

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGÃ NĂM
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 74/2024/DS-ST
Ngày 27 – 8 – 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 THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Lâm.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hoàng Văn Thái.

2. Ông Võ Văn Thỏ.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Tân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Lê Ngọc Niềm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 27 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 127/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 162/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Trần Văn N**, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- **Bị đơn:**

1. Ông **Huỳnh Văn C**, sinh năm 1954. Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Bà **Mai Thị H**, sinh năm 1954. Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. **Ngân hàng N4**. Địa chỉ: Số B, L, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N4: Ông **Trương Hùng P**. Địa chỉ: Số C, Đường M, Khóm A, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. **Ngân hàng TMCP S1**. Địa chỉ trụ sở chính: Số B - B N, Phường V, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ (phòng G): Đường M, Khóm A, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1974. Địa chỉ: Khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

4. Bà **Diệp Thị N1**, sinh năm 1974. Địa chỉ: Khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

5. Bà **Huỳnh Thị S**, sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

6. Bà **Huỳnh Thị D**, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

7. Ông **Huỳnh Văn T1**, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

8. Bà **Huỳnh Thị T2**, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

9. Bà **Huỳnh Thị M**, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

10. Ông **Huỳnh Văn H1**, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

11. Ông **Huỳnh Hoài E**, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn N trình bày và yêu cầu như sau:

Vào ngày 02-4-2004 âm lịch, ông Trần Văn N nhận chuyển nhượng một phần đất của vợ chồng ông Huỳnh Văn C và bà Mai Thị H; phần đất có diện tích là 8,5 công tầm cây thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; với giá chuyển nhượng là 68 chỉ vàng 24K. Ông Trần Văn N đã giao đủ vàng cho ông C, bà H và nhận đất canh tác cho đến nay. Việc chuyển nhượng có làm giấy vào năm 2004 nhưng do không có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã nên sau đó hai bên đã làm lại “Đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 24-02-2014 được Ban N5 và Ủy ban nhân dân xã M xác nhận. Vào năm 2017, ông Trần Văn N đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được 3,5 công tầm cây; còn lại 05 công tầm cây thì ông C và bà H không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên cho ông N.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/2014 giữa ông Trần Văn N với vợ chồng ông Huỳnh Văn C và bà Mai Thị H, đối với phần đất có diện tích là 05 công tầm cây, thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 31-5-2024 và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Huỳnh Văn C trình bày:

Vào khoảng năm 2004 – 2005, ông có chuyển nhượng cho dì ruột của ông

Trần Văn N, thường gọi là “bà Thu Đ” nhưng ông không biết họ tên, địa chỉ hiện tại của bà Thu Đ. Phần đất ông chuyển nhượng có diện tích là 08 công tầm cây, giá chuyển nhượng 01 công 08 chỉ vàng 24K. Ông đã giao đất và nhận đủ vàng của bà Thu Đ, sau này bà Thu Đ chuyển nhượng lại hết cho ông Trần Văn N và ông N canh tác cho đến nay.

Ông cũng thống nhất công nhận cho ông N phần đất mà ông N yêu cầu. Tuy nhiên, ông yêu cầu đo đủ diện tích 08 công tầm cây giao cho ông N, còn dư lại bao nhiêu thì phải trả cho ông.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 28-6-2024 và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Mai Thị H trình bày:

Trước đây vào khoảng năm chín mẩy, vợ chồng bà có chuyển nhượng một miếng đất diện tích 08 công cho dì ruột của ông Trần Văn N tên là Đ, nhưng bà không nhớ họ tên, địa chỉ cụ thể. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay nhưng đã bị thất lạc. Giá chuyển nhượng là 01 công 05 chỉ vàng 24K, tổng cộng 40 chỉ vàng 24K bà Đ đã giao đủ vàng, bà đã nhận vàng và giao đất cho bà Đ sử dụng. Sau đó, bà thấy ông Trần Văn N canh tác phần đất này cho đến khi tranh chấp ra Tòa, còn giữa bà Đ với ông N có sang bán khi nào thì bà không biết. Vợ chồng bà không có sang đất cho ông N. Việc bà Đ có để lại cho ông N thì bà cũng đồng ý nhưng phần đất mà ông N hiện đang sử dụng có dư so với diện tích mà bà đã chuyển nhượng nên bà yêu cầu ông N phải thanh toán thêm giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất dư ra theo giá thị trường thì bà mới tách bằng khoán cho ông N.

