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

Bản án số: 04/2024/DS-ST
Ngày: 29/01/2024
"*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 HUYỆN H, TỈNH BẠC LIÊU

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Tú Anh**
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Lại Thiện Phong**
2. Ông **Danh On**

Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Nhã Trúc** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông **Danh Đạt** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 01 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu mở phiên tòa xét xử công khai vụ án thụ lý số 431/2022/TLST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2023/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2023, giữa:

Nguyên đơn: Ông **Lâm Văn T**, sinh năm 1944 *(Có mặt)*
Địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu
Bị đơn: Anh **Trương Thanh H**, sinh năm 1985 *(Có mặt)*
Địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu
Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
- Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1946 *(Vắng mặt - Có đơn xin vắng)*
- Bà **Mai Thị L**, sinh năm 1956 *(Vắng mặt - Có đơn xin vắng)*
- Anh **Trương Thanh T1**, sinh năm 1976 *(Vắng mặt - Có đơn xin vắng)*
- Anh **Trương Thanh N**, sinh năm 1980 *(Vắng mặt - Có đơn xin vắng)*
- Anh **Trương Thanh L1**, sinh năm 1982 *(Vắng mặt - Có đơn xin vắng)*
- Chị **Trương Thúy K**, sinh năm 1989 *(Vắng mặt - Có đơn xin vắng)*
Cùng địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu
- Anh **Trương Thanh S**, sinh năm 1978. Người đại diện theo ủy quyền của anh Trương Thanh S là anh Trương Thanh H. (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/08/2023). Cùng địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu

- Chị **Trương Kiều N1**, sinh năm 1992 *(Vắng mặt - Có đơn xin vắng)*
Địa chỉ: Số M, ấp T, xã H, huyện Cờ Đỏ, Thành phố Cần Thơ.
- Anh **Trương Hải E**, sinh năm 1986 *(Vắng mặt - Có đơn xin vắng)*
Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lâm Văn T trình bày: Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông Trương Văn C *(ông C đã chết)* đối với phần diện tích đất khoảng 07 công tầm cấy *(qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 9.402,6m^2)* toạ lạc tại ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu đồng thời ông T yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất mà ông T nhận chuyển nhượng của ông C nêu trên hiện tại do anh Trương Thanh H là con của ông C đứng tên. Ngoài ra ông T không có yêu cầu gì khác.

Vào ngày 20/02/1996, ông T có nhận chuyển nhượng phần đất ruộng diện tích khoảng 07 công tầm cấy của ông Trương Văn C tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu với giá 18 chỉ vàng 24K. Việc chuyển nhượng đất giữa ông T với ông C có làm giấy tay, cụ thể là *"Tờ giao kèo sang đất ruộng"* đề ngày 20/02/1996 có bà Trương Thị N2 (bà N2 là em ruột của ông C) là người bàn cận và con trai lớn của ông C là anh Trương Thanh T1 chứng kiến cũng như chính quyền ấp, xã lúc bấy giờ xác nhận.

Sau khi lập *"Tờ giao kèo sang đất ruộng"* đề ngày 20/02/1996 thì ông T đã giao đủ số vàng 18 chỉ vàng 24K cho ông C nhận. Khi ông T giao 18 chỉ vàng 24K cho ông C nhận thì chỉ có ông T với ông C mà không có ai khác chứng kiến.

Sau khi ông T và ông C cùng nhau lập *"Tờ giao kèo sang đất ruộng"* đề ngày 20/02/1996 thì ông T và ông C cùng mang *"Tờ giao kèo sang đất ruộng"* đề ngày 20/02/1996 đến nhà của ông Tăng Tấn K2 khi đó là bí thư chi bộ ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu để nhờ ông K2 xác nhận sự việc chuyển nhượng đất giữa ông T với ông C. Sau khi ông K2 xác nhận xong thì ông T là người trực tiếp mang *"Tờ giao kèo sang đất ruộng"* đến UBND xã L nhờ ông Phạm Văn U khi đó là chủ tịch UBND xã L xác nhận. Lúc ông T mang *"Tờ giao kèo sang đất ruộng"* đến UBND xã L nhờ ông Phạm Văn U ký xác nhận thì ông C không có đi cùng ông T đến UBND xã L.

