

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc L1 – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **123/2022/DS-ST**

Ngày 30 - 5 - 2022

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 Duyên Văn Hiền.

Bà Nguyễn Huỳnh Hường.

- 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 Vũ Ánh Tuyết – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2022, 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: 226/2021/TLST-DS ngày 19/5/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2022/QĐXXST-DS ngày 18/4/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Hồ Minh T**, sinh năm 1971.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Đinh Thanh T1** – Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh – Hành nghề tại Văn phòng Luật sư Tchi nhánh C.

Địa chỉ: 56/6, L, phường 4, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1951.

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

Bà **Nguyễn Tuyết N**, sinh năm 1971.

Ông Nguyễn Văn L1.

Bà Nguyễn Thị B.

Ông Trà Văn S.

Ông Trà Văn H.

Ông Trà Văn N1.

Bà Trà Thị D.

Bà Trà Hồng T.

Ông Nguyễn Văn T1.

Người đại diện hợp pháp của ông T1: Ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1990 – là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 24/5/2022).

Ông **Phạm Văn T2**, sinh năm 1991.

Ông **Phạm Văn H1**, sinh năm 1949.

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Ông **Trà Văn P**, sinh năm 1982.

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

Ông T, luật sư T1, bà L, bà N, ông P, ông T2, ông TH1 có mặt. Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 19/5/2021, lời trình bày của của nguyên đơn có tại hồ sơ và tại phiên tòa, thể hiện:

Vào ngày 05/4/2008 ông T nhận chuyển nhượng của ông Trà Văn Thóc và bà Trần Thị L 01 phần với diện tích 11 công tằm lớn (tằm 03 mét) – đất tọa lạc tại ấp N, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 11 lượng vàng 24k, việc chuyển nhượng giữa 02 bên có làm giấy tay tại “*Biên bản sang nhượng đất ngày 05/4/2008 (nhằm ngày 29/02/2008 âm lịch)*”, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông T đã giao đủ số vàng chuyển nhượng cho ông Thóc, bà L nhận và đã nhận đất chuyển nhượng quản lý và sử dụng cho đến nay (Ngày 13/4/2009 giữa ông T với ông Thóc và bà L có nhờ địa phương đo đạc phần đất (thời điểm này đã giao đủ số vàng chuyển nhượng) thì xác định được phần đất có tổng diện tích 14.254,9 m² (phần đất vườn ngang 18 mét X dài 130,8 mét; phần đất ruộng ngang 30,5 mét X dài 389 mét), việc đo đạc có L1 “*Biên bản đo đất ngày 13/4/2009*”). Ranh đất giữa ông T với ông Nguyễn Văn T1 thống nhất từ trước đến nay không có tranh chấp, ông T xác định ranh đất giữa ông T với ông Nguyễn Văn T1 là ranh đất bà L và ông Thóc giao cho ông T khi chuyển nhượng, ông T quản lý và sử dụng từ trước đến nay không có tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án ông T đã được giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và đã hiểu rõ. Lý do tranh chấp là do bên bà L không thực hiện việc L1 thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông T theo thỏa thuận trong hợp đồng, đồng thời giữa ông T và bà L hiện nay chưa thống nhất phần ranh đất đã giao trước đó với diện tích theo đo đạc thực tế là 581,1 m² chạy dài từ tiền đến hậu (ở phần đất ruộng có bờ com nấp (0,5 mét) của bên ông T đào làm ranh từ năm 2009 đến nay).