Về vị trí tứ cận phần đất, trước đây bà sang cho bà Đ có 02 phần, một phần dưới 03 công là miếng đất mà ông N đã làm bằng khoán rồi, còn miếng trên 05 công thì chưa làm bằng khoán là phần đang tranh chấp. Phần bà sang cho bà Đ từ lộ nhìn vào thì bên phải giáp ông Tư M1, bên trái giáp Tư Lôi, đầu trên giáp ông Tư Đ1, đầu dưới giáp ông Sáu N2 (sau này ông N2 nhượng lại cho ông Trần Văn D1); giữa phần 03 công và phần 05 công cũng có bờ ruộng nhưng sau này ông N ban ra nên hiện nay không còn bờ.

Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 01, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng trước đây có thể chấp vay tiền Ngân hàng, nhưng hiện tại thì bà đã tắt toán, giải chấp và hiện tại bà đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Diệp Thị N3 cùng có ý kiến trình bày:

Ông Nguyễn Thanh T3 đang trực tiếp canh tác phần đất tranh chấp, trên cơ sở hợp đồng cổ đất với ông Trần Văn N. Tại thời điểm nhận cổ đất đến nay thì ông nhận đất từ ông N và canh tác ổn định, giữa ông và ông N, ông C không có tranh chấp gì với nhau. Nay giữa ông N và ông C phát sinh tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì khi Tòa án thụ lý, ông đã tiếp cận được. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, nếu buộc phải giao đất thì ông đồng ý giao lại vì mảnh đất tranh chấp chỉ là một phần nhỏ trong

tổng diện tích đất ông nhận cổ của ông N nên hai bên tự giải quyết riêng được. Nếu Tòa án công nhận đất cho ông N thì ông và ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng cổ đất.

Bà Diệp Thị N1 thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Văn T. Mạnh đất có tranh chấp giữa ông N và ông C hiện nay ông N đang cố cho chồng của bà và chồng bà đang canh tác. Ngay từ khi Tòa án thụ lý thì bà đã tiếp cận được thông tin, tài liệu, chứng cứ của vụ án, sau này thì Tòa án mới bổ sung bà vào tham gia tố tụng để bà trình bày ý kiến. Do đó, bà đề nghị Tòa án tiếp tục xét xử vụ án, không hòa giải, công khai chứng cứ lại vì quyền lợi của bà đã có chồng bà thay mặt tham gia ngay từ đầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T1 trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày và ý kiến của cha mẹ của ông là ông Huỳnh Văn C và bà Mai Thị H. Về nguồn gốc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là của cha mẹ ông tự khai phá từ khi các con còn rất nhỏ, sau đó sử dụng ổn định và được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất không có đưa vào tập đoàn hay hợp tác xã sản xuất. Nay ông cũng thống nhất công nhận cho ông N phần đất mà ông N yêu cầu. Tuy nhiên, ông yêu cầu đo đủ diện tích 08 công tâm cây giao cho ông N, còn dư lại bao nhiêu thì trả lại giá trị cho gia đình ông. Diện tích dư bao nhiêu thì Tòa án tính trên số đo thực tế.

