

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **160/2021/DS-ST**

Ngày 15 - 12 - 2021

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Huỳnh Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Việt Thắng.

Ông Văn Công Trọn.

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

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

Ngày 15 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 53/2021/TLST-DS ngày 17/02/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 233/2021/QĐXXST-DS ngày 04/11/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 779/2021/QĐST-DS ngày 29/11/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp 6, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Bà **Thái Cẩm L**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông **Huỳnh Trung T**, sinh năm 1969.

Bà **Trần Tuyết T1**, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Khóm 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng N (gọi tắt là ngân hàng).

Địa chỉ trụ sở: Số 2, đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Tiết Văn T2** – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Quang T3** – Chức vụ: Giám đốc chi nhánh huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. (Theo Quyết định ủy quyền số: 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019 của Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam).

Bà **Nguyễn Thị Y**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Khóm 9, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Bà L, bà Y có mặt. Ông T, bà T1, Ngân hàng vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do. Ông N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 18/01/2021, lời trình bày có tại hồ sơ của nguyên đơn Nguyễn Văn N, thể hiện:

Vào năm 2015 ông N nhận chuyển nhượng 01 phần đất của ông T và bà T1 với diện tích ngang 05 mét X dài 40 mét – đất tọa lạc tại khóm 9, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 130.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có làm giấy tay “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2015”. Khi chuyển nhượng không biết có 01 phần đất chuyển nhượng nằm trong kênh xáng. Việc chuyển nhượng là quyền lợi của cá nhân ông N chứ không có liên quan gì đến gia đình ông N. Sau khi chuyển nhượng ông N đã giao đủ tiền cho ông T và bà T1 trực tiếp nhận và đã nhận đất cùng thời điểm giao tiền, sau khi nhận đất thì năm 2015 ông N có thuê người bơm đất 02 lần vào diện tích đất chuyển nhượng và năm 2019 đổ bê tông cho nền đất cao lên với giá 60.000.000 đồng, cùng năm 2019 ông N cho bà Nguyễn Thị Y (chị vợ ông N) mượn phần đất xây cất nhà trên đất để ở và kinh doanh quán cà phê. Sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng thì chưa chuyển tên quyền sử dụng đất, lý do liên hệ vợ chồng ông T và T1 nhiều lần để thực hiện việc chuyển tên nhưng vợ chồng ông T và bà T1 không chịu thực hiện. Khi chuyển nhượng thì phần đất ông T và bà T1 không có chuyển quyền hay thế chấp gì cho cá nhân tổ chức nào khác. Ông N xác định giá đất tranh chấp loại đất cây lâu năm theo giá nhà nước là 40.000 đồng/m², còn giá thị trường lúc chuyển nhượng là 130.000.000 đồng (đối với tổng diện tích đất chuyển nhượng), còn giá thị trường hiện nay không rõ.

Nay đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N với ông Huỳnh Trung T và bà Trần Tuyết T1 là có hiệu lực pháp luật. Trường hợp phần đất chuyển nhượng nằm trong kênh xáng Tòa án xem xét vô hiệu hợp đồng thì ông N không có yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả hợp đồng mà để cho hai bên tự thỏa thuận và thương lượng lại để xử lý, nếu có tranh chấp sẽ yêu cầu khởi kiện sau; đối với phần đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng đất của ông T và bà T1 được cấp nằm ngoài kênh xáng đã thực hiện việc chuyển nhượng thì yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng. Đối với số tiền chi phí tố tụng là tiền do đặc và tiền định giá tài sản đã nộp trước và thực hiện xong yêu cầu xem xét theo quy định của pháp luật.

- Theo đơn khởi kiện ngày 10/11/2020, lời trình bày có tại hồ sơ và tại phiên toà của nguyên đơn Thái Cẩm L, thể hiện:

Vào năm 2015 bà L nhận chuyển nhượng 01 phần đất của ông T và bà T1 với diện tích ngang 17 mét X dài 40 mét – đất tọa lạc tại khóm 9, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 442.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có làm giấy tay “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2015”. Khi chuyển nhượng không biết có 01 phần đất chuyển nhượng nằm trong kênh xáng. Việc chuyển nhượng là quyền lợi của cá nhân bà L chứ không có liên quan gì đến gia đình bà L. Sau khi chuyển nhượng bà L đã giao đủ tiền cho ông T và bà T1 trực tiếp nhận và đã nhận đất cùng thời điểm giao tiền, sau khi bà L nhận đất thì năm 2015 bà L có thuê người bơm đất 02 lần vào diện tích đất chuyển nhượng với giá 50.000.000 đồng, hiện nay chưa có đầu tư và xây dựng công trình gì trên đất. Sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng thì chưa chuyển tên quyền sử dụng đất, lý do vợ chồng ông T và bà T1 hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện việc chuyển tên cho bà L làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L. Khi chuyển nhượng thì phần đất ông T và bà T1 không có chuyển quyền hay thế chấp gì cho cá nhân tổ chức nào khác. Bà L xác định giá đất tranh chấp loại đất cây lâu năm theo giá nhà nước là 40.000 đồng/m², còn giá thị trường lúc chuyển nhượng là 442.000.000 đồng (đối với tổng diện tích đất chuyển nhượng), còn giá thị trường hiện nay không rõ.

Nay đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thái Cẩm L với ông Huỳnh Trung T và bà Trần Tuyết T1 là có hiệu lực pháp luật. Trường hợp phần đất chuyển nhượng nằm trong kênh xáng Tòa án xem xét vô hiệu hợp đồng thì bà L không có yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả hợp đồng mà để cho hai bên tự thỏa thuận và thương lượng lại để xử lý, nếu có tranh chấp sẽ yêu cầu khởi kiện sau; đối với phần đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng đất của ông T và bà T1 được cấp nằm ngoài kênh xáng đã thực hiện việc chuyển nhượng thì yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng. Đối với số tiền chi phí tố tụng là tiền do đặc và tiền xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp trước và thực hiện xong yêu cầu xem xét theo quy định của pháp luật.

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

Vào ngày 20/8/2015 vợ chồng ông T và bà T1 có chuyển nhượng cho ông N 01 phần đất có diện tích 200 m² (ngang 05 mét X dài 40 mét) – đất tọa lạc tại khóm 9, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá chuyển nhượng 130.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có làm giấy tay, sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng ông T và bà T1 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và đã giao đất cho ông N quản lý và sử dụng. Hiện nay chưa lập thủ tục chuyển tên vì hai bên xác định không đủ diện tích tách sổ nên chỉ làm giấy tay làm cơ sở. Nay vẫn thống nhất việc chuyển nhượng đất như ban đầu.

Vào năm 2015 vợ chồng ông T và bà T1 có chuyển nhượng cho bà L 01 phần đất có diện tích ngang 17 mét X dài 40 mét (tổng diện tích 680 m²), với giá 442.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có làm giấy tay, sau khi ký kết hợp đồng vợ chồng ông T và bà T1 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của bà L giao và đã chỉ ranh giới phần đất cho bà L biết quản lý và sử dụng. Việc chuyển nhượng trước khi tiến hành ký kết hợp đồng thì có nói cho bà L biết phần đất chuyển nhượng có phần đất của nhà nước khoảng 20 đến 30 mét, nếu chuyển nhượng thì phần đất nhà nước vẫn được hưởng lợi và nếu có nhu cầu thuê thì nhà nước cho thuê, đồng thời có nói diện tích đất

chuyển nhượng theo quyền sử dụng đất không đủ diện tích tách thửa (sự việc này chỉ thỏa thuận miệng chứ không có làm văn bản) và bà L thống nhất chuyển nhượng và tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Thời điểm chuyển nhượng đất cho bà L thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và bà T1 đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (hiện nay còn dư nợ khoản 50 đến 60 triệu). Nay thống nhất đề nghị công nhận 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích ngang 17 mét X dài khoảng 10 mét nằm trong quyền sử dụng đất của ông T và bà T1 được cấp; đối với phần đất còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng đề nghị tuyên bố vô hiệu và không đồng ý bồi thường.

- *Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Y có tại hồ sơ và tại phiên tòa, thể hiện:*

Bà Y là chị vợ của ông Nguyễn Văn N. Vào năm 2019 ông N cho bà Y mượn 01 phần đất có diện tích ngang 05 mét X dài 40 mét – tọa lạc tại khóm 9, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau xây dựng nhà để ở (nguồn gốc đất ông N nhận chuyển nhượng của ông T và bà T1). Năm 2019 bà Y xây dựng căn nhà khung tiền chế ngang 05 mét X dài 24 mét trên đất. Bà Y xác định căn nhà xây dựng trên đất là quyền lợi của cá nhân bà Y. Nay giữa ông N với ông T và bà T1 có tranh chấp thì bà Y không có yêu cầu hay ý kiến gì đối với việc tranh chấp, quyền lợi về quyền sử dụng đất là do ông N quyết định, khi nào ông N có yêu cầu di dời nhà trả đất thì bà Y thực hiện.

