Anh là con ruột của ông Châu Ngọc H5, ông H5 đã chết vào ngày 02/5/2008, ông H5 có vợ là bà Nguyễn Thị T5 và 02 người con là anh và chị Châu Bảo T6. Ngoài ra, ông H5 không còn người con nào khác. Phần đất tranh chấp trước đây có nguồn gốc của ông nội anh là cụ Châu Văn T7, sau này ông nội anh tặng cho ai hay chuyển nhượng cho ai anh không biết. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện ông H anh không có ý kiến hay yêu cầu gì vì phần đất này không có liên quan gì đến gia đình anh, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Việt H6 trình bày: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T7 với ông C, giữa ông C, bà B với ông H6 là có thật, sau khi sang nhượng ông H6 đã quản lý sử dụng đất từ khi cụ T7 còn sống và cụ T7 cũng đồng ý không có ý kiến gì. Bị đơn xác định ông H6 không có quyền kiện bị đơn là không đúng vì nguồn gốc đất là của cụ T7, bà T được nhận thừa kế từ phần đất của cụ T7, quá trình giải quyết vụ án bà T cũng thừa nhận có việc chuyển nhượng và đồng ý tách sổ cho ông H6,

nhưng phải làm rõ việc ông H6 có nhận tiền bồi thường liên quan phần đất nhận chuyển nhượng không, thực tế chứng minh ông H6 không có nhận tiền bồi thường mà bà M và ông B1 là người nhận. Việc bị đơn cho rằng bà T thiếu đất không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng việc thiếu đất không phải do lỗi của ông H6, mà phần đất này trước đây cấp cho cụ T7 không đo đạc thực tế, sau này cấp đổi bị thiếu so với cấp lần đầu. Mặt khác, tại biên bản làm việc ngày 29/5/2019, bà T thừa nhận phần đất bà bị thiếu là nằm trên phần đất của ông Châu Thành H2 đang sử dụng, việc này bà và ông H2 sẽ thương lượng sau. Việc ông H6 chuyển nhượng đất không có công chứng chứng thực là do thiếu hiểu biết và trên thực tế các bên đã giao đủ vàng, tiền và giao đất ông H6 sử dụng từ khi sang nhượng đến nay. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H6 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T đối với diện tích đất tranh chấp, đình chỉ các yêu cầu mà ông H6 đã rút.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông H6, đình chỉ giải quyết đối với việc rút một phần khởi kiện của ông H6. Đồng thời, đề nghị chấp nhận một phần khởi kiện của ông H6 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T7 với ông C lập ngày 29/02/2000 và giữa ông C, bà B với ông H6 lập ngày 13/6/2004 đối với diện tích đất 2.581,8m^2 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T đối với diện tích 2.581,8m^2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu. Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Việt H6 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T vào ngày 11/01/2012, đất tranh chấp toạ lạc tại ấp H, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; nên đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Việc vắng mặt của người tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Thành S,

ông Châu Văn S1, bà Châu Thị L, ông Châu Văn B1, ông Châu Thành H2, chị Châu Thanh T3, chị Châu Cẩm T4, anh Châu Thanh V, bà Nguyễn Thị T5, chị Châu Bảo T6 đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không có lý do; bà Nguyễn Thị L2, ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị B, bà Huỳnh Kim L1, anh Châu Quốc N, đại diện Ủy ban nhân dân thị xã G vắng mặt do có đơn xin vắng mặt; nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Xét yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa, ông H6 xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 334,2m^2, rút yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.581,8m^2. Hội đồng xét xử xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông H6 là hoàn toàn tự nguyện và không ai ép buộc nên căn cứ Điều 5 và Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ đối với yêu cầu rút nêu trên của ông H6.

[1.4] Về phạm vi giải quyết:

Tại phiên toà, ông H6 giữ nguyên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích qua đo đạc thực tế 2.581,8m^2. Đối với yêu cầu bà T phải có trách nhiệm sang tên cho ông diện tích đất tranh chấp thì ông H6 xin thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T đối với diện tích 2.581,8m^2 để ông kê khai đăng ký cấp giấy theo quy định.

Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích qua đo đạc thực tế 2.581,8m^2 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T đối với diện tích 2.581,8m^2 thuộc thửa 482, tờ số 3, đất toạ lạc tại ấp H, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Theo Biên biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/3/2021 và Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 18/3/2021, của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G, thể hiện phần đất có diện tích, vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất bà Châu Kim T, có số đo 79,3m;

Hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thị L2, có số đo 65,66m;

Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn T9, có số đo 36,93m.

Hướng Bắc giáp đất bà Châu Kim T, có số đo 37,4m.

Tổng diện tích: 2.581,8m^2 thuộc thửa 482 tờ 2 theo bản đồ chính quy.

[2.2] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/02/2000 giữa cụ Châu Văn T7 với ông Ngô Văn C và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/6/2004 giữa ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị B với ông Đỗ Việt H.