Đối với chữ ký, viết tên Huỳnh Văn T1 trong “Đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 24-02-2014, có xác nhận của Ban nhân dân ấp và Ủy ban nhân dân xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng thì ông được xem tại phiên tòa, ông có ký và viết nhưng thời điểm đó ông N đem đến nhờ ký tên làm chứng chứ ông không xem kỹ diện tích đất có đúng không. Mặt khác, nếu đã ký tên chuyển nhượng rồi nhưng chưa làm thủ tục xong, nay đo đạc ra dư diện tích đất thì ông N phải có nghĩa vụ trả thêm tiền mới làm thủ tục tiếp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hoài E:

Ông thống nhất với lời trình bày và ý kiến của cha mẹ của ông là ông Huỳnh Văn C và bà Mai Thị H. Về nguồn gốc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là của cha mẹ ông tự khai phá, sử dụng và được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất không có đưa vào tập đoàn hay hợp tác xã sản xuất. Nay ông cũng thống nhất công nhận cho ông N phần đất mà ông N yêu cầu nhưng phải trả thêm tiền đối với phần diện tích dư như ý kiến của cha mẹ ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị M trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến trình bày của cha, mẹ và ông Huỳnh Văn T1, ông Huỳnh Hoài E; không có ý kiến, yêu cầu gì bổ sung trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N4 và Ngân hàng TMCP S1 đều có ý kiến xác nhận: Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

D 0328245, ngày 28-12-1994 cấp cho Hộ ông Huỳnh Văn C, trước đây ông C, bà H có đăng ký thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng nhưng đã tắt toán và giải chấp, không còn liên quan đến Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị S, bà Huỳnh Thị T2, bà Huỳnh Thị D, ông Huỳnh Văn H1:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị S, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị T2, ông Huỳnh Văn H1. Tuy nhiên, bà S, bà D, bà T2 và ông H1 đều không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến phản đối các tài liệu, chứng cứ do các đương sự khác cung cấp và không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, về việc chấp hành quy định của pháp luật tố tụng đối với những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng. Về việc giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX): Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-02-2014 giữa ông Trần Văn N và vợ chồng ông Huỳnh Văn C, bà Mai Thị H, đối với phần đất có diện tích thực đo 7.063,9 m², thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện các bị đơn cư trú tại thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật giải quyết về việc “*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 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị S, bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị T2, ông Huỳnh Văn H1, đại diện hợp pháp của Ngân hàng N4, Ngân hàng TMCP S1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. HĐXX căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn N trình bày phần đất tranh chấp ông cho ông Nguyễn Văn T thuê canh tác. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm thì ông T cùng vợ là bà Diệp Thị N1 xuất trình giấy có đất. Bà Diệp Thị N1 đã trình bày ý kiến của mình trước khi mở phiên tòa về việc bà đã tiếp cận nội dung vụ việc ngay từ khi thụ lý, đề nghị Tòa án tiếp tục đưa vụ án ra

xét xử, bà xin không tham gia tố tụng vì giao dịch cổ đất là do chồng của bà thực hiện. Do đó, Tòa án vẫn bổ sung bà Diệp Thị N1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không mở lại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Diệp Thị N1 trong vụ án.

[4] Về nội dung tranh chấp: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Trần Văn N, ông Huỳnh Văn C và bà Mai Thị H thừa nhận Thừa đất số 01, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do ông Huỳnh Văn C, bà Mai Thị H2 khai khẩn, sử dụng ổn định và được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0328245, ngày 28-12-1994, do Hộ ông Huỳnh Văn C đứng tên. Vào năm 2004, ông Huỳnh Văn C, bà Mai Thị H2 đã chuyển nhượng thửa đất này cho người khác mà theo nguyên đơn thì người nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn N, còn theo bị đơn người nhận chuyển nhượng là bà “Thu Đ” (di ruột của ông N, không rõ họ tên, địa chỉ). Diện tích đất chuyển nhượng theo nguyên đơn trình bày là 8,5 công tầm cây; còn theo bị đơn trình bày là 08 công tầm cây. Giá chuyển nhượng hai bên thống nhất là 01 công bằng 08 chỉ vàng 24K. Nay nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên, các bị đơn đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng cho ông N, nhưng yêu cầu ông N phải giao thêm số tiền tương đương với diện tích đất đã nhận dư là 563,9 m², với giá thị trường 52.734 đồng/m², tổng cộng là 29.736.702 đồng.