- *Tại văn bản số: 229/NHNoTVT-TH ngày 08/7/2021 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng có tại hồ sơ, thể hiện:*

Ông T và bà T1 là khách hàng có quan hệ vay vốn tại Ngân hàng chi nhánh huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau hiện nay còn dư nợ. Quá trình kiểm tra xem xét hồ sơ thế chấp tại Ngân hàng thì ông T và bà T1 không có thế chấp tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 309759, diện tích 896,5 m², số thửa 10, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất khóm 9, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- *Tại 02 bảng trích đo hiện trạng cùng ngày 18/5/2021 của Trung tâm kỹ thuật – công nghệ - quan trắc tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau, thể hiện:* Diện tích đất tranh chấp giữa bà L với ông T và bà T1 được xác định có diện tích 685 m² loại đất trồng cây lâu năm. Diện tích đất tranh chấp giữa ông N với ông T và bà T1 được xác định có diện tích 213,3 m² loại đất ở đô thị và trồng cây lâu năm.

- *Tại công văn số: 219/CV-TTKTCNQT ngày 23/7/2021 và 02 bảng trích đo hiện trạng cùng ngày 22/7/2021 của Trung tâm kỹ thuật – công nghệ - quan trắc tài nguyên và môi trường T1ộc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau, thể hiện:* Qua kiểm tra, xác định theo nội dung yêu cầu của Tòa án, trung tâm bổ sung phần kích thước, diện tích 02 thửa đất trích đo hiện trạng nói trên tính từ Kênh Xáng được xác định theo các mốc 1 (X=1003086.810, Y=550086.180), mốc 2 (X=1003096.600, Y=550105.570), mốc 3 (X=1003107.520, Y=550132.230) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Trung T (Giấy chứng nhận số BR 309759 cấp ngày 13/11/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 16, đã chỉnh lý biến động thành 02 thửa 40 và 41 ngày 14/02/2020 như sau:

+ Phần đất tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N với ông Huỳnh Trung T và bà Trần Tuyết T1 theo yêu cầu tại thửa số 2, diện tích 68,7 m², loại đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm;

+ Phần đất tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Thái Cẩm L với ông Huỳnh Trung T và bà Trần Tuyết T1 theo yêu cầu tại thửa số 2, diện tích 219,0 m², loại đất trồng cây lâu năm;

- **Tại biên bản định giá tài sản ngày 28/10/2021, thể hiện:** Diện tích đất tranh chấp giữa bà L với ông T và bà T1 có diện tích 685 m² X 60.000 đồng/m² = 41.100.000 đồng. Diện tích đất tranh chấp giữa ông N với ông T và bà T1 có diện tích 213,3 m² X 60.000 đồng/m² = 12.798.000 đồng. Nhà của bà Nguyễn Thị Y xây dựng năm 2019 có tổng giá trị 94.764.600 đồng.

- **Chi phí tố tụng:** Bà L dự nộp chi phí xem xét, thẩm định 1.000.000 đồng (đã thực hiện và chi xong), chi phí đo đạc 5.047.000 đồng (đã thực hiện xong), tổng số tiền chi phí tố tụng bà L đã nộp trước và thực hiện xong là 6.047.000 đồng. Ông N dự nộp chi phí định giá tài sản 500.000 đồng (đã thực hiện và chi xong), chi phí đo đạc 3.668.000 đồng (đã thực hiện xong), tổng số tiền chi phí tố tụng ông N đã nộp trước và thực hiện xong là 4.168.000 đồng.

- **Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát huyện Trần Văn Thời phát biểu:**

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng theo trình tự quy định của Pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T và bà T1 thiết lập ngày 20/8/2015 đối với diện tích 68,7 m², tại thửa số 02, loại đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm có hiệu lực pháp luật, đương sự có quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật đất đai; tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T và bà T1 ngày 20/8/2015 vô hiệu đối với diện tích đất Kênh xáng do Nhà nước quản lý 144,6 m², tại thửa số 02, loại đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông T và bà T1 thiết lập ngày 20/8/2015 đối với diện tích 219 m², tại thửa số 02, loại đất trồng cây lâu năm có hiệu lực pháp luật, đương sự có quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật đất đai; tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông T và bà T1 ngày 20/8/2015 vô hiệu đối với diện tích đất Kênh xáng do Nhà nước quản lý 466 m², tại thửa số 02, loại đất trồng cây lâu năm. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo đạc thẩm định, chi phí định giá tài sản các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Từ những nội dung vụ án thể hiện;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Xét về thủ tục*: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để xét xử nhưng đều vắng mặt không rõ lý do và nguyên đơn ông Nguyễn Văn N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

