TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRÀ ÔN** **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 38 /2024/DS-ST
Ngày: 31-5-2024
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 TRÀ ÔN - TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Nga.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Trọng Khôi.

2/ Ông Phạm Văn Nhơn.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lâm Diệu Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long *tham gia phiên toà*: Bà Nguyễn Thanh Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 tháng 5 năm 2024 và ngày 31 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 261/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2022, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2024 giữa:

Nguyên đơn: Ông Châu Văn K1, sinh năm 1959. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của ông K1: Chị Châu Ngọc Đ, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp H, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long; tạm trú: khu N, thị trấn A, huyện T, tỉnh Vĩnh Long - Là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/10/2022). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Anh Trịnh Hoàng K2 - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Q thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

Bị đơn: 1/ Anh Huỳnh Công N1, sinh năm 1984. (Vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1950. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh Huỳnh Công D, sinh năm 1974. (Vắng mặt)

2/ Anh Huỳnh Văn V, sinh năm 1978. (Vắng mặt)

3/ Anh Huỳnh Thanh H2, sinh năm 1986. (Vắng mặt)

4/ Bà Giang Thị L1, sinh năm 1958. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà L1: Chị Châu Ngọc Đ, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp H, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long; tạm trú: số 19/2B khu N, thị trấn A, huyện T, tỉnh Vĩnh Long - Là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/10/2022). (Có mặt)

5/ Anh Huỳnh Dĩ K3, sinh năm 2001. (Vắng mặt)

6/ Cháu Huỳnh Anh T1, sinh năm 2006. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của cháu T1: Chị Nguyễn Thúy K4, sinh năm 1980, địa chỉ: ấp H, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long - Là đại diện theo pháp luật. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 30/9/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Châu Văn K1 trình bày: Nguyên ngày 24/6/2007 vợ chồng ông với ông Huỳnh Thanh N2 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận chuyển nhượng đất). Ông nhận chuyển nhượng của ông N2 phần đất tổng diện tích 2.500m^2 với giá 175.000.000đ, tờ thỏa thuận có ghi phần đất tứ cận, có bà Nguyễn Thị H1, Huỳnh Công N1, Huỳnh Công T2, Huỳnh Thanh H2, Huỳnh Văn V và Huỳnh Công D cùng ký tên. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng ông N2 giao đất cho vợ chồng ông canh tác gồm 02 thửa là thửa 1348, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.619,6m^2 và thửa 111, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.360m^2, cùng địa chỉ ấp H, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Ông đã kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất thửa 1348, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.619,6m^2, còn thửa 111, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.360m^2 ông N2 đã kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 25/3/2011 ông Huỳnh Thanh N2 chết, vợ và các con của ông N2 không ký thủ tục sang tên để ông làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đã nhiều lần nhờ bà H1 và các con bà H1 ký tên nhưng bà H1 và các con bà H1 không đồng ý ký tên nên ông không kê khai đăng ký quyền sử dụng phần đất thửa 111 được. Ông khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Giang Thị L1 với ông Huỳnh Thanh N2, vợ ông N2 là bà Nguyễn Thị H1 và các con gồm Huỳnh Công N1, Huỳnh Công D, Huỳnh Thanh H2, Huỳnh Văn V và Huỳnh Công T2 lập ngày 24/6/2007, yêu cầu công nhận phần đất thửa 111, tờ bản đồ số 01, diện tích

1.360m^2 (Theo đo đạc thuộc các thửa thuộc tách thửa 17-1 diện tích 724,2m^2, tách 17-2 diện tích 176,1m^2) thuộc quyền sử dụng của ông.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 07/3/2023, ngày 21/01/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà và ông Huỳnh Thanh N2 có các con gồm Huỳnh Công T2 (đã chết, có 02 người con là Huỳnh Dĩ K3 và Huỳnh Anh T1), Huỳnh Công D, Huỳnh Thanh H2, Huỳnh Văn V và Huỳnh Công N1. Năm 2007, bà và ông Huỳnh Thanh N2 cùng các con của bà có chuyển nhượng cho ông Châu Văn K1 và bà Giang Thị L1 phần đất diện tích gần 03 công, với giá 175.000.000đ, hai bên có làm giấy thỏa thuận chuyển nhượng, vợ chồng bà đã giao đất cho ông K1, bà L1 canh tác, ông K1 đã trồng cây ăn trái, quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Khi chuyển nhượng đất và lập thỏa thuận chuyển nhương ông K1, bà L1 chỉ giao cho bà số tiền 11.000.000đ. Số còn lại ông K1, bà L1 tính toán các khoản tiền con bà còn nợ ông K1, tiền công thợ hồ, tiền vật tư khi bà xây nhà vào tiền chuyển nhượng đất của bà, ông K1, bà L1 không giao đủ tiền theo giá thỏa thuận chuyển nhượng đất cho gia đình bà. Bà không biết được tiền vật tư, công thợ xây dựng và tiền con bà nợ ông K1 bao nhiêu. Sau khi ông N2 chết, các con bà cho rằng phần đất gia đình bà chuyển nhượng cho ông K1 diện tích 2500m^2 nhưng ông K1 sử dụng phần đất diện tích nhiều hơn diện tích theo giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng nên không đồng ý ký tên cho ông K1 lập thủ tục sang tên phần đất thửa 111, diện tích 1.360m^2 . Bà yêu cầu ông K1 trả lại phần đất dư hoặc trả giá trị đất phần diện tích dư theo giá thỏa thuận.