Thời điểm ông T nhận chuyển nhượng đất thì phần đất này ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông C không có thế chấp vay vốn Ngân hàng, lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này ông C cũng giao cho ông T giữ khi ông T giao đủ số vàng nhận chuyển nhượng đất cho ông C. Tuy nhiên, khoảng 01 năm sau khi nhận chuyển nhượng phần đất này thì ông C có qua gặp ông T xin mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông C đã giao cho ông T giữ trước đó để đi vay vốn Ngân hàng vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông C giao cho ông T giữ ông C được cấp đối với nhiều thửa đất nhưng chỉ chuyển

nhượng cho ông T có 01 thửa trong số đó, thấy hoàn cảnh của ông C lúc đó cũng khó khăn nên ông T đồng ý cho ông C mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để đi vay vốn Ngân hàng. Đến khi ông C chết mà vẫn chưa rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra. Sau đó con trai ông C là anh Trương Thanh H đã trả nợ Ngân hàng rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C ra và chuyển tên toàn bộ quyền sử dụng đất của ông C sang cho anh H trong đó có thửa đất ông C đã chuyển nhượng cho ông T vào năm 1996 nêu trên.

Khi ông T biết được sự việc anh H được cấp quyền sử dụng đối với phần đất mà ông C đã chuyển nhượng cho ông T nêu trên thì ông T có gặp trực tiếp anh H đề nghị anh H chuyển tên lại phần đất nêu trên cho ông T và ông T sẽ chịu toàn bộ chi phí chuyển tên quyền sử dụng đối với phần đất này hoặc nếu anh H muốn nhận chuyển nhượng lại phần đất này thì ông T cũng đồng ý tuy nhiên anh H không đồng ý với đề xuất của ông T. Anh H nói với ông T anh H không có tiền nhận chuyển nhượng lại phần đất này nhưng cũng không đồng ý chuyển tên lại phần đất này cho ông T. Anh H nói anh H đang cần tiền làm ăn nên anh H sẽ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này đi vay vốn.

Thời điểm ông T và ông C giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau thì vợ ông T là bà Nguyễn Thị H1 và vợ ông C là bà Mai Thị L đều không có ký tên vào *"Tờ giao kèo sang đất ruộng"* đề ngày 20/02/1996 giữa ông T với ông C, tuy nhiên vợ ông T và vợ ông C là bà L đều biết rõ việc chuyển nhượng đất này. Số vàng 18 chỉ vàng 24K mà ông T giao cho ông C nhận từ việc nhận chuyển nhượng đất của ông C nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông T. Phần đất ông C chuyển nhượng cho ông T nêu trên, ông T đã canh tác từ năm 1996 cho đến nay. Hiện tại phần đất này vẫn đang do ông T trực tiếp canh tác. Ông T không có chuyển nhượng hay cho ai thuê lại.

Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông C nêu trên thì ông T yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công nhận. Ông T yêu cầu phía gia đình ông C (vợ, con ông C ai được hưởng phần đất trên) thì phải có trách nhiệm phải bồi thường thiệt hại cho ông T tính theo giá đất thị trường hiện nay. Ngoài ra ông T không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Bị đơn anh Trương Thanh H trình bày: Anh H không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T nêu trên. Lý do là bởi vì phần đất có diện tích khoảng 07 công tầm cấy *(qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 9.402,6m^2)* toạ lạc tại ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu mà ông T cho rằng nhận chuyển nhượng của cha anh H là ông Trương Văn C vào năm 1996 thì theo anh H được biết phần đất này cha anh H không có chuyển nhượng cho ông Lâm Văn T.