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

[3] *Về nội dung tranh chấp và xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Quá trình xem xét, giải quyết vụ án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự thì xác định vào ngày 20/8/2015 vợ chồng ông T và bà T1 có chuyển nhượng 01 phần đất có diện tích ngang 17 mét X dài 40 mét (phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 466 m² nằm trong kênh xáng và diện tích 219 m² nằm ngoài kênh xáng) với giá 442.000.000 đồng cho bà L, việc chuyển nhượng có làm giấy tay “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2015” và cùng ngày 20/8/2015 vợ chồng ông T và bà T1 có chuyển nhượng 01 phần đất có diện tích ngang 05 mét X dài 40 mét (phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 144,6 m² nằm trong kênh xáng và diện tích 68,7 m² nằm ngoài kênh xáng) với giá 130.000.000 đồng cho ông N, việc chuyển nhượng có làm giấy tay “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2015”. Các phần đất chuyển nhượng tọa lạc tại khóm 9, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông T và bà T1 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng từ bà L và ông N, đồng thời đã giao đất cho bà L và ông N quản lý và sử dụng tại thời điểm chuyển nhượng, nhưng việc chuyển nhượng giữa các bên chưa thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập dựa trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện và hợp đồng được lập bằng văn bản nhưng không thực hiện đúng thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai và chưa được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và vào sổ địa chính theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai nên hợp đồng giữa các bên là chưa có hiệu lực pháp luật. Ông T và T1 xác định khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà L, ông N biết phần đất chuyển nhượng có 01 phần nằm trong kênh xáng của nhà nước và không đủ diện tích tách thửa, nhưng căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên thì không chứng minh được việc này và phía bà L, ông N không thừa nhận hiểu biết sự việc như ông T và bà T1 trình bày, và thực tế hiện nay không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh được lời trình bày của ông T và bà T1 đối với sự việc này là đúng sự thật, như vậy phải khẳng định là khi thực hiện việc giao kết hợp đồng

chuyển nhượng thì bà L, ông N hoàn toàn ngay tình không biết được phần đất chuyển nhượng có phần kênh xáng và đồng thời không biết được hạn mức tách thửa theo quy định. Thực tế thì sau khi chuyển nhượng bà L đã nhận đất, đầu tư sử dụng (như bơm đất đắp nền) và quản lý sử dụng từ khi chuyển nhượng cho đến nay, đối với ông N cũng đã nhận đất, đầu tư, sử dụng và quản lý phần đất cho đến nay (như bơm đất đắp nền, đổ bê tông nền và cho bà Y mượn đất xây dựng nhà trên đất quản lý và sử dụng cho đến nay) và sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với nhau theo như hợp đồng đã giao kết, cụ thể bên chuyển nhượng ông T và bà T1 đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng bà L, ông N quản lý, sử dụng và bên nhận chuyển nhượng bà L, ông N cũng đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bên chuyển nhượng ông T và bà T1 nhận (vấn đề này các bên đã thừa nhận với nhau), về căn cứ pháp lý khác về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thì tại thời điểm chuyển nhượng các bên có đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định như bên chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không bị hạn chế quyền sử dụng đất và bên nhận chuyển nhượng không thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 191 Luật đất đai. Đối với điều kiện tách thửa, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau theo Quyết định số: 40/2021/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau thì tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp đất đai không áp dụng hạn mức tối thiểu tách thửa đất khi Tòa án giải quyết bằng bản án hoặc quyết định có hiệu lực, nên diện tích đất chuyển nhượng giữa các bên vẫn được xem xét công nhận đối với hiệu lực hợp đồng. Tuy nhiên, qua kết quả đo đạc thực tế các phần đất chuyển nhượng thì xác định được diện tích đất chuyển nhượng giữa các bên có 01 phần diện tích nằm trong kênh xáng, nên phần diện tích đất chuyển nhượng này theo hợp đồng được giao kết giữa các bên là vi phạm điều cấm của luật (các bên không có quyền chuyển nhượng đối với phần đất này) nên không đủ điều kiện để có hiệu lực. Do đó, phần đất chuyển nhượng có diện tích 446 m² nằm trong kênh xáng giữa bà L với ông T, bà T1 và phần đất chuyển nhượng có diện tích 144,6 m² nằm trong kênh xáng giữa ông N với ông T, bà T1 theo hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã giao kết là vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự, về việc xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, quá trình xem xét giải quyết vụ án Tòa án đã giải thích cho các bên biết được hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, nhưng bà L, ông N không yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả pháp lý mà để các bên tự thương lượng thỏa thuận và bên phía ông T và bà T1 cũng không có yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này, mà cần tách ra khi nào giữa các đương sự có tranh chấp và có yêu cầu thì xem xét giải quyết bằng vụ án khác. Như vậy, còn lại 01 phần đất thuộc quyền sử dụng đất của ông T và bà T1 mà các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng được xác định có diện tích 219 m² theo hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L với ông T, bà T1 và diện tích 68,7 m² theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N với ông T, bà T1; Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có vi phạm quy định mặt về hình thức bắt buộc về công chứng, chứng thực nhưng các bên

khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có đủ các điều kiện theo quy định như đã phân tích trên, nên hợp đồng không bị vô hiệu mà cần công nhận hiệu lực đối với 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với các diện tích đất này theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự thì mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp giữa các bên trong quan hệ hợp đồng.

Từ những lập luận, phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận và có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N công nhận hiệu lực 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T và bà T1 đối với phần đất theo đo đạc thực tế 68,7 m² và tuyên bố vô hiệu 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T và bà T1 đối với diện tích đất 144,6 m² - đất tọa lạc tại khóm 9, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau được lập tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2015” và chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Cẩm L công nhận hiệu lực 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông T và bà T1 đối với phần đất theo đo đạc thực tế 219 m² tuyên bố vô hiệu 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông T và bà T1 đối với diện tích đất 446 m² - đất tọa lạc tại khóm 9, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau được lập tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2015”.

Đối với việc ông T và bà T1 xác định có dư nợ tại Ngân hàng và có thể chấp quyền sử dụng đất liên quan đến việc tranh chấp cho Ngân hàng, nhưng quá trình giải quyết vụ án ghi nhận được ý kiến của Ngân hàng xác định ông T và bà T1 không có thể chấp tài sản quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 309759, diện tích 896,5 m², số thửa 10, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất khóm 9, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau cấp cho ông Huỳnh Trung T. Hội đồng xét xử xét thấy quyền sử dụng đất này là quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất tranh chấp giữa các bên hiện nay không có thể chấp tại Ngân hàng hay chuyển quyền cho cá nhân tổ chức nào khác, đồng thời Ngân hàng không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án nên không xem xét là đúng.

[4] *Xét về chi phí tố tụng*: Nguyên đơn Thái Cẩm L có dự nộp các chi phí tố tụng trong quá trình xem xét giải quyết vụ án và đã thực hiện xong bao gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc với tổng số tiền 6.047.000 đồng; nguyên đơn Nguyễn Văn N có dự nộp các chi phí tố tụng trong quá trình xem xét giải quyết vụ án và đã thực hiện xong bao gồm chi phí định giá tài sản và chi phí đo đạc với tổng số tiền 4.168.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn chỉ được xem xét chấp nhận công nhận 01 phần hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½ chi phí tố tụng và buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn Thái Cẩm L số tiền 3.023.500 đồng, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn Nguyễn Văn N số tiền 2.084.000 là đúng theo quy định tại các Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] *Về án phí*: Bị đơn ông Huỳnh Trung T và bà Trần Tuyết T1 phải chịu 02 khoản án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu của các nguyên đơn được chấp nhận (mỗi khoản 300.000 đồng) theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị

quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đối với các nguyên đơn do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí, số tiền tạm ứng án phí của các nguyên đơn đã dự nộp trước được hoàn lại toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 186, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123 Điều 129, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 191 Luật đất đai; Điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. TuY xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N.

+ Công nhận 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N với ông Huỳnh Trung T và bà Trần Tuyết T1 được lập tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2015” đối với phần đất theo đo đạc thực tế 68,7 m² (loại đất trồng cây lâu năm) – tọa lạc tại khóm 9, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau, thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 16, đã chỉnh lý biên động ngày 14/02/2020 thành 02 thửa 40 và 41 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 309759 của Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau cấp ngày 13/11/2014 cho ông Huỳnh Trung T là có hiệu lực (*theo bảng trích đo hiện trạng ngày 22/7/2021 tại thửa số 2, tứ cận hướng Bắc có cạnh ngang 05 mét giáp kênh xáng, hướng Nam có cạnh ngang 05 mét giáp phần đất Lê Văn Mạnh, hướng Đông có cạnh dài 13,95 mét giáp phần đất Nguyễn Văn Việt, hướng Tây có cạnh dài 13,56 mét giáp phần đất Thái Cẩm L*), các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Ông Nguyễn Văn N được thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận hiệu lực nêu trên.