Tại bản tự khai ngày 03/02/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Huỳnh Công N1 trình bày: Ngày 24/6/2007, cha mẹ anh có chuyển nhượng cho ông Châu Văn K1, bà Giang Thị L1 phần đất diện tích 2500m^2 với giá 175.000.000đ. Ông K1 không trả tiền mà tính trừ các khoản nợ, anh không biết bao nhiêu, ông K1 có giao cho cha mẹ anh số tiền 11.000.000đ. Nay cha anh là ông N2 đã chết, ông K1 yêu cầu anh và các anh em của anh ký tên cho ông K1 sang tên phần đất thửa 111, diện tích 1.360m^2 anh không đồng ý. Vì ông K1 nhận chuyển nhượng theo giấy tay diện tích là 2.500 m^2 nhưng ông K1 sử dụng phần đất nhiều hơn diện tích theo thỏa thuận chuyển nhượng. Anh yêu cầu ông K1 trả lại cho gia đình anh phần diện tích đất chênh lệch hoặc trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá thỏa thuận.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 07/3/2023, bị đơn anh Huỳnh Thanh H2 trình bày: Anh thống nhất như lời trình bày của bà H1 về việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa gia đình anh và ông K1. Do khi thỏa thuận chuyển nhượng đất ông K1 tính cấn trừ nợ của gia đình, anh không biết số nợ bao nhiêu, ông K1 chỉ giao cho cha mẹ anh số tiền 11.000.000đ. Sau khi cha anh chết, ông K1 có yêu cầu anh ký tên để ông K1 lập thủ tục sang tên, anh không đồng ý ký tên do thấy phần đất ông K1 đang quản lý, sử dụng có diện tích nhiều hơn diện tích gia đình

anh thỏa thuận chuyển nhượng cho ông K1, anh yêu cầu ông K1 trả thêm tiền đối phần đất dư theo giá thỏa thuận.

Tại kết quả đo đạc hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp ngày 04/5/2023 và ngày 02/11/2023 thể hiện phần đất theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 24/6/2007 gồm các thửa: tách 17-1 diện tích 724,2m^2, loại đất CLN; tách 17-2 diện tích 176,1m^2, loại đất 176,1m^2 loại đất CLN và tách thửa 17 diện tích 1.633,5m^2, mục đích sử dụng ONT+CLN (300,0m^2 ONT), cùng tờ bản đồ 03 (Theo GCN CTĐ thửa 1348, diện tích 1.619,6m^2, tờ bản đồ số 01), cùng địa chỉ ấp H, xã L, huyện T tỉnh Vĩnh Long.

Tại phiên tòa:

Chị Châu Ngọc Đ là đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Văn K1, bà Giang Thị L1 với ông Huỳnh Thanh N2, bà Nguyễn Thị H1 và các con gồm Huỳnh Công N1, Huỳnh Công D, Huỳnh Thanh H2, Huỳnh Văn V và hàng thừa kế thứ nhất của Huỳnh Công T2 là Huỳnh Dĩ K3 và Huỳnh Anh T1 theo *"Thỏa thuận nhượng đất"* ký ngày 24/6/2007 đối với phần đất thuộc các thửa: thửa 111, diện tích 1,360,0m^2; thửa 1348, diện tích 1.619,6m^2, cùng tờ bản đồ số 01 (theo đo đạc thuộc tách 17-1 diện tích 724,2m^2, loại đất CLN; tách 17-2 diện tích 176,1m^2, loại đất CLN và tách thửa 17 diện tích 1.633,5m^2, mục đích sử dụng đất ONT+CLN (300,0m^2 ONT), cùng tờ bản đồ số 03). Chị đồng ý hỗ trợ thêm cho bà H1 và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N2 số tiền 30.000.000đ và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá tài sản.