Anh H có nghe các anh trai trong gia đình nói lại là trước đây nhà anh H có nhiều thửa đất, hàng năm phải nộp thuế cho nhà nước nhưng cha mẹ anh H không có tiền đóng thuế cho nhà nước, giữa cha anh H với ông T cũng là chỗ quen biết, khi đó cha anh H có nói ông T là nhờ ông T nộp dùm tiền thuế cho nhà nước và cha anh H giao phần đất ruộng có diện tích khoảng 07 công tầm cấy cho ông T làm

trong thời hạn vài năm thì lấy lại, nhưng ông T cứ làm đất hoài mà không chịu trả lại phần đất này cho gia đình anh H. Hơn nữa, trước đây phần đất này cha anh H có thế chấp vay vốn ngân hàng, đến khi cha anh H chết vẫn chưa trả được nợ cho Ngân hàng, anh H đã bỏ tiền ra để trả nợ Ngân hàng và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này ra, sau đó mẹ anh H là bà Mai Thị L và các anh, chị, em trong gia đình anh H đã làm thủ tục cho anh H được hưởng thừa kế đối với phần đất này. Hiện tại anh H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất này tại thửa số 1502, tờ bản đồ số 3, diện tích 9.402,6m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 920212. Phần đất mà ông T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng với cha anh H là ông Trương Văn C nêu trên ông T đã sử dụng trên 25 năm nay. Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất đang có tranh chấp nêu trên hiện tại anh H không có thế chấp vay vốn tại tổ chức tín dụng nào. Cha anh H đã chết vào năm 2006, cha anh H chỉ có một người vợ là mẹ của anh H là bà Mai Thị L . Cha, mẹ anh H có tất cả 08 người con, cụ thể là: anh Trương Thanh T1, anh Trương Thanh S, anh Trương Thanh N, anh Trương Thanh L1, anh Trương Thanh H, anh Trương Hải E, chị Trương Thúy K, chị Trương Kiều N1. Ngoài ra cha, mẹ anh H không còn người con nào khác.

Vợ anh H tên Huỳnh Thanh Chi, sinh năm 1987. Hiện tại ở cùng địa chỉ với anh H. Quyền sử dụng phần đất đang có tranh chấp nêu trên là tài sản riêng anh H (anh H được nhận thừa kế) chứ không phải tài sản chung của vợ chồng anh H.

Cách nay khoảng 07 - 08 năm (lúc đó cha anh H đã mất), anh H có gặp ông T trao đổi về việc cho anh H được lấy lại phần đất này nhưng ông T nói phần đất này cha anh H đã bán cho ông T nên ông T không đồng ý giao lại phần đất này cho gia đình anh H. Khi ông T nói với anh H phần đất tranh chấp cha anh H đã chuyển nhượng cho ông T rồi thì anh H cũng không có yêu cầu chính quyền ấp, xã giải quyết. Lúc đó anh H nghĩ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cha anh H vẫn còn thế chấp vay vốn trong Ngân hàng nên có yêu cầu ấp, xã giải quyết cũng không được nên anh H cũng bỏ qua cho đến nay.

Trường hợp có cơ sở xác định phần đất đang có tranh chấp cha anh H là ông Trương Văn C đã chuyển nhượng cho ông Lâm Văn T, tuy nhiên Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha anh H với ông T và phía ông T có yêu cầu Tòa án giải buộc phía gia đình anh H phải có trách nhiệm phải bồi thường thiệt hại cho ông T tính theo giá đất thị trường hiện nay thì anh H không đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông T. Ngoài ra anh H không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Mai Thị L trình bày: Bà L là vợ của ông Trương Văn C và là mẹ của anh Trương Thanh H. Chồng bà L là ông Trương Văn C chỉ có một người vợ là bà L. Vợ chồng ông C, bà L có tất cả 08 người con chung như anh H đã trình bày. Ngoài ra vợ chồng ông C, bà L không còn người con nào khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T thì bà L có ý kiến như sau: Cách nay rất nhiều năm (bà L không nhớ rõ ngày tháng năm), lúc đó vợ chồng bà