[5] Xét điều kiện về chủ thể giao kết hợp đồng:

[6] - Đối với bên chuyển nhượng: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 01, tờ bản đồ số 04 là đối tượng của hợp đồng, được cấp cho “hộ ông Huỳnh Văn C” đứng tên. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án đã làm rõ ý kiến của ông C, bà H2 và các con thừa nhận nguồn gốc thửa đất được ông C, bà H2 khai khẩn, sử dụng ổn định nên được công nhận quyền sử dụng đất; không phải do Nhà nước giao đất, cấp đất cho hộ gia đình. Mặt khác, thửa đất tranh chấp chỉ chiếm một phần diện tích rất nhỏ trong tổng diện tích của 10 thửa đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0328245, ngày 28-12-1994, do Hộ ông Huỳnh Văn C đứng tên. Do đó, ông C và bà H2 có quyền đứng ra chuyển nhượng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 04 nêu trên mà không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của những người con của ông, bà.

[7] - Đối với bên nhận chuyển nhượng: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cho rằng người đứng ra nhận chuyển nhượng đất không phải là ông Trần Văn N mà là bà “Thu Đông”. Tuy nhiên, ông C, bà H2 không cung cấp được họ tên, địa chỉ cụ thể của người tên là “Thu Đ”, càng không cung cấp được giấy tờ, tài liệu để chứng minh người nhận chuyển nhượng là bà Thu Đ. Ngược lại, nguyên đơn ông Trần Văn N cung cấp được “Đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 24-02-2014, có xác nhận của Ban nhân dân ấp và Ủy ban nhân dân xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Nội dung xác nhận được bên chuyển nhượng gồm có chồng là Huỳnh Văn C, vợ là Mai Thị H, con là Huỳnh Văn T1; bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn N. Đồng thời, tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận ban đầu ông, bà

thỏa thuận chuyển nhượng với bà Thu Đ, sau đó bà Thu Đ chuyển nhượng cho ông N; đến năm 2014, ông ký vào Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất để gặt sang cho ông N là đúng sự thật. Nay ông cũng đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N nên về chủ thể nhận chuyển nhượng thực chất các bên không còn tranh chấp với nhau.

[8] Xét về nội dung của hợp đồng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Huỳnh Văn C và bà Mai Thị H cho rằng diện tích đất đã giao cho ông N canh tác là dư so với thỏa thuận nên yêu cầu bên ông N trả thêm tiền. Tuy nhiên, các bị đơn đều thừa nhận đã chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Tứ cận phần đất chuyển nhượng có bờ bao, ông C và bà H khẳng định tại thời điểm chuyển nhượng đã thỏa thuận chuyển nhượng hết mảnh đất thuộc quyền sử dụng của mình. Nay ông C, bà H cho rằng diện tích đo đạc thực tế có sự chênh lệch lớn hơn diện tích đã thỏa thuận khi chuyển nhượng nên yêu cầu bên nhận chuyển nhượng trả thêm tiền, vàng đổi với diện tích chênh lệch là không có cơ sở nên HĐXX không chấp nhận.