Bị đơn anh Huỳnh Công N1 trình bày: Khi cha mẹ anh giao đất cho ông K1, bà L1 và đã nhận số tiền 11.000.000đ để cha mẹ anh lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng. Số còn lại ông K1, bà L1 tính trừ vào tiền thợ hồ làm nhà cho cha mẹ anh nợ ông K1, tiền anh Huỳnh Công D nợ ông K1 và các khoản tiền người khác nợ ông K1, gia đình anh không hề biết. Ông K1 viết giấy thỏa thuận chuyển nhượng đưa cho cha mẹ anh và các anh em cùng ký tên nhưng không biết ông K1, bà L1 tính trừ nợ bao nhiêu. Gia đình anh đã giao hai thửa đất gồm thửa 1348 và thửa 111 cho ông K1, bà L1 canh tác và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất thửa 1348 cho ông K1 làm thủ tục sang tên. Sau đó, gia đình anh mới biết những khoản tiền ông K1 tính trừ vào tiền chuyển nhượng đất cha mẹ anh không hề nợ ông K1 nên không đồng ý ký tên cho ông K1 sang tên thửa 111. Mặt khác, phần đất ông K1 sử dụng nhiều hơn 2.500m^2 theo giấy thỏa thuận nên gia đình anh có yêu cầu ông K1 giao thêm tiền. Năm 2020, ông K1 đã nhận tiền bồi thường khi Nhà nước làm lộ qua thửa đất 111 gia đình anh cũng không có ý kiến. Anh và gia đình thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo *"Thỏa thuận nhượng đất"* ký ngày 24/6/2007. Anh yêu cầu ông K1 giao thêm cho gia đình

anh số tiền 200.000.000đ đối với phần đất thửa 111 theo đo đạc thuộc tách 17-1 diện tích 724,2m^2 và tách 17-2 diện tích 176,1m^2. Do phần đất này khi thỏa thuận chuyển nhượng ông K1 chưa giao đủ tiền, số tiền ông K1 tính cấn trừ nợ không phải tiền gia đình anh nợ ông K1. Anh đề nghị tạm ngừng phiên tòa để anh cung cấp chứng cứ về số tiền công thợ hồ làm nhà anh nợ ông K1 và các khoản tiền ông K1 đã cấn trừ không phải tiền gia đình anh nợ ông K1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Công D trình bày: Anh có ký tên vào thỏa thuận nhượng đất lập ngày 24/6/2007 và có nợ ông K1 số tiền 20.000.000đ. Ông K1 có giao cho cha mẹ anh 11.000.000đ để trả nợ ngân hàng và trừ 20.000.000đ tiền anh nợ ông K1, số còn lại cha mẹ anh và ông K1 tính toán anh không biết. Anh thống nhất ý kiến của anh N1, không có yêu cầu độc lập.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Văn K1, bà Giang Thị L1 với ông Huỳnh Thanh N2, bà Nguyễn Thị H1 và các con gồm Huỳnh Công N1, Huỳnh Công D, Huỳnh Thanh H2, Huỳnh Văn V và hàng thừa kế thứ nhất của Huỳnh Công T2 là Huỳnh Dĩ K3 và Huỳnh Anh T1 theo tờ *"thỏa thuận nhượng đất"* ký ngày 24/6/2007 đối với phần đất thuộc thửa 111, diện tích 1,360,0m^2; thửa 1348, diện tích 1.619,6m^2, cùng tờ bản đồ số 01 (theo đo đạc thuộc tách 17-1 diện tích 724,2m^2, loại đất CLN; tách 17-2 diện tích 176,1m^2, loại đất CLN và tách thửa 17 diện tích 1.633,5m^2, mục đích sử dụng đất ONT+CLN (300,0m^2 ONT), cùng tờ bản đồ số 03). Phần đất này phía bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn canh tác ổn định từ năm 2007, bị đơn đã nhận đủ tiền và đồng ý khấu trừ các khoản nợ nên đã ký tên vào giấy thỏa thuận chuyển nhượng ngày 24/6/2007. Khi thỏa thuận chuyển nhượng nguyên đơn đã thực hiện đúng theo thỏa thuận và đã chừa cho gia đình bị đơn ngang 01m làm đường đi xuống sông và bãi bồi để đậu ghe. Khi Nhà nước bồi thường khi làm lộ qua thửa 111, nguyên đơn đã nhận tiền bồi thường, bị đơn không có ý kiến và bị đơn cũng được phần tiền bồi thường đối với phần lối đi. Sau khi làm lộ, giá trị quyền sử dụng đất tăng nên bị đơn đòi thêm tiền. Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng ý hỗ trợ thêm cho gia đình bị đơn số tiền 30.000.000đ và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Riêng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đến tham gia đầy đủ các phiên họp, phiên tòa, không gửi văn bản trình bày ý kiến là vi phạm quy định về quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, nguyên đơn cơ bản chấp hành đúng quy định tại Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn anh Huỳnh Công N1 có tham gia phiên tòa ngày 02/5/2024, Hội đồng xét xử cho tạm ngừng phiên tòa để anh bổ sung tài liệu chứng cứ để chứng minh lời trình bày của mình là có căn cứ và hợp pháp nhưng anh vẫn không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào và vắng mặt không lý do tại phiên tòa ngày 31/5/2024 là vi phạm quy định về quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 95, 103, 166 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 129, 500, 501 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn K1.

Đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Văn K1, bà Giang Thị L1 với ông Huỳnh Thanh N2, bà Nguyễn Thị H1 và các con gồm Huỳnh Công N1, Huỳnh Công D, Huỳnh Thanh H2, Huỳnh Văn V và thừa kế thế vị của Huỳnh Công T2 là Huỳnh Dĩ K3 và Huỳnh Anh T1 theo tờ *"Thỏa thuận nhượng đất"* ký ngày 24/6/2007 đối với phần đất thửa 111, diện tích 1,360,0m^2 ; thửa 1348, diện tích 1.619,6 m^2, cùng tờ bản đồ số 01 (Theo đo đạc thuộc các thửa: tách 17-1 diện tích 724,2m^2, loại đất CLN; tách 17-2 diện tích 176,1m^2, loại đất CLN và tách 17 diện tích 1.633,5m^2, mục đích sử dụng ONT+CLN (300,0m^2 ONT); cùng tờ bản đồ 03), cùng địa chỉ ấp H, xã L, huyện T tỉnh Vĩnh Long.

Đề nghị ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Châu Văn K1 hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị H1 và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Huỳnh Thanh N2 gồm Huỳnh Công D, Huỳnh Công N1, Huỳnh Thanh H2, Huỳnh Văn V và hàng thừa kế thứ nhất của Huỳnh Công T2 là Huỳnh Dĩ K3 và Huỳnh Anh T1 số tiền 30.000.000đ *(Ba mươi triệu đồng)*.

Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả

tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự có mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Công D vắng mặt có lý kiến đề nghị vắng mặt. Anh Huỳnh Công N1, anh Huỳnh Thanh H2, anh Huỳnh Văn V đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Văn K1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ngày 24/6/2007 ông Châu Văn K1, bà Giang Thị L1 lập tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông Huỳnh Thanh N2, bà Nguyễn Thị H1, cùng các con gồm Huỳnh Công D, Huỳnh Công T2, Huỳnh Văn V, Huỳnh Công N1 và Huỳnh Thanh H2 đối với phần đất diện tích khoảng 2.500m^2, có tứ cận Đông giáp Huỳnh Thị L3, Tây giáp Nguyễn Văn L2, Nam giáp Huỳnh Thanh N2, Bắc giáp sông Hậu. Gia đình ông N2 giao cho ông K1 luôn phần đất bãi bồi và ông K1 chừa lại cho ông N2 01m để làm đường đi ra sông và được đậu ghe ở phần đất bãi bồi. Giá chuyển nhượng là 175.000.000đ, khi thỏa thuận chuyển nhượng ông K1, bà L1 giao cho ông N2, bà H1 số tiền 11.000.000đ để ông N2, bà H1 lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, ông K1, bà L1 tính cấn trừ các khoản nợ số tiền 160.000.000đ và ghi vào thỏa thuận chuyển nhượng, ông N2, bà H1 và các con cùng ký tên và giao 02 thửa đất gồm thửa 1348, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.619,6m^2 và thửa 111, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.360m^2 (Theo đo đạc thuộc các thửa: tách 17-1 diện tích 724,2m^2, loại đất CLN; tách thửa 17-2 diện tích 176,1m^2, loại đất CLN; và tách thửa 17 diện tích 1.633,5m^2, mục đích sử dụng ONT+CLN (300,0m^2 ONT), cùng tờ bản đồ 03), cùng địa chỉ ấp H, xã L, huyện T tỉnh Vĩnh Long cho ông K1, bà L1 canh tác từ năm 2007 cho đến nay không có ý kiến gì khác. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông K1 đã kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất thửa 1348, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.619,6m^2. Còn lại thửa 111 diện tích 1.360m^2 ông N2 đã kê khai nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N2 đã đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/02/2010. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N2 đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K1 để ông K1 làm thủ tục sang tên thì ông N2 bị bệnh nên hai bên chưa làm thủ tục sang tên phần đất thửa 111. Đến ngày 25/3/2011, ông N2 chết, bà H1 và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N2 không ký tên cho ông K1 làm thủ tục sang tên nên phát sinh tranh chấp.