L, ông C đi làm thuê ở dưới rừng U Minh, trong khoảng thời gian đó thì ông Lâm Văn T là trưởng ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu có nhắn chồng bà là ông C về địa phương ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu để nộp thuế sử dụng đất, khi đó chồng bà L là ông C có về địa phương gặp ông T. Bà L cũng không biết khi ông C về địa phương gặp ông T thì giữa ông C với ông T thỏa thuận như thế nào. Sau đó khoảng vài năm thì vợ chồng bà L, ông C trở về địa phương tại ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu thì bà L thấy ông T trực tiếp canh tác phần đất mà ông T đang khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng với chồng bà L là ông C nêu trên, lúc đó bà L có hỏi ông C vì sao ông T làm đất của vợ chồng bà thì ông C có nói với bà L là do không có tiền nộp thuế sử dụng đất cho nhà nước nên ông C đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông T với số vàng 07 chỉ vàng 24K, đồng thời số vàng mà ông C chuyển nhượng đất cho ông T thì ông C đã dùng để lo cho gia đình, lo cho con cái đi học. Việc chuyển nhượng đất giữa ông C với ông T có làm giấy tờ gì hay không thì bà L không rõ, bà L không biết ông C chuyển nhượng lại phần đất nêu trên cho ông T có phải với giá 18 chỉ vàng 24K theo như lời trình bày của ông T hay không mà trước đây bà L chỉ nghe ông C nói chuyển nhượng lại cho ông T phần đất nêu trên với giá 07 chỉ vàng 24K.

Phần đất đang có tranh chấp nêu trên vợ chồng bà L đã thế chấp để vay tiền ngân hàng từ trước khi ông C chuyển nhượng cho ông T. Cách nay khoảng hơn 01 năm, thì anh Trương Thanh H có trả tiền cho Ngân hàng và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng bà L thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn. Sau khi rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì bà L và các con trong gia đình thống nhất thỏa thuận để cho anh Trương Thanh H được hưởng thừa kế đối với phần đất mà ông C đã chuyển nhượng cho ông T nêu trên. Do đó hiện tại phần đất đang có tranh chấp nêu trên do anh Trương Thanh H đứng tên chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông T và phía ông T có yêu cầu Tòa án buộc phía gia đình bà L phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông T tính theo giá đất thị trường hiện nay thì anh Trương Thanh H có trách nhiệm trả lại vàng và bồi thường thiệt hại cho ông T vì phần đất đang có tranh chấp nêu trên bà L và những người con khác của vợ chồng bà L, ông C đã làm thủ tục để cho anh Trương Thanh H được hưởng thừa kế và anh H cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất này. Ngoài ra bà L không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà H1 là vợ của ông Lâm Văn T. Bà H1 thống nhất đối với yêu cầu khởi kiện và ý kiến trình bày của ông Lâm Văn T trong quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra bà H1 không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Trương Thanh N, chị Trương Thúy K, anh Trương Thanh S thống nhất trình bày: Các anh, chị là anh, em ruột với anh Trương Thanh H. Các anh, chị thống nhất với phần trình bày của anh Trương Thanh H trong quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra các anh, chị

không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Trương Thanh T1, anh Trương Thanh L1, anh Trương Hải E, chị Trương Kiều N1 thống nhất trình bày: Các anh, chị là anh, em ruột với anh Trương Thanh H. Các anh, chị không rõ phần đất đang có tranh chấp giữa ông T với anh H trước đây cha của các anh chị là ông Trương Văn C giao dịch với ông Lâm Văn T như thế nào, các anh chị chỉ biết phần đất nêu trên đã được ông T canh tác trên 20 năm nay. Ngoài ra các anh, chị không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử hôm nay Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 20/02/1996 giữa ông Lâm Văn T với ông Trương Văn C đối với phần đất qua đo đạc thực tế là 9.402,6m^2 tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Vợ chồng ông Lâm Văn T, bà Nguyễn Thị H1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên khi có yêu cầu.