Nay ông T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Hồ Minh T với ông Trà Văn Thóc và bà Trần Thị L được L1 tại “*Biên bản sang nhượng đất ngày 05/4/2008 (nhằm ngày 29/02/2008 âm lịch)*” với diện tích đo đạc thực tế 14.252,7 m² (loại đất trồng cây lâu năm và đất trồng lúa) – Đất tọa lạc tại ấp Nhà Máy B, xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Vị trí tứ cận phần đất theo bản vẽ đo hiện trạng ngày 30/3/2022 của Chi nhánh công ty TNHH tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau, cụ thể: Hướng Nam giáp đất bảo lưu ven sông cặp kênh coi nhĩ từ điểm M15 – M13 có chiều ngang 18 mét, hướng Bắc giáp ông Trần Quyết T1 từ điểm M5 đến điểm M3 có chiều ngang 30,5 mét, hướng Đông giáp ông Nguyễn Văn T1 tại các điểm M13 - M11 - M9 - M7 - M5, hướng Tây giáp đất còn

lại của bà Trần Thị L tại các điểm M15 - M18 - M19 - M24 - M26 - M30 - M3. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì đồng ý trả lại đất và tự nguyện di dời toàn bộ toàn tài sản trên đất để trả lại đất, yêu cầu hoàn trả lại giá trị tài sản là 1.037.708.400 đồng. Đối với tiền chi phí tố tụng đồng ý chịu $\frac{1}{2}$, yêu cầu bà L pH có trách nhiệm hoàn trả lại $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng.

- Luật sư Đinh Thanh T1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, trình bày:

Vào ngày 05/4/2008 ông T nhận chuyển nhượng của ông Trà Văn Thóc và bà Trần Thị L 01 phần với diện tích 11 công tằm lớn với giá 11 lượng vàng 24k, năm 2008 bên bà L và ông Thóc đã giao đất cho ông T quản lý và sử dụng, đến năm 2009 thì các bên có đo đạc diện tích đất thực tế (thời điểm này bên ông T đã giao đủ vàng cho bên bà L nhận), sau khi đo đạc đất thì có cắm trụ làm ranh ổn định và phần đất ruộng bên ông T cũng đã đắp bờ làm ranh từ năm 2009 đến nay vẫn còn. Ý chí các bên là tự nguyện chuyển nhượng diện tích đất 11 công tằm lớn (tương đương 14.256 m²), theo hợp đồng thì phía bà L pH có nghĩa vụ giao đủ đất, gia đình bà L hiện nay cũng còn phần đất tại thửa 338, 292. Theo hợp đồng giữa các bên thỏa thuận thì năm 2010 bên bà L pH L1 thủ tục tách quyền sử dụng đất cho bên ông T, nhưng đến nay không thực hiện. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự đề nghị H1i đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Hồ Minh T với ông Trà Văn Thóc và bà Trần Thị L được L1 tại “*Biên bản sang nhượng đất ngày 05/4/2008 (nhằm ngày 29/02/2008 âm lịch)*” với diện tích đo đạc thực tế 14.252,7 m² là có hiệu lực.

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

Vào ngày 05/4/2008 vợ chồng bà Trần Thị L và ông Trà Văn Thóc có chuyển nhượng cho ông Hồ Minh T 01 phần đất 11 công tằm lớn – đất tọa lạc tại ấp N, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Trong đó: Đất vườn chiều ngang mặt tiền là 18 mét X chiều dài 180 mét; đất ruộng chiều ngang 30,5 mét X chiều dài 420 mét, tứ cận phần đất hướng Đông giáp ông Nguyễn Văn T1, hướng Tây giáp đất còn lại của vợ chồng bà L, hướng nam giáp kênh Còi Nhì, hướng Bắc giáp ông Trần Quyết T1), giá chuyển nhượng 11 lượng vàng 24k. Khi chuyển nhượng hai bên có L1 giấy tay tại “*Biên bản sang nhượng đất ngày 05/4/2008 (nhằm ngày 29/02/2008 âm lịch)*”. Sau khi chuyển nhượng bên ông T đã giao đủ vàng cho vợ chồng bà L trực tiếp nhận, đồng thời vợ chồng bà L đã giao đủ toàn bộ phần đất chuyển nhượng cho bên ông T quản lý và sử dụng từ năm 2008 cho đến nay. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã chuyển nhượng cho ông T do vợ chồng đứng tên quyền sử dụng đất diện tích đất 7.001,6 m², thửa đất số 338, tờ bản đồ số 1 và diện tích đất 21.191,8 m², thửa đất số 292, tờ bản đồ số 1 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 988733 và số AO 988732 của Ủy Bn nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau cấp ngày 28/7/2009 và hiện nay không có cầm cố, thế chấp, chuyển quyền hay bằng hình thức nào khác cho cá nhân tổ chức nào ngoài ông T. Hai bên chưa L1 thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất lý do sau khi ông Thóc chết thì bà L có kêu các con về nhiều lần để L1 thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông T, nhưng ông T không đến thực hiện nên có tranh chấp. Đối với ranh giới đất do ông T với ông Nguyễn Văn T1 xác định thì bà L không có ý kiến, bà xác định ranh đất bên phía giáp ông Nguyễn Văn T1 do bà

