

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI NƯỚC
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 40/2024/DS-ST
Ngày 08 – 4 – 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 CÁI NƯỚC, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Mâm.

Bà Bùi Thị Thu Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thu Khiêm là Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước tham gia phiên tòa: Bà Trần Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Cái Nước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 166/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 257/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Thị L312, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp S, xã T, huyện C, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thị L312: Ông Phạm Xuân K1, sinh năm 1977 (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 11/7/2023, có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 7A đường 3/2, khóm 5, phường 5, thành phố C, tỉnh C ..

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị D2, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp S, xã T, huyện C, tỉnh C ..

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Phúc L1 (vắng mặt).

2. Ông Trần Phúc L2, sinh năm 1977 (vắng mặt).

3. Bà Trần Thị L312, sinh năm 1980 (vắng mặt).

4. Bà Trần Thị K2 (vắng mặt).

5. Bà Trần Thị X (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp S, xã T, huyện C, tỉnh C ..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/6/2022 và các lời khai tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 26/6/2020 ông Trần Thị L312 có nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị D2 toàn bộ phần đất và nhà có diện tích 1,5 ha, hai bên có làm tờ giao kèo về việc chuyển nhượng đất, bà D2 và các con là bà Trần Thị L312, ông Trần Phúc L2, cháu nội ông Trần Phúc L1 ký tên nhưng không có công chứng, chứng thực theo quy định, giá chuyển nhượng 850.000.000 đồng, khi hai bên ký tờ giao kèo chuyển nhượng đất ông L312 đã đưa trước số tiền 600.000.000 đồng, khi nào làm thủ tục chuyển tên thì sẽ giao đủ số tiền còn lại, ban đầu người đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng là bà Trần Thị K2 và bà Trần Thị X nhưng khi làm giấy tờ thì không có mặt ký tên. Tuy nhiên, do trước khi chuyển nhượng vào ngày 19/3/2018 bà D2 có cổ phần đất làm ruộng cho vợ chồng ông Tho và bà Tuyên, giá cổ 35 chỉ vàng 24k, thời hạn cổ là 02 năm, khi ông L312 nhận chuyển nhượng thì đã hết thời hạn cổ đất nên ông L312 đưa cho bà D2 35 chỉ vàng 24k tương đương số tiền 185.500.000 đồng (giá vàng 5.300.000 đồng/chỉ) chứ không phải 186.500.000 đồng như đơn khởi kiện đã trình bày (trừ vào số tiền chuyển nhượng) để nhận toàn bộ phần đất chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Văn Chương (chồng bà D2, chết năm 2017) và bà D2 đứng tên phần đất có diện tích 14.996,8 m², thuộc thửa số 246, 247, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại ấp 15, xã Khánh Lâm, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Ngoài ra, khi ông L312 liên hệ làm thủ tục chuyển tên thì có đóng tiền do vợ chồng ông Chương và bà D2 nợ tiền sử dụng đất ở 300 m² với số tiền 90.000.000 đồng là, tổng các khoản tiền trên thì ông L312 đã đưa cho bà D2 là 875.500.000 đồng, đối trừ số tiền chuyển nhượng 850.000.000 đồng thì bà D2 còn nợ lại ông L312 số tiền là 25.500.000 đồng. Ông L312 đã nhận đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay nhưng bà D2 vẫn không làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất sang cho ông L312 đứng tên, lý do ông L2 con bà D2 không đồng ý chịu số tiền 90.000.000 đồng nên không chịu ký tên để làm thủ tục, hai bên chỉ tranh chấp số tiền 90.000.000 đồng chứ phía bà D2, bà L312 và ông L2 vẫn đồng ý chuyển nhượng. Sau khi đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp có diện tích 16.432,8 m². Trên phần đất tranh chấp có căn nhà, cây trồng và khu nhà mộ của gia đình bà D2, phần đất tranh chấp chỉ do ông L312 canh tác, sử dụng ngoài ra không còn ai khác có quyền lợi hay liên quan gì. Nay ông L312 yêu cầu bà D2 cùng các con là bà L312, ông L2, bà K2 và bà X tiếp tục thực hiện đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L312 với bà D2 theo “*Tờ giao kèo về việc chuyển nhượng đất*” lập ngày 26/6/2020, chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông L312 đứng tên phần đất theo diện tích đo đạc thực tế là 16.432,8 m², tọa lạc tại ấp 15, xã Khánh Lâm, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau và yêu cầu bà D2 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông L312 số tiền 25.500.000 đồng.