Ông H xác định vào năm 2004, ông nhận chuyển nhượng của ông C và bà B 2,3 công tầm cấy đất. Khi nhận chuyển nhượng, các bên có làm giấy tay đề ngày 12/6/2004, nhưng không có chứng thực theo quy định. Giá chuyển nhượng là 03 lượng 02 phân 04 ly vàng 24K. Ông bà đã giao đủ vàng và đã nhận đất canh tác từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay. Về nguồn gốc đất là của ông C nhận chuyển nhượng của cụ Châu Văn T7 bằng "Tờ sang nhượng đứt đất nông nghiệp" đề ngày 29/02/2000. Bị đơn bà T đồng ý với lời trình bày của ông H về hợp đồng chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, bà T cho rằng trong quá trình ông C và ông H sử dụng đất, năm 2006 Nhà nước có thu hồi, bồi thường một phần đất cho ông H hay không thì bà chưa xác định được, do diện tích đất của bà T sau khi cấp đổi tại giấy chứng nhận ít hơn so với diện tích ban đầu, nên bà T yêu cầu Tòa án xác minh, nếu ông H sử dụng đất bằng diện tích đất nhận chuyển nhượng từ cụ T7 mà còn nhận bồi thường từ nhà nước thu hồi thì bà yêu hoàn trả lại phần diện tích thừa so với diện tích nhận chuyển nhượng.

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định, nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Châu Văn T7 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp quyền sử dụng đất vào năm 1995 tại thửa 90, tờ 06, diện tích 13.000m^2. Do đó, việc cụ T7 chuyển nhượng đất cho ông C vào năm 2000; sau đó ông C, bà B chuyển nhượng đất cho ông H là có xảy ra trên thực tế.

Xét thấy, "Tờ sang nhượng đứt đất nông nghiệp" đề ngày 29/02/2000, cụ cụ T7 chuyển nhượng 2,3 công tầm cấy đất nông nghiệp cho ông C. Văn bản chuyển nhượng đất này không được chứng thực là vi phạm theo Điều 400, 691 và 693 Bộ luật Dân sự năm 1995. Mặt khác, tờ sang nhượng này chỉ có cụ T7 ký tên, còn bà T10 không có ký tên. Tuy nhiên, bên ông C đã trả đủ vàng cho cụ T7, còn cụ T7 đã giao đất và ông C trực tiếp sử dụng cho đến khi chuyển nhượng lại cho ông H thì bà T10 không phản đối; đồng thời phía bị đơn con cụ T7 và bà T10 thống nhất có việc sang nhượng này. Đối với vợ chồng ông C, bà B thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông H, không có yêu cầu gì trong vụ án. Do đó, căn cứ vào Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có căn cứ công nhận "Tờ sang nhượng đứt đất nông nghiệp" ngày 29/02/2000 giữa cụ T7 với ông C và công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C, bà B với ông H theo "Giấy chuyển nhượng" ngày 13/6/2004 theo diện tích đo đạc thực tế là 2.581,8m^2.

[2.3] Bà T cho rằng, do chưa làm rõ phía ông H có nhận được tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi làm đường Q hay không, nên bà không đồng ý tách sổ cho ông H theo diện tích ông H yêu cầu là 2.581,8m^2. Xét thấy, tại Công văn số 1149 ngày 30/8/2024 của Ủy ban nhân dân thị xã G (BL 258) xác định: "Qua kiểm tra và rà soát quyết định thu hồi đất để xây dựng tuyến đường Quản lộ - P thì không tìm thấy quyết định thu hồi đất của bà Châu Thị Kim T. Tuy nhiên, qua tìm hiểu thì phần đất bà T11 bị ảnh hưởng dự án trên, thực tế do bà Châu Thị M và ông Châu Văn B1 (em bà T) đứng ra kê khai nhận bồi thường đối với phần đất bị ảnh hưởng. Trong đó, bà M nhận bồi thường diện tích 1.174,9m^2 và ông B1 nhận bồi thường diện tích 1.686,4m^2". Như vậy, có căn cứ xác định ông H không có nhận bồi thường đất đối với phần đất bà T bị ảnh hưởng bởi dự án

trên. Mặt khác, tại Biên bản làm việc ngày 29/5/2019 (BL 01) bà T có ý kiến: "*Theo kết quả đo đạc và trình bày của đồng chí T12 tôi đã rõ vị trí phần đất tôi bị thiếu thực tế nằm bên phần đất của ông Châu Thành H2 đang sự. Việc này tôi và ông H2 sẽ thương lượng sau, còn việc tranh chấp giữa tôi và ông H sau hôm nay sẽ không còn tranh chấp ông H cứ việc đổi giấy chứng nhận. Riêng phần đất ông H nằm trong giấy chứng nhận của tôi thì tôi đồng ý tách sổ theo vị trí đo đạc của càn bộ P"* và cũng tại biên bản này ông Châu Thành H2 cũng có ý kiến: "*Việc phần đất tôi đang sử dụng nằm trong giấy bà Châu Thị Kim T thì tôi và T sẽ thỏa thuận sau*". Ngoài ra, sau khi được cấp quyền sử dụng đất sau khi Nhà nước thực hiện tuyến đường Quản lộ - P thì bà T không có khiếu nại gì về diện tích thay đổi này. Thực tế ông H sử dụng diện tích đất ít hơn diện tích đất nhận chuyển nhượng từ cụ T7, nên có cơ sở xác định ông H không có lấn chiếm đất bà T.