[2.2] Bị đơn bà Nguyễn Thị H1, anh Huỳnh Công N1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Thanh H2 cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, hai bên chỉ chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 2.500m^2, gia đình bị đơn có giao 02 thửa đất thửa 1348, tờ bản đồ số 01, diện tích

1.619,6m^2 và thửa 111, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.360m^2 cho ông K1, bà L1 canh tác nhưng ông K1, bà L1 chưa giao đủ tiền và tự tính trừ các khoản nợ nhưng không ghi cụ thể các khoản nợ ông K1 đã tính toán trừ nợ nên bà H1 và các con không đồng ý ký tên cho ông K1, bà L1 làm thủ tục đăng ký thửa 111. Bà H1, anh H2, anh N1, anh D thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/6/2007 với ông K1, bà L1. Yêu cầu ông K1, bà L1 giao thêm cho bị đơn số tiền 200.000.000đ. Tại phiên tòa ngày 02/5/2024, Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để cho bị đơn anh Huỳnh Công N1 cung cấp chứng cứ chứng minh tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông K1, bà L1 đã cấn trừ các khoảng nợ không đúng . Nhưng đến ngày mở lại phiên tòa anh N1 cũng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác ngoài lời trình bày và vắng mặt không lý do.

[2.3] Hội đồng xét xử xét thấy: Theo nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Văn K1, bà Giang Thị L1 với ông Huỳnh Thanh N2, bà Nguyễn Thị H1 cùng các con gồm Huỳnh Văn V, Huỳnh Công T2, Huỳnh Công D, Huỳnh Công N1, Huỳnh Thanh H2 lập ngày 24/6/2007 thể hiện: Bên chuyển nhượng là ông N2, bà H1 và các con là anh N1, anh D, anh T2, anh H2, anh V; bên nhận chuyển nhượng là ông K1, bà L1; diện tích chuyển nhượng khoảng 2.500m^2 có tứ cận Đông giáp Huỳnh Thị L3, Tây giáp Nguyễn Văn L2, Nam giáp Huỳnh Thanh N2, Bắc giáp Sông Hậu, phía ông N2 cho hưởng tính luôn cả bãi bồi (có trồng bần) thẳng ra sông Hậu, ông N2 chừa 1m để đi ra sông Hậu và được đậu ghe ở bãi bồi; Giá chuyển nhượng là 175.000.000đ, trả trước 11.000.000đ đo đất xong trả đủ 160.000.000đ, số còn lại chờ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến tháng 4/2008 âm lịch trả đủ. Tuy khi hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về hình thức không đúng quy định của pháp luật và hợp đồng không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực. Nhưng bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất canh tác ổn định từ năm 2007 đến nay, đã kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1348, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.619,6m^2. Bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và không có ý kiến về việc giao nhận tiền từ khi thỏa thuận chuyển nhượng đến khi bên nhận chuyển nhượng yêu cầu ký tên để kê khai đăng ký. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K1, bà L1 và ông N2, bà H1 cùng các con gồm anh D, anh V, anh N1, anh T2 và anh H2 được xác lập theo thỏa thuận chuyển nhượng ngày 24/6/2024 đủ điều kiện công nhận theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn K1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Châu Văn K1, bà Giang Thị L1 với ông Huỳnh Thanh N2, vợ bà Nguyễn Thị H1 và các con gồm Huỳnh Công N1, Huỳnh Công D, Huỳnh Thanh H2, Huỳnh Văn V và Huỳnh Công T2 (Anh T2 đã chết có thừa kế thế vị là Huỳnh Dĩ K3 và Huỳnh Anh T1) theo tờ "*Thỏa*