[9] Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có vi phạm, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hợp đồng đã thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ, bên chuyển nhượng đã nhận vàng và giao đất; bên nhận chuyển nhượng đã giao vàng và nhận đất canh tác ổn định. Nay ông C, bà H cũng đồng ý tiếp tục thực hiện phần còn lại của hợp đồng nhưng theo hướng yêu cầu bên nhận chuyển nhượng giao thêm tiền, vàng cho đủ diện tích chuyển nhượng. Do đó, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[10] Xét việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất được bị đơn đăng ký thế chấp: Theo xác nhận của Ngân hàng N4, Ngân hàng TMCP S1 và lời trình bày của ông C, bà H tại phiên tòa thì trước đây, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất tranh chấp do ông, bà thế chấp lần lượt tại 02 Ngân hàng nêu trên nên không làm thủ tục sang tên cho ông N được. Nay ông C, bà H đã tắt toán tiền vay và đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[11] Như vậy, xét các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nêu trên, HĐXX có đủ cơ sở để kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Huỳnh Văn C, bà Mai Thị H và ông Trần Văn N đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng đã được giao kết trên cơ sở tự nguyện, về chủ thể, nội dung, mục đích và hình thức của hợp đồng đều đảm bảo, có cơ sở pháp lý để công nhận. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được hoàn thành trên thực tế. Bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và canh tác trong phạm vi bờ bao ruộng đất đã thỏa thuận. Việc diện tích có sự chênh lệch tăng không vì nguyên nhân lấn chiếm hay giao nhầm, giao dư diện tích đất. Do đó, việc ông C, bà H yêu cầu ông N trả thêm tiền đổi với diện tích đất dư là không có cơ sở để chấp nhận. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp

luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Ngoài ra, tại phiên tòa, ông Trần Văn N xuất trình bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 215073 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng cấp cho Hộ ông Huỳnh Văn C ngày 28-28-2004. Hai bên đương sự thống nhất trình bày đây là giấy tờ mà ông C, bà H tạm giao cho ông N để làm tin trong thời gian chưa làm được thủ tục tách quyền sử dụng đất; không liên quan đến thửa đất chuyển nhượng. Nay yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nguyên đơn tự nguyện trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bị đơn và bị đơn cũng có nhu cầu nhận lại nên HĐXX ghi nhận, xử lý buộc nguyên đơn ông Trần Văn N trả lại cho ông Huỳnh Văn C, bà Mai Thị H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 215073 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng cấp cho Hộ ông Huỳnh Văn C ngày 28-28-2004, để giải quyết toàn diện vụ án.

[13] Đối với ông Nguyễn Thanh T3, bà Diệp Thị N3 đang canh tác diện tích đất tranh chấp trên cơ sở hợp đồng cổ đất với ông Trần Văn N. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, hai bên đều có nguyện vọng tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nay yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên quyền và lợi ích hợp pháp của các bên không bị ảnh hưởng nên HĐXX không đặt ra xem xét, giải quyết, nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[14] Án phí dân sự sơ thẩm: Các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nhưng các bị đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, 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.

[15] Chi phí tố tụng khác: Các bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 129, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; khoản 5 Điều 166, Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 45 của Luật Đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận cho ông Trần Văn N được quyền sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế 7.063,9 m² thuộc thửa số 01 (108), tờ bản đồ số 04 (06), tọa lạc tại khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0328245 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ Huỳnh Văn C ngày 28-12-1994. Phần đất có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 131 (02) có số đo 51,14 m;
- Hướng Tây giáp các thửa số 83 và 107 có số đo 14,69 m + 28,90 m;
- Hướng Nam giáp thửa số 156 (trước đây là 132, 133, 134, 135 và 156) có số đo 26,25 m + 42,32 m + 5,78 m + 36,26 m + 42,03 m;
- Hướng Bắc giáp thửa 109 có số đo 43,71 m + 48,05 m + 41,47 m + 11,56 m.

(Phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất kèm theo bản án)

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Trần Văn N không phải chịu án phí. Trả lại cho ông Trần Văn N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006367, ngày 22-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Các bị đơn ông Huỳnh Văn C, bà Mai Thị H được miễn nộp toàn bộ.

3. Chi phí tố tụng khác: Các bị đơn ông Huỳnh Văn C, bà Mai Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 19.290.548 đồng. Do nguyên đơn ông Trần Văn N không phải chịu chi phí tố tụng và đã nộp tạm ứng trước toàn bộ nên buộc ông Huỳnh Văn C, bà Mai Thị H phải hoàn trả cho ông Trần Văn N số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 19.290.548 đồng.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa mà không có người đại diện thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

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, người phải thi hành án 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;

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

- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Thanh Lâm