xác định là ranh đất giao cho ông T trước đây, bà L không có yêu cầu tranh chấp gì đối với ông Nguyễn Văn T1 trong vụ án này. Đối với phần đất tranh chấp ranh với ông Phạm Văn T2 và ông Phạm Văn H1 có diện tích 852,7 m² (theo đo đạc thực tế), thì bà L đã yêu cầu đến Ủy Bn nhân dân xã Khánh Hưng giải quyết tranh chấp và đã được tiếp nhận, bà L yêu cầu Tòa án tách phần tranh chấp ranh đất này ra trường hợp có yêu cầu thì giải quyết bằng vụ án khác. Quá trình giải quyết vụ án bà L đã được giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và đã hiểu rõ. Tại phiên tòa, bà L xác định năm 2009 thì vợ chồng bà L cùng ông T có nhờ chính quyền địa phương gồm có các ông An, H2, L1 chứng kiến việc xác định ranh và sự việc có làm biên bản, bà L xác định các trụ đá và các điểm mốc ông T xác định trên thực địa được thể hiện trên bản vẽ là các trụ đá và ranh đất cũ được xác định năm 2009, cái bờ com nấp (0,5 mét) ở phần đất ruộng là của bên ông T đào vào năm 2009 làm ranh giữa ruộng cho đến nay. Lý do tranh chấp là do kiểm tra lại diện tích đất được cấp thể hiện trên quyền sử dụng đất sau khi trừ đi phần đất đã chuyển nhượng cho ông T thì phần đất còn lại thiếu, từ đó không thống nhất các cột mốc cũ đã được xác định, diện tích đất chưa thống nhất ranh với ông T có diện tích theo đo đạc thực tế là 581,1 m² chạy dài từ tiền đến hậu; việc ông T cho rằng không L1 thủ tục chuyển tên là không đúng, gia đình có yêu cầu ông T nhiều lần, nhưng ông T không đến cùng thực hiện.

Nay bà L cũng thống nhất đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với vợ chồng bà L tại “*Biên bản sang nhượng đất ngày 05/4/2008 (nhằm ngày 29/02/2008 âm lịch)*”, nhưng với diện tích đo đạc thực tế 13.671,6 m² (loại đất trồng cây lâu năm và đất trồng lúa) – Đất tọa lạc tại ấp Nhà Máy B, xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Vị trí tứ cận phần đất theo bản vẽ đo hiện trạng ngày 30/3/2022 của Chi nhánh công ty TNHH tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau, cụ thể: Hướng Nam giáp đất bảo lưu ven sông cấp kênh coi nhĩ từ mốc giới bà L xác định qua hướng giáp ông Nguyễn Văn T1 tại các mốc giới bà L xác định, hướng Bắc giáp ông Trần Quyết T1 từ điểm M5 đến điểm M3, hướng Đông giáp ông Nguyễn Văn T1 tại các ranh giới do bà L xác định, hướng Tây giáp đất còn lại của bà Trần Thị L tại các điểm M14 - M17 - M23 - M25 – M29 - M3 được thể hiện trên bản vẽ do bà L xác định.

Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì bà L không yêu cầu lấy lại đất và cũng không đồng trả lại vàng, vì phần đất đã chuyển nhượng và thực hiện xong rồi. Đối với tiền chi phí tố tụng không đồng ý hoàn trả theo yêu cầu của ông T.

- Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan Nguyễn Thị N có tại hồ sơ và tại phiên tòa, thể hiện: Bà N thống nhất với toàn bộ lời trình bày, ý kiến và yêu cầu của ông T.

- Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan Trà Văn P có tại hồ sơ và tại phiên tòa, thể hiện: Ông P thống nhất với toàn bộ lời trình bày, ý kiến và yêu cầu của bà L. Các điểm mốc trên thực địa do ông và bà Trần Thị L xác định được thể hiện trên bản vẽ là diện tích đất mà gia đình đã chuyển nhượng và giao đất cho ông T vào năm 2008. Các điểm mốc do ông T xác định bên phía phần đất giáp ranh với gia đình là ranh giới được xác định vào năm 2009.

- Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan Phạm Văn T2 có tại hồ sơ và tại phiên tòa, thể hiện: Đối với phần đất tranh chấp ranh giữa gia đình ông

T2 với bà Trần Thị L có diện tích 852,7 m² (theo đo đạc thực tế), ông T2 không có yêu cầu gì trong vụ án, yêu cầu Tòa án tách phần tranh chấp ranh đất này ra trường hợp có yêu cầu thì giải quyết bằng vụ án khác.

- Lời trình bày của Nguyễn Văn TH1 là người đại diện theo ủy quyền người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan Nguyễn Văn T1 tại phiên toà, thể hiện: Ranh đất được thể hiện trên bản vẽ tại các điểm M15-M13, M24-M9, M3-M5 là ranh giới giữa ông T và ông Thóc và ranh giới giữa ông T với gia đình ông từ trước đến giờ, tại thời điểm các bên chuyển nhượng và giao đất thì có ông Nguyễn Văn T1 chứng kiến. Ranh đất giữa ông Nguyễn Văn T1 và ông T từ trước giờ quản lý và sử dụng ổn định không có tranh chấp.

- Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan Trà Văn S, Trà Văn H, Trà Văn N1, Trà Thị D, Trà Hồng T, Phạm Văn H1, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Thị B: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần để làm việc và 02 lần để xét xử, nhưng đều vắng mặt không rõ lý do, nên không ghi nhận được ý kiến.

- Lời trình bày của ông Nguyễn Văn L1 tại biên bản lấy lời khai ngày 16/3/2022, thể hiện: Vào thời điểm năm 2009 ông L1 là tổ trưởng tổ nông dân. Theo ông L1 hiểu biết thì giữa vợ chồng ông Thóc và bà L có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông T và bà N 01 phần đất vườn và ruộng. Ngày 13/4/2009 ông L1 cùng ông Trần Khánh H2, ông Trần Thanh An chứng kiến và tham gia việc đo đạc giao đất giữa các bên. Tại thực địa các bên tự thỏa thuận đo đạc giao đất diện tích phần đất vườn ngang 18 mét, hậu phần đất ruộng ngang 30,5 mét (tổng diện tích đất được xác định là 14.254,9 m²). Sau khi đo đạc giao đất các bên tự đóng trụ xác định ranh và có L1 biên bản đo đất. Vị trí phần đất chuyển nhượng có tứ cận hướng Đông giáp ông Nguyễn Văn T1, hướng Tây giáp ông Thóc, hướng Nam giáp kênh coi nhĩ, hướng Bắc giáp ông Trần Quyết T1.