Tại biên bản làm việc ngày 07/9/2023 và ngày 29/02/2024, bị đơn bà Huỳnh Thị D2 trình bày:

Vào ngày 26/6/2020 bà và các con là ông L2, bà L312 có chuyển nhượng cho ông L312 toàn bộ phần đất và nhà (bao gồm các tài sản trên đất, cây trồng) có diện tích 1,5 ha, hai bên có làm giao kèo về việc chuyển nhượng đất, bà và các con là bà L312, ông L2, cháu nội ông L1 ký tên, giá chuyển nhượng 850.000.000 đồng, ông L312 đã đưa trước số tiền 600.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ trả sau khi làm thủ tục chuyển tên, phần làm thủ tục chuyển tên thì do bà làm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trần Văn Chương và bà đứng tên (ông Chương đã chết năm 2017), diện tích được cấp 14.996,8 m², thuộc thửa số 246, 247, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại ấp 15, xã Khánh Lâm, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Vợ chồng bà có tất cả 04 người con chung là bà Trần Thị L312, ông Trần Phúc L2, bà Trần Thị K2 và bà Trần Thị X. Đối với bà K2 và bà X bà không nhớ năm sinh và đã định cư nước ngoài nhưng bà không biết địa chỉ cụ thể mặc dù vẫn liên lạc qua điện thoại, bà có thông báo cho bà K2 và bà X biết sự việc tranh chấp, bà K2 và bà X đồng ý cho bà cầm cố đất và chuyển nhượng chuyển tên sang cho ông L312. Bà có hỏi địa chỉ của bà K2 và bà X để cung cấp cho Tòa án nhưng bà K2 và bà X không cho biết địa chỉ vì không muốn liên quan, đều thống nhất với ý kiến của bà không có ý kiến gì khác. Bà có nhận thay giấy tổng đạt của Tòa án tổng đạt cho bà K2 và bà X, có thông báo nội dung tổng đạt cho bà K2 và bà X biết nhưng không có ý kiến gì, thống nhất việc chuyển nhượng chuyển tên sang cho ông L312. Đối với phần đất do trước khi chuyển nhượng cho ông L312 thì bà có cầm cố phần đất làm ruộng cho vợ chồng ông Tho, giá có 35 chỉ vàng 24k, ông L312 đã trả số vàng trên (tương đương số tiền 186.500.000 đồng) cho vợ chồng ông Tho để nhận đất canh tác. Đối với việc chuyển nhượng thì bà và các con đều đồng ý thống nhất việc chuyển nhượng cho ông L312 nhưng riêng ông L2 không đồng ý làm thủ tục chuyển tên, lý do ông L2 cho rằng chi phí làm thủ tục số tiền 90.000.000 đồng phải do ông L312 chịu, bà thống nhất với kết quả đo đạc và định giá tài sản. Trên phần đất tranh chấp đã chuyển nhượng nhà, các tài sản trên đất, cây trồng. Tuy nhiên, trên đất có 04 ngôi mộ của ông Chương (chồng bà D2), ông Trần Văn Hai (anh chồng bà D2, không có vợ, con), bà Trần Thị Út Đồi (con bà D2, không có chồng, con) và bà Huỳnh Thị Hồng Ny (con dâu) khi chuyển nhượng có thỏa thuận đối với 04 ngôi mộ bà sẽ tự di dời đi, thời gian sẽ thông báo cho ông L312 biết, nay bà thống nhất sẽ tự di dời trong thời gian 03 năm, không có yêu cầu gì trong vụ án này, sẽ tự thỏa thuận với ông L312. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông L312 thì bà đồng ý tiếp tục thực hiện đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông L312 theo “*Tờ giao kèo về việc chuyển nhượng đất*” lập ngày 26/6/2020, chuyển tên quyền sử dụng đất sang cho ông L312 đứng tên phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 16.432,8 m², tọa lạc tại ấp 15, xã Khánh Lâm, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau và bà đồng ý trả lại cho ông L312 số tiền 26.500.000 đồng. Do bà lớn tuổi việc đi lại khó khăn nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt khi hòa giải và xét xử. Đồng thời, xin miễn nộp án phí vì thuộc diện người cao tuổi.