2. Hủy một phần nội dung văn bản thỏa thuận phân chia di sản được lập vào ngày 04/05/2022 tại UBND xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu giữa bà Mai Thị L cùng các con của vợ chồng bà L, ông C là anh Trương Thanh H, anh Trương Thanh T1, anh Trương Thanh N, anh Trương Thanh L1, chị Trương Thúy K, anh Trương Thanh S, chị Trương Kiều N1, anh Trương Hải E đối với phần đất mà ông Trương Văn C đã chuyển nhượng cho ông Lâm Văn T nêu trên.

3. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu đã cấp cho anh Trương Thanh H đối với phần đất mà ông Trương Văn C đã chuyển nhượng cho ông Lâm Văn T nêu trên.

Ngoài ra các đương sự còn phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn ông Lâm Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp về hợp đồng dân sự. Phần đất mà ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a

khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều có đơn xin vắng mặt vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

Về nội dung vụ án:

[3] *Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn T với ông Trương Văn C đối với phần diện tích đất khoảng 07 công tầm cấy toạ lạc tại ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu của ông Lâm Văn T,* Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Qua xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 07/03/2023, phần đất mà ông Lâm Văn T xác định nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn C, cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất ông Huỳnh Văn C, cạnh dài 106,0m
- Hướng Tây giáp kênh thủy lợi và phần đất của ông Nguyễn Văn N1, cạnh dài 62,0m + 4,0m + 45,0m.
- Hướng Nam giáp kênh thủy lợi có cạnh dài 97,50m.
- Hướng Bắc giáp phần đất của ông Thái Văn N2, cạnh dài 79,37m.

Tổng diện tích: 9.402,6m^2.

Tại Mảnh trích đo địa chính số 16-2023 kèm phụ chú và Công văn số 97/CNVPĐKĐĐ ngày 13/06/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bạc Liêu kết luận:

Theo hồ sơ địa chính xã L thành lập năm 1993: Toàn bộ phần đất tranh chấp nằm trong thửa 142, tờ bản đồ số 01 do ông Trương Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo hồ sơ địa chính xã L thành lập năm 2009: Toàn bộ phần đất tranh chấp nằm trong thửa 1502, tờ bản đồ số 03 do anh Trương Thanh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.2] Hiện trạng trên phần đất tranh chấp tại thời điểm khảo sát là đất trống (đất trồng lúa – nuôi tôm nhưng đã thu hoạch xong). Toàn bộ phần đất tranh chấp hiện tại đang do ông Lâm Văn T đang quản lý, sử dụng.

[3.3] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nguyên đơn ông Lâm Văn T có cung cấp cho Tòa án *"Tờ giao kèo sang đất ruộng"* đề ngày 20/02/1996 có bà Trương Thị N2 (bà N2 là em ruột của ông C) và con trai lớn của ông C là anh Trương Thanh T1 chứng kiến cũng như chính quyền ấp, xã lúc bấy giờ xác nhận (Bút lục 01).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Trương Thanh H cũng như các anh, em của anh H là anh Trương Thanh T1, anh Trương Thanh N, anh Trương Thanh L1, chị Trương Thúy K, anh Trương Thanh S, chị Trương Kiều N1, anh Trương Hải E đều cho rằng cha của các anh, chị là ông Trương Văn C không có chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Lâm Văn T mà do trước đây cha, mẹ của các

anh chị không có tiền nộp thuế sử dụng đất cho nhà nước nên đã giao phần đất này lại cho ông T canh tác để ông T đóng thuế cho nhà nước dùm cho cha, mẹ của các anh, chị. Khi nào cha, mẹ của các anh, chị có tiền trả lại cho ông T thì sẽ lấy phần đất này lại canh tác.

Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 12/09/2023 bà Mai Thị L là vợ của ông Trương Văn C xác định, bà L không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông C với ông T cụ thể như thế nào, tuy nhiên trước đây khi chồng bà là ông C còn sống thì bà có hỏi ông C vì sao ông T canh tác phần đất nêu trên của vợ chồng bà thì bà được ông C cho biết do không có tiền nộp thuế sử dụng đất cho nhà nước nên ông C đã chuyển nhượng lại phần đất nêu trên cho ông T với giá 07 chỉ vàng 24K và số vàng chuyển nhượng đất cho ông T thì ông C đã sử dụng để lo cho gia đình, lo cho con cái đi học.