Tại phiên tòa, bà O đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng khi ông H nhận chuyển nhượng đất từ ông C, bà B thì ông H biết được đất nhận chuyển nhượng cụ T7 đang thế chấp tại Ngân hàng, nhưng vẫn giao dịch chuyển nhượng là vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy, đây chỉ là trình bày của đương sự không có căn cứ xác định thời điểm đó cụ T7 có thế chấp quyền sử dụng đất hay không. Thực tế nếu có thế chấp đất cho bên thứ ba thì sau đó các bên cũng đã xóa đăng ký thế chấp, bà T đã được nhận thừa kế và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất của cụ T7, bao gồm phần đất tranh chấp. Do vậy, giao dịch chuyển nhượng giữa các bên không ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba, nên không có căn cứ hủy các giao dịch này. Do đó, không có căn cứ chấp nhận trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa.

[2.4] Xét yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp cho bà Châu Thị Kim T được Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp ngày 11/01/2012 với diện tích 2.581,8m^2 tại thửa 482, tờ bản đồ số 03.

Hội đồng xét xử xét thấy, bà T và các đồng thừa kế của cụ T7 biết việc cụ T7 chuyển nhượng đất cho ông C và ông C, bà B chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H. Thực tế, gia đình bà T đã không sử dụng đất tranh chấp từ khi chuyển nhượng (năm 2000) đến nay. Tuy nhiên, vào năm 2005, bà T lại được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T theo thủ tục thừa kế toàn bộ phần đất được cấp cho cụ T7, trong đó có phần đất tranh chấp. Do đó, có căn cứ xác định thời điểm Ủy ban nhân dân thị xã G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đối với diện tích 2.581,8m^2 là cấp không đúng người sử dụng đất; nên có cơ sở huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đối với diện tích nêu trên.

[2.5] Như đã phân tích, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/02/2000 giữa cụ Châu Văn T7 với ông Ngô Văn C và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2004 giữa ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị B với ông Đỗ Việt H theo diện

tích đo đạc thực tế 2.581,8m^2 thuộc một phần thửa 482, tờ số 3, đất toạ lạc tại ấp H, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Châu Thị Kim T ngày 11/01/2012 đối với diện tích 2.581,8m^2. Do ông H thực hiện chuyển nhượng đất trong thời kỳ hôn nhân với bà Nguyễn Thị L2, nên ông H và bà L2 được quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất nêu trên.

[3] Về chi phí tố tụng về xem xét, thẩm định và định giá là 2.026.480 đồng. Ông H đã nộp xong và chi hết. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H nên bà T phải chịu. Buộc bà T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H số tiền 2.026.480 đồng.

[4] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Bà Châu Thị Kim T phải chịu. Ông Đỗ Việt H không phải chịu án phí. Ông H đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0002306 ngày 18/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu nên được hoàn lại.

[5] Xét đề nghị người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu là có căn cứ nên chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 92; Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 400, Điều 691 và 693 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 129 Bộ luật Dân 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu , miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Việt H đối với bà Châu Thị Kim T về việc yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 334,2m^2 và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.581,8m^2 thuộc một phần thửa 482, tờ số 3, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Việt H đối với bà Châu Thị Kim T.

2.1. Công nhận "Tờ sang nhượng đứt đất nông nghiệp" ngày 29/02/2000 giữa cụ Châu Văn T7 với ông Ngô Văn C; Công nhận "Giấy chuyển nhượng" ngày 13/6/2004 giữa ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị B với ông Đỗ Việt H, theo diện tích đo đạc thực tế là 2.581,8m^2, thuộc một phần thửa 482, tờ số 3, đất toạ lạc tại ấp H, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất bà Châu Kim T, có số đo 79,3m;

Hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thị L2, có số đo 65,66m;

Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn T9, có số đo 36,93m.

Hướng Bắc giáp đất bà Châu Kim T, có số đo 37,4m.

Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 18/3/2021 là một phần của bản án này.

2.2. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 379092 do Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp cho bà Châu Thị Kim T ngày 11/01/2012 đối với diện tích 2.581,8m^2, thuộc một phần thửa 482, tờ số 3, đất toạ lạc tại ấp H, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

3. Ông Đỗ Việt H và bà Nguyễn Thị L2 có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại mục 2.1 phần quyết định của bản án này.

4. Về chi phí tố tụng là 2.026.480 đồng. Buộc bà Châu Thị Kim T có nghĩa vụ trả cho ông Đỗ Việt H số tiền 2.026.480 đồng (Hai triệu không trăm hai mươi sáu nghìn bốn trăm tám mươi đồng).

5. Về án phí: Buộc bà Châu Thị Kim T phải nộp 300.000 đồng. Ông Đỗ Việt H không phải chịu. Ông Đỗ Việt H đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0002306 ngày 18/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu, được hoàn lại.

6. 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp . HCM;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- Cục THA tỉnh Bạc Liêu;
- Đương sự;
- Lưu Tổ HCTP, hồ sơ vụ án.

Trương Thanh Dũng