Tại biên bản ngày 07/9/2023 bà Trần Thị L312 trình bày: Phần đất tranh chấp do cha mẹ bà đứng tên nên bà thống nhất với ý kiến trình bày của bà D2, bà không có quyền lợi gì nên không có ý kiến gì khác và không có yêu cầu gì trong vụ án này, do bà D2 toàn quyền quyết định. Đồng thời, yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt khi hòa giải và xét xử.

Tại biên bản ngày 07/9/2023 ông Trần Phúc L2 trình bày: Ông thống nhất với ý kiến trình bày của bà D2. Tuy nhiên, đối với số tiền 90.000.000 đồng để chuyển lên đất thổ cư diện tích 300 m² là điều kiện để chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông L312 đứng tên. Do đó, số tiền này ông L312 phải tự chịu, ông không đồng ý trả cho ông L312 số tiền này, ông không yêu cầu ông L312 phải trả thêm số tiền chuyển nhượng đất chỉ yêu cầu Tòa án xem xét số tiền 90.000.000 đồng ai phải chịu. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L312 thì ông đồng ý tiếp tục thực hiện đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D2 với ông L312 theo “*Tờ giao kèo về việc chuyển nhượng đất*” lập ngày 26/6/2020, chuyển tên quyền sử dụng đất sang cho ông L312 đứng tên phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 16.432,8 m², tọa lạc tại ấp 15, xã Khánh Lâm, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Đồng thời, yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt khi hòa giải và xét xử.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn vẫn bảo lưu quan điểm đã trình bày, không bổ sung gì thêm. Tuy nhiên, đối với 04 ngôi mộ ông L312 thống nhất với ý kiến trình bày của bà D2, thống nhất cho bà D2 tự di dời trong thời hạn 03 năm, nếu sau thời gian trên bà D2 chưa di dời thì cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này, sẽ tự thỏa thuận với với Đạm, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng theo trình tự quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh bà Trần Thị K2 và bà Trần Thị X có yếu tố nước ngoài hay không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông Trần Phúc L1, bà Trần Thị K2 và bà Trần Thị X tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do; bà Huỳnh Thị D2, bà Trần Thị L312 và ông Trần Phúc L2 có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:*

Tranh chấp giữa nguyên đơn ông Trần Thị L312 với bị đơn bà Huỳnh Thị D2 là tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất, cụ thể là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn bà Huỳnh Thị D2 có địa chỉ cư trú tại ấp Sở Tại, xã Thanh Phú, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Cái Nước thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung vụ án:*

Ông Trần Thị L312 yêu cầu bà Huỳnh Thị D2, cùng các con là bà Trần Thị L312, ông Trần Phúc L2, bà Trần Thị K2 và bà Trần Thị X tiếp tục thực hiện đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng bà D2 sang cho ông L312 đứng tên theo “*Tờ giao kèo về việc chuyển nhượng đất*” lập ngày 26/6/2020, theo đó đặc thực tế có diện tích 16.432,8 m², tọa lạc tại ấp 15, xã Khánh Lâm, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Đồng thời, buộc bà D2 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông L312 số tiền 25.500.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L312 thì bà D2 đồng ý, bà L312 thống nhất ý kiến của bà D2, ông L2 cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng chỉ yêu cầu Tòa án xem xét số tiền 90.000.000 đồng ai phải chịu.