Mặc khác, Tòa án cũng có tiến hành xác minh đối với ông Tăng Tấn K2 là người mà ông T cho rằng vào thời điểm ông C chuyển nhượng đất cho ông T thì ông K2 là bí thư chi bộ ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu và ông K2 có ký xác nhận vào *"Tờ giao kèo sang đất ruộng"* giữa ông T với ông C thì Tòa án được ông K2 cho biết: Vào thời điểm năm 1996, ông K2 là bí thư chi bộ ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, lúc đó ông Lâm Văn T là cán bộ tài chính của ấp, còn ông Trương Văn C là công an ấp. Ông K2 nhớ rõ là vào ngày 23/03/1996 thì ông Lâm Văn T cùng với ông Trương Văn C, cả hai người cùng đến nhà của ông K2 nhờ ông K2 ký xác nhận sự việc chuyển nhượng đất giữa hai bên, sau khi ông K2 hỏi rõ hai bên về phần đất chuyển nhượng cũng như giá cả chuyển nhượng thì ông K2 có ký xác nhận vào *"Tờ giao kèo sang đất ruộng"* giữa hai bên.

Từ lời khai của bà L và ông K2, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để nhận định vào ngày 20/02/1996 ông Trương Văn C có ký kết *"Tờ giao kèo sang đất ruộng"* thỏa thuận chuyển nhượng phần đất ruộng diện tích khoảng 07 công tầm cấy (qua đo đạc thực tế có diện tích 9.402,6m^2) thuộc thửa đất số 142, tờ bản đồ số 01 do ông Trương Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ địa chính xã L thành lập năm 1993 (nay là thửa đất số 1502, tờ bản đồ số 03 do anh Trương Thanh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ địa chính xã L thành lập năm 2009) cho ông Lâm Văn T.

Mặc dù bà Mai Thị L là vợ của ông Trương Văn C không có tham gia và ký tên vào *"Tờ giao kèo sang đất ruộng"* lập ngày 20/02/1996 giữa ông C với ông T, tuy nhiên bà L thừa nhận sau khi bà L thấy ông T canh tác phần đất của vợ chồng bà thì bà có hỏi ông C và ông C có nói với bà L là đã chuyển nhượng đất nêu trên cho ông T với giá 07 chỉ vàng 24K và từ đó cho đến nay bà L cũng không có ý kiến phản đối về việc ông C chuyển nhượng đất cho ông T từ đó cho thấy bà L cũng đồng ý với việc chồng bà là ông C chuyển nhượng lại phần đất nêu trên cho ông T.

[3.4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn T với ông Trương Văn C, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với Tan được xác lập vào ngày 20/02/1996. Theo hướng dẫn tại 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 hướng dẫn áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 thì Toà án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:

a.1) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự;

a.2) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;

a.3) Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội;

a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

a.5) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

Đối chiếu các quy định nêu trên với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn T với ông Trương Văn C, Hội đồng xét xử thấy rằng: Thời điểm ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T thì các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông C là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc; mục đích và nội dung của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội; phần đất ông C chuyển nhượng cho ông T thì tại thời điểm chuyển nhượng ông C đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phần đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng không thuộc diện đang có tranh chấp, không thuộc diện bị kê biên để thi hành án và cũng không có thế chấp cho tổ chức tín dụng nào *(qua xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C Hội đồng xét xử thấy rằng ông C thế chấp quyền sử dụng phần đất đã chuyển nhượng cho ông T vào ngày 23/03/2006 chứ không phải như lời trình bày của bà L phần đất ông C chuyển nhượng cho ông T đã được vợ chồng bà thế chấp cho Ngân hàng trước khi chuyển nhượng cho ông T)*. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông C chưa thực hiện đúng quy định về việc phải được Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền mà nó chỉ được ông Phạm Văn U là chủ tịch UBND xã L vào thời điểm hai bên chuyển nhượng đất ký xác nhận và đóng dấu của UBND xã.