thuận nhượng đất" ký ngày 24/6/2007 đối với các thửa đất: thửa 111 diện tích 1,360,0m^2 và thửa 1348 diện tích 1.619,6 m^2, cùng tờ bản đồ số 01 (Theo đo đạc thuộc các thửa: tách 17-1 diện tích 724,2m^2, loại đất CLN; tách 17-2 diện tích 176,1m^2, loại đất CLN; và tách thửa 17 diện tích 1.633,5m^2, mục đích sử dụng ONT+CLN (300,0m^2 ONT), tờ bản đồ số 03, cùng địa chỉ ấp H, xã L, huyện T tỉnh Vĩnh Long là có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Đối với ý kiến của chị Châu Ngọc Đ là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Châu Văn K1 tại phiên tòa về việc tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Huỳnh Thanh N2 gồm Huỳnh Công D, Huỳnh Văn V, Huỳnh Công N1, Huỳnh Thanh H2 và Huỳnh Công T2 (Anh T2 đã chết có thừa kế thế vị Huỳnh Dĩ K3 và Huỳnh Anh T1) số tiền 30.000.000đ *(Ba mươi triệu đồng)* là có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tổng số tiền làm tròn là 4.909.000đ (*Bốn triệu chín trăm lẻ chín nghìn đồng*). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá theo quy định tại khoản 2 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nhưng tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là chị Châu Ngọc Đ tự nguyện chịu toàn bộ nên Hội đồng xét ghi nhận.

[2.6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị H1, anh Huỳnh Công N1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Công D, Huỳnh Thanh H2, Huỳnh Văn V và thừa kế thế vị của anh Huỳnh Công T2 là Huỳnh Dĩ K3 và Huỳnh Anh T1 có nghĩa vụ nộp toàn bộ án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Cụ thể, buộc bà H1, anh N1, anh D, anh V, anh H2 và cháu K3, cháu T1 có nghĩa vụ nộp 300.000đ (Ba trăm ngìn đồng) án phí công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 165 và khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 129, 500, 501 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Văn K1.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Châu Văn K1, bà Giang Thị L1 với ông Huỳnh Thanh N2, bà Nguyễn Thị H1 và các con gồm Huỳnh Công N1, Huỳnh Công D, Huỳnh Thanh H2, Huỳnh Văn V và Huỳnh Công T2 (anh T2 chết có thừa kế thế vị là Huỳnh Dĩ K3 và Huỳnh Anh T1) theo tờ *"Thỏa thuận nhượng đất"* ký ngày 24/6/2007 đối với các thửa đất gồm thửa 111 diện tích 1,360,0m^2 và thửa 1348 diện tích 1.619,6m^2, cùng tờ bản đồ số 01. Theo đo đạc thuộc các thửa: tách 17-1 diện tích 724,2m^2, loại đất CLN; tách 17-2 diện tích 176,1m^2, loại đất CLN; tách thửa 17 diện tích 1.633,5m^2, mục đích sử dụng ONT+CLN (300,0m^2 ONT), tờ bản đồ số 03), cùng địa chỉ ấp H, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. (Theo Kết quả đo đạc hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T cung cấp ngày 04/5/2023 và ngày 02/11/2023).

Ông Châu Văn K1, bà Giang Thị L1 có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Châu Văn K1 về việc hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị H1 và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Huỳnh Thanh N2 gồm Huỳnh Công N1, Huỳnh Công D, Huỳnh Thanh H2, Huỳnh Văn V và thừa kế thế của Huỳnh Công T2 là Huỳnh Dĩ K3 và Huỳnh Anh T1 số tiền 30.000.000đ *(Ba mươi triệu đồng)*.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong tất cả các khoản tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Tổng số tiền là 4.909.000đ (*Bốn triệu chín trăm lẻ chín nghìn đồng*), nguyên đơn ông Châu Văn K1 tự chịu toàn bộ nhưng nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên không phải nộp tiếp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Huỳnh Thanh N2 gồm Huỳnh Công N1, Huỳnh Công D, Huỳnh Thanh H2, Huỳnh Văn V và thừa kế thế vị của Huỳnh Công T2 là Huỳnh Dĩ K3 và Huỳnh Anh T1 có nghĩa vụ nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)*.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2

Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7. Nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 (*Mười lăm*) ngày kể ngày tuyên án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (*Mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Nga