Hội đồng xét xử thấy rằng, phần đất ông L312 nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông Chương và bà D2 đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với diện tích 14.996,8 m², thuộc thửa số 246, 247, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại ấp 15, xã Khánh Lâm, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Khi ông L312 nhận chuyển nhượng thì giữa ông L312 với bà D2 có làm “*Tờ giao kèo về việc chuyển nhượng đất*” lập ngày 26/6/2020 nhưng không có công chứng, chứng thực, khi bà D2 chuyển nhượng đất thì ông Chương đã chết, việc chuyển nhượng có bà L312 và ông L2 ký tên, diện tích chuyển nhượng theo đo đạc thực tế là 16.432,8 m², giá chuyển nhượng 850.000.000 đồng, bà D2 thống nhất đã chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất và các tài sản trên đất cho ông L312, ông L312 đã nhận đất canh tác từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay và đã giao đủ số tiền chuyển nhượng, được bà D2 đồng ý.

Xét về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại các Điều 117, 119, 501 của Bộ luật dân sự, về mặt hình thức thì các bên giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực xác nhận của Ủy ban nhân dân xã vào thời điểm giao dịch là vi phạm theo khoản 2 Điều 119; Điều 502 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự quy định “*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*”. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L312 xác định khi hai bên ký làm “*Tờ giao kèo về việc chuyển nhượng đất*” lập ngày 26/6/2020 thì đã giao cho bà D2 số tiền 600.000.000 đồng, sau đó đưa 35 chỉ vàng 24k (tương đương số tiền 185.500.000 đồng, vàng 5.300.000 đồng/chỉ, chứ không phải số tiền 186.500.000 đồng như đơn khởi kiện ban đầu xác định là do nhầm lẫn) cho bà D2 chuộc lại phần đất làm ruộng đã cầm cố cho vợ chồng ông Tho và đóng thuế tiền sử dụng đất do vợ chồng bà D2 còn nợ Nhà nước đối với đất ở Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất với số tiền 90.000.000 đồng (Thể hiện tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi “*Nợ tiền sử dụng đất 100%*” được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện U Minh xác nhận ngày 18/3/2009). Do đó, tổng các khoản thì ông L312 đã đưa cho bà D2 số tiền 875.500.000 đồng, đã đưa đủ số tiền chuyển nhượng 850.000.000 đồng và phía bà D2 còn nợ lại ông L312 số tiền 25.500.000 đồng được bà D2 thừa nhận là đúng nên ông L312 đã thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với phần đất chuyển nhượng do ông Chương và bà D2 đứng tên, tại thời điểm chuyển nhượng ông Chương đã chết. Ông Chương và bà D2 có tất cả 04 người con chung là bà Trần Thị L312, ông Trần Phúc L2, bà Trần Thị K2 và bà Trần Thị X. Bà D2 không nhớ năm sinh của bà K2 và bà X, cho rằng đã định cư nước ngoài nhưng bà không biết địa chỉ cụ thể. Tuy nhiên, chỉ là lời trình bày từ phía bà D2, không có chứng cứ gì chứng minh việc bà K2 và bà X định cư nước ngoài, bà D2 cố tình không cho biết địa chỉ của bà K2 và bà X, vì bà D2 vẫn thừa nhận có liên lạc qua điện thoại với bà K2 và bà X. Hơn nữa, bà D2 không nhớ, không cung cấp năm sinh của