Hội đồng xét xử thấy rằng, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông T đến thời điểm hiện tại vẫn chưa hoàn thành và nó có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự 2015 đang có hiệu lực. Tại

điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 có quy định: *"1. Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật này có hiệu lực thì việc áp dụng pháp luật được quy định như sau: ...b) 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 Bộ luật Dân sự 2015 có quy định giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: *"... 2. 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."*.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án bà L trình bày trước đây khi ông C còn sống thì bà L nghe ông C nói lại đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông T với giá 07 chỉ vàng 24K nhưng bà L cũng không có gì để chứng minh cho lời trình bày của mình trong khi qua xem xét *"Tờ giao kèo sang đất ruộng"* giữa ông C với ông T được chính quyền ấp, xã xác nhận thì thấy rằng giá trị phần đất 07 công tầm cấy mà ông C thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T là 18 chỉ vàng 24K. Mặc dù trong *"Tờ giao kèo sang đất ruộng"* không thể hiện nội dung ông T đã giao 18 chỉ vàng 24K cho ông C nhận hay chưa tuy nhiên tại biên bản xác minh ngày 16/10/2023 đối với ông Tăng Tấn K2 thì Tòa án được ông K2 cho biết mặc dù ông K2 không trực tiếp chứng kiến việc giao nhận vàng giữa ông T với ông C tuy nhiên khi ông xác nhận vào *"Tờ giao kèo sang đất ruộng"* giữa ông C với ông T thì ông K2 có hỏi ông T và C là đã giao nhận vàng hay chưa thì cả ông T và ông C đều xác định là ông T đã giao đủ 18 chỉ vàng 24K cho ông C nhận. Hơn nữa khoảng thời gian từ khi ông C chuyển nhượng đất cho ông T đến khi ông C chết là hơn 10 năm và suốt khoảng thời gian này ông C cũng không có yêu cầu ông T phải thanh toán số vàng nhận chuyển nhượng đất cho ông C nên có cơ sở nhận định phía ông T đã giao đủ 18 chỉ vàng 24K cho ông C nhận. Đồng thời phía ông C cũng đã bàn giao phần đất chuyển nhượng cho ông T sử dụng từ năm 1996 đến nay.

Từ những tình tiết nêu trên, có căn cứ để nhận định phía ông C và ông T, cả hai bên đều đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ của mình trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy rằng mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn T với ông Trương Văn C có sự vi phạm về mặc hình thức đó là không được công chứng, chứng thực theo quy định nhưng sự vi phạm về hình thức trong trường hợp này không làm cho hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn T với ông Trương Văn C.

[4] *Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất mà ông T nhận chuyển nhượng của ông C hiện tại do anh Trương Thanh H là con của ông*

C đứng tên, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, vợ và các con của ông Trương Văn C thống nhất xác định, sau khi ông C chết thì vào ngày 04/05/2022, tại UBND xã L, bà L cùng các con của vợ chồng bà L, ông C đã lập văn bản thoả thuận phân chia di sản là quyền sử dụng đất của ông Trương Văn C tại nhiều thửa đất trong đó có thửa đất số 0142, tờ bản đồ số 01 mà ông T xác định đã nhận chuyển nhượng của ông C nêu trên cho anh Trương Thanh H được hưởng thừa kế. Thông qua văn bản thoả thuận phân chia di sản này thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H đã cập nhật chỉnh lý biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0084429 mà UBND huyện H, tỉnh Bạc Liêu đã cấp cho ông Trương Văn C vào năm 1994 cho anh Trương Thanh H được đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa 0142, tờ bản đồ số 01 vào ngày 18/07/2022. Mặc khác, sau khi cập nhật chỉnh lý biến động nhận thừa kế đối với thửa đất số 0142 thì anh H đã xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 0142 nên vào ngày 03/10/2022 anh Trương Thanh H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 920212 tại thửa đất số 1502, tờ bản đồ số 3, diện tích 9.402,6m^2.