+ Tuyên bố 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N với ông Huỳnh Trung T và bà Trần Tuyết T1 được lập tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2015” đối với phần đất theo đo đạc thực tế 144,6 m² (*theo bảng trích đo hiện trạng ngày 22/7/2021 phần đất có vị trí tại thửa số 1*) là vô hiệu.

(*Diện tích tứ cận cụ thể và vị trí của các phần đất có bảng trích đo hiện trạng ngày 22/7/2021 của Trung tâm kỹ thuật – công nghệ - quan trắc tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau thể hiện kèm theo*).

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Cẩm L.

+ Công nhận 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thái Cẩm L với ông Huỳnh Trung T và bà Trần Tuyết T1 được lập tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2015” đối với phần đất theo đo đạc thực tế 219 m² (loại đất trồng cây lâu năm) – tọa lạc tại khóm 9, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau, thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 16, đã chỉnh lý biến động ngày 14/02/2020 thành 02 thửa 40 và 41 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 309759 của Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau cấp ngày 13/11/2014 cho ông Huỳnh Trung T là có hiệu lực *(theo bảng trích đo hiện trạng ngày 22/7/2021 tại thửa số 2, tứ cận hướng Bắc có cạnh ngang 14,77 mét giáp kênh xáng, hướng Nam có cạnh ngang 17,05 mét giáp phần đất Lê Văn Mạnh, hướng Đông có cạnh dài 13,56 mét giáp phần đất Nguyễn Văn N, hướng Tây có cạnh dài 12,06 mét giáp phần đất Chung Thành Liêm)*, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Bà Thái Cẩm L được thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận hiệu lực nêu trên.

+ Tuyên bố 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thái Cẩm L với ông Huỳnh Trung T và bà Trần Tuyết T1 được lập tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2015” đối với phần đất theo đo đạc thực tế 466 m² *(theo bảng trích đo hiện trạng ngày 22/7/2021 phần đất có vị trí tại thửa số 1)* là vô hiệu.

(Diện tích tứ cận cụ thể và vị trí của các phần đất có bảng trích đo hiện trạng ngày 22/7/2021 của Trung tâm kỹ thuật – công nghệ - quan trắc tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau thể hiện kèm theo).

2. Chi phí tố tụng:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N tự chịu chi phí tố tụng với số tiền là 2.084.000 đồng (đã nộp và thực hiện xong). Buộc bị đơn ông Huỳnh Trung T và bà Trần Tuyết T1 có trách N trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn N số tiền là 2.084.000 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn Nguyễn Văn N có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn Huỳnh Trung T và Trần Tuyết T1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền nói trên, thì hàng tháng bị đơn Huỳnh Trung T và Trần Tuyết T1 còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với khoản tiền nói trên tương ứng với thời gian chậm trả.

- Nguyên đơn bà Thái Cẩm L tự chịu chi phí tố tụng với số tiền là 3.023.500 đồng (đã nộp và thực hiện xong). Buộc bị đơn ông Huỳnh Trung T và bà Trần Tuyết T1 có trách N trả cho nguyên đơn bà Thái Cẩm L số tiền là 3.023.500 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn Thái Cẩm L có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn Huỳnh Trung T và Trần Tuyết T1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền nói trên, thì hàng tháng bị đơn Huỳnh Trung T và Trần Tuyết T1 còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với khoản tiền nói trên tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bị đơn ông Huỳnh Trung T và bà Trần Tuyết T1 phải chịu án phí không có giá ngạch tổng cộng là 600.000 đồng.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N đã dự nộp tiền tạm ứng án phí trước với số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0004630 ngày 17/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được hoàn lại toàn bộ.

- Nguyên đơn bà Thái Cẩm L đã dự nộp tiền tạm ứng án phí trước với số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0004264 ngày 10/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được hoàn lại toàn bộ.

4. Nguyên đơn bà Thái Cẩm L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với nguyên đơn Nguyễn Văn N, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng có quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, Điều 7, Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau (gửi mail);
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Dương sự, NTGTT khác;
- Lưu HSVA, VP.

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

Trương Huỳnh Hải