bà K2 và bà X thì Tòa án cũng không thể thu thập được tài liệu chứng cứ thông qua ủy thác tư pháp hoặc là thể hiện thực sự bà K2 và bà X có định cư nước ngoài hay không. Khi chuyển nhượng có bà L312 và ông L2 ký tên. Mặc dù, bà K2 và bà X không có ký tên nhưng việc bà D2 chuyển nhượng bà D2 cho rằng bà K2 và bà X biết, vì bà D2 có thông báo cho bà K2 và bà X biết sự việc tranh chấp, bà K2 và bà X đồng ý cho bà cầm cố đất và chuyển nhượng, chuyển tên sang cho ông L312; ông L312 cũng trình bày ban đầu người đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng là bà Trần Thị K2 và bà Trần Thị X nhưng khi làm giấy tờ thì không có mặt ký tên. Mặt khác, theo đề nghị của Tòa án thì đã qua nhiều lần làm việc với bà D2 có hỏi địa chỉ của bà K2 và bà X nhưng bà D2 cho rằng bà K2 và bà X không cho biết địa chỉ vì không muốn liên quan, đều thống nhất với ý kiến của bà D2 không có ý kiến gì khác. Bà D2 có nhận thay giấy tổng đạt của Tòa án tổng đạt cho bà K2 và bà X, có thông báo nội dung tổng đạt cho bà K2 và bà X biết nhưng không có ý kiến gì, thống nhất ý kiến của bà D2 chuyển nhượng chuyển tên sang cho ông L312. Phía bà K2 và bà X không có bất cứ ý kiến gì hay phản đối việc bà D2 chuyển nhượng đất cho ông L312. Hơn nữa, trước khi chuyển nhượng thì vào ngày 19/3/2018 bà D2 đã cầm cố toàn bộ diện tích đất làm ruộng cho vợ chồng ông Tho, bà Tuyền, thời hạn có 02 năm, giá có 35 chỉ vàng 24k, khi hết thời hạn có đất bà D2 vẫn chưa chuộc lại nên ông L312 đã đưa số vàng trên cho bà D2 chuộc lại đất. Điều đó khẳng định phần đất này trước khi chuyển nhượng đã cầm cố cho người khác với thời gian dài nhưng bà K2 và bà X đều không có ý kiến gì nên mặc nhiên bà K2 và bà X đã biết việc bà D2 chuyển nhượng đất cho ông L312, cũng như cầm cố đất cho người khác. Ngoài ra, đối với yêu cầu khởi kiện của ông L312 được bà D2, bà L312 và ông L2 đồng ý, phía ông L2 chỉ yêu cầu xem xét số tiền 90.000.000 đồng ai chịu, vì ông L2 cho rằng số tiền 90.000.00 đồng để chuyển đổi lên đất thổ cư diện tích 300 m² là điều kiện để chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông L312 đứng tên. Do đó, số tiền này ông L312 phải tự chịu. Xét thấy, tại Công văn số 1573/CNVPĐKĐĐ ngày 12/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh xác định: Ông Trần Văn Chương và bà Huỳnh Thị D2 được Ủy ban nhân dân huyện U Minh ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 149602, ngày 06/3/2009, với diện tích 14.996,8 m² (Trong đó, đất ở 300 m²; đất lập vườn 909,6 m²; đất trồng lúa 13.787,2 m²) thuộc thửa số 246, 247, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại ấp 15, xã Khánh Lâm, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất ở: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; đất lập vườn và đất trồng lúa: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên có ghi: “*Nợ tiền sử dụng đất 100%*”, cụ thể là nợ tiền sử dụng đất ở 300 m² được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Do đó, ông Chương và bà D2 muốn thực hiện các quyền của người sử dụng đất như: Chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, chuyển đổi... thì phải hoàn

thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật. Vì vậy, việc ông L2 trình bày cho rằng số tiền 90.000.00 đồng để chuyển đổi lên đất thổ cư diện tích 300 m² là điều kiện để chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông L312 đứng tên nên ông L312 phải tự chịu số tiền này, là không có cơ sở để chấp nhận, bởi lẽ như nội dung Công văn số 1573 nêu trên đã xác định và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Chương và bà D2 diện tích 14.996,8 m² (Trong đó, đã có diện tích đất ở là 300 m²). Mặt khác, đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L312 thì bà D2 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển tên cho ông L312 và đồng ý trả lại cho ông L312 số tiền 25.500.000 đồng, bà L312 và ông L2 cũng thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển tên sang cho ông L312.

Từ những phân tích trên có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L312 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L312 với bà D2 theo “*Tờ giao kèo về việc chuyển nhượng đất*” lập ngày 26/6/2020 có hiệu lực. Buộc bà Huỳnh Thị D2, cùng các con là bà Trần Thị L312, ông Trần Phúc L2, bà Trần Thị K2 và bà Trần Thị X phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Tờ giao kèo về việc chuyển nhượng đất*” lập ngày 26/6/2020, ông L312 được tiếp tục canh tác, sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất theo đo đạc thực tế có vị trí tranh chấp M1M2M3M4M5M6, diện tích 16.432,8 m², thuộc thửa số 246, 247, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại ấp 15, xã Khánh Lâm, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (nay thửa số 248, 249, tờ bản đồ số 22; một phần thửa số 15, tờ bản đồ số 29 Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2020). Ông L312 có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Buộc bà Huỳnh Thị D2 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Thị L312 số tiền 25.500.000 đồng. Ngoài ra, bà D2 còn phải chịu thêm khoản tiền lãi đối với khoản tiền phải thanh toán nếu chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

[4] Đối với 04 ngôi mộ gồm: Ông Trần Văn Chương (chồng bà D2), ông Trần Văn Hai (anh chồng bà D2, không có vợ, con), bà Trần Thị Út Đồi (con bà D2, không có chồng, con) và bà Huỳnh Thị Hồng Ny (con dâu) giữa ông L312 với bà D2 thống nhất bà D2 tự di dời trong thời hạn 03 năm, nếu sau thời gian trên bà D2 chưa di dời thì cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này, về sau này sẽ tự thỏa thuận nếu có tranh chấp thì sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, bà Huỳnh Thị D2 nhất quyết không cung cấp năm sinh, địa chỉ cụ thể của bà Trần Thị K2 và bà Trần Thị X, cho rằng bà K2 và bà X đi nước ngoài nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Đồng thời, bà D2 trình bày bà K2 và bà X biết và đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L312, không có ý kiến hay yêu cầu gì. Nếu sau này giữa bà D2 với bà K2 và bà X có tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất đối với phần di sản của ông Chương thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác theo quy định pháp luật.

[6] Từ những phân tích trên nên xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7] *Về chi phí đo đạc và định giá*: Buộc bà Huỳnh Thị D2 phải trả chi phí đo đạc cho ông Trần Thị L312 tổng số tiền 31.854.000 đồng do yêu cầu khởi kiện được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] *Về án phí*: Áp dụng các Điều 12, 26, 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.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và có giá ngạch bà Huỳnh Thị D2 không phải chịu vì là người cao tuổi.

Ông Trần Thị L312 không phải chịu án phí, số tiền đã dự nộp được nhận lại.

[9] *Về quyền kháng cáo*: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 129, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 12, 26, 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thị L312.

[1] *Về nội dung*:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thị L312 với bà Huỳnh Thị D2 theo “*Tờ giao kèo về việc chuyển nhượng đất*” lập ngày 26/6/2020 có hiệu lực.

Buộc bà Huỳnh Thị D2, bà Trần Thị L312, ông Trần Phúc L2, bà Trần Thị K2 và bà Trần Thị X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Tờ giao kèo về việc chuyển nhượng đất*” lập ngày 26/6/2020, ông Trần Thị L312 được tiếp tục canh tác, sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất theo đo đạc thực tế có vị trí tranh chấp M1M2M3M4M5M6, diện tích 16.432,8 m², thuộc thửa số 246, 247, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại ấp 15, xã Khánh Lâm, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (nay thửa số 248, 249, tờ bản đồ số 22; một phần thửa số 15, tờ bản đồ số 29 Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2020).

Ông Trần Thị L312 có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Buộc bà Huỳnh Thị D2 phải có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thị L312 số tiền 25.500.000 đồng (Hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng).

(Kèm theo trích đo hiện trạng ngày 26/9/2022 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam).

[2] *Về chi phí đo đạc và định giá:*

Buộc bà Huỳnh Thị D2 phải trả chi phí đo đạc cho ông Trần Thị L312 số tiền 31.854.000 đồng (Ba mươi một triệu tám trăm năm mươi bốn nghìn đồng).

[3] Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

[4] *Về án phí:*

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và có giá ngạch bà Huỳnh Thị D2 không phải chịu do được miễn vì là người cao tuổi.

Ông Trần Thị L312 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông L312 963.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0010552 ngày 13/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy 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 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 tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Chi cục THADS cùng cấp;
- Phòng KTNV&THA;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Hiền