Xét thấy, do công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn T với ông Trương Văn C nên cần thiết phải hủy một phần nội dung văn bản thỏa thuận phân chia di sản được lập vào ngày 04/05/2022 tại UBND xã L giữa bà Mai Thị L cùng các con của vợ chồng bà L, ông C là anh Trương Thanh H, anh Trương Thanh T1, anh Trương Thanh N, anh Trương Thanh L1, chị Trương Thúy K, anh Trương Thanh S, chị Trương Kiều N1, anh Trương Hải E tại thửa đất số 0142, tờ bản đồ số 01.

Bên cạnh đó, Hội đồng xét xử thấy rằng không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh Trương Thanh H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp đổi tại thửa 1502, tờ bản đồ số 3, diện tích 9.402,6m^2 đối với phần đất mà ông T nhận chuyển nhượng của ông C mà chỉ cần kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của anh Trương Thanh H.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp và sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng số tiền là 4.253.000 đồng anh Trương Thanh H phải chịu toàn bộ.

[7] Về án phí: Anh Trương Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng.

Các đương sự còn lại trong vụ án không phải chịu án phí.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Căn cứ vào các Điều 2; 6; 7, 7a; 9 và Điều 30 Luật thi hành án dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 20/02/1996 giữa ông Lâm Văn T với ông Trương Văn C đối với phần đất qua đo đạc thực tế là 9.402,6m^2 tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Phần đất diện tích 9.402,6m^2 có tứ cạnh cụ thể như sau :

- Hướng Đông giáp phần đất ông Huỳnh Văn C, cạnh dài 106,0m

- Hướng Tây giáp kênh thủy lợi và phần đất của ông Nguyễn Văn N1, cạnh dài 62,0m + 4,0m + 45,0m.

- Hướng Nam giáp kênh thủy lợi có cạnh dài 97,50m.

- Hướng Bắc giáp phần đất của ông Thái Văn N2, cạnh dài 79,37m.

(Phần đất diện tích 9.402,6m^2 được ký hiệu là thửa đất số 1 của Mảnh trích đo địa chính số 16-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bạc Liêu).

Vợ chồng ông Lâm Văn T, bà Nguyễn Thị H1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên khi có yêu cầu.

(Mãnh trích đo địa chính số 16-2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bạc Liêu là bộ phận gắn liền của bản án).

2. Hủy một phần nội dung văn bản thỏa thuận phân chia di sản được lập vào ngày 04/05/2022 tại UBND xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu giữa bà Mai Thị L cùng các con của vợ chồng bà L, ông C là anh Trương Thanh H, anh Trương Thanh T1, anh Trương Thanh N, anh Trương Thanh L1, chị Trương Thúy K, anh Trương Thanh S, chị Trương Kiều N1, anh Trương Hải E đối với thửa đất số 0142, tờ bản đồ số 01, diện tích 9.550m^2, mục đích sử dụng: đất trồng lúa mà ông Trương Văn C đã được UBND huyện H, tỉnh Bạc Liêu cấp quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0084429 theo Quyết định số 265/QĐ-UB ngày 07/12/1994.

3. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 920212, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS02269 mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu đã cấp cho anh Trương Thanh H vào ngày 03/10/2022 tại thửa đất số 1502, tờ bản đồ số 3, diện tích 9.402,6m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ thửa đất ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

4. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp và sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng số tiền là 4.253.000 đồng anh Trương Thanh H phải chịu toàn bộ.

Ông Lâm Văn T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền là 5.000.000 đồng theo phiếu thu số T0148 ngày 29/12/2022, đã chi hết 4.253.000 đồng nên ông Lâm Văn T được hoàn lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 747.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Buộc anh Trương Thanh H phải hoàn lại số tiền chi phí tố tụng là 4.253.000 đồng cho ông Lâm Văn T.

5. Về án phí: Buộc anh Trương Thanh H phải nộp phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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.

Án xử sơ thẩm công khai. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày toà tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- CC.THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, lưu Tòa.

Phan Tú Anh