- Lời trình bày của ông Trần Khánh H2 tại biên bản lấy lời khai ngày 16/3/2022, thể hiện: Vào thời điểm năm 2009 ông H2 là công an viên xã Khánh Hưng. Giữa gia đình ông Thóc có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T 01 phần đất, sau đó các bên có nhờ chính quyền tham gia chứng kiến việc giao đất. Ngày 13/4/2009 ông H2 cùng ông Trần Văn An, ông Nguyễn Văn L1 tham gia chứng kiến việc giao đất khi đó có ông Thóc, bà L, ông T, ông H, ông S; nội dung các bên thỏa thuận kéo đo phần đất vườn ngang 18 mét, phần đất ruộng ngang 30,5 mét (các mốc giới do các bên tự cắm và xác định), hiện nay ông H2 không còn nhớ vị trí các mốc giới được xác định vào thời điểm đó, nhưng có nhớ thời điểm đó giữa phần đất ruộng không có ranh giới, nên đến tháng hạn thì ông T có báo chính quyền địa phương (báo trực tiếp với ông H2) nội dung ông T đào đất ruộng làm bờ côm nấp khoảng 0,5 mét làm ranh giữa ruộng chạy dài từ tiền đến hậu, toàn bộ phần bờ do bên ông T sử dụng. Việc đo đất ngày 13/4/2009 có L1 biên bản đo đất.

- Tại bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 30/3/2021 của Chi nhánh công ty TNHH tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ T tại C, thể hiện: Diện tích đất tranh chấp giữa ông T và bà L được trích đo thửa đất số 292, 338, tờ bản đồ số 1, chính lý năm 2008 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 988732 và AO 988733 có tổng diện tích 14.252,7 m² loại đất trồng cây lâu năm và đất chuyên trồng lúa nước tại các thửa được ký hiệu 4, 8, 1, 6, 9 (do ông T xác định) và có tổng diện tích 13.671,6 m²

loại đất trồng cây lâu năm và đất chuyên trồng lúa nước tại các thửa được ký hiệu 4, 8 (do bà L xác định).

- **Tại biên bản đo đạc và xem xét, T định tại chỗ ngày 29/6/2021 và ngày 16/3/2022, thể hiện:** Trên phần đất tranh chấp giữa ông T với bà L ở phần đất trồng cây lâu năm có các tài sản của ông Hồ Minh T gồm: 01 căn nhà hiện trạng cây gỗ địa phương, xuyên kèo bằng cây gỗ địa phương, nền đất, vách dùng lá, máy lợp toli xi măng, cửa cây gỗ địa phương, xây dựng năm 2009; 01 chuồng heo đã qua sử dụng; 03 cây tha la trồng 07 năm gốc lớn hơn 20 cm; 06 cây dừa cho trái; 02 cây dừa chưa cho trái; 07 cây chuối cho trái; 35 cây chuối chưa cho trái; 01 cây chanh cho trái; 02 cây cóc cho trái; 01 cây vú sữa chưa cho trái; 05 cây xoài chưa cho trái; 01 cây xoài cho trái; 01 cây gòn; 01 cây cà na chưa cho trái; 01 cây mít chưa cho trái; 01 cây tràm gốc 10 cm.

- **Tại chứng thư T định giá số: 64/2022/CT-TĐG ngày 15/4/2022 của Công ty cổ phần T định giá Thuận Việt, thể hiện:** Quyền sử dụng đất có tranh chấp theo ông T xác định chuyển nhượng có giá 994.399.000 đồng; quyền sử dụng đất có tranh chấp theo bà L xác định chuyển nhượng có giá 953.722.000 đồng. Công trình xây dựng trên đất tranh chấp có giá 30.260.400 đồng. Các cây trồng trên đất có giá 13.049.000 đồng.

- **Chi phí tố tụng:** Ông Hồ Minh T đã dự nộp tổng chi phí tố tụng và đã thực hiện xong là 22.023.600 đồng (Trong đó, chi phí xem xét, T định 1.000.000 đồng, chi phí T định giá tài sản 9.063.600, chi phí đo đạc 11.960.000).

- **Tại phiên tòa sơ T, Kiểm sát viên phát biểu:**

Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: T phán, H1i đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm H1i đồng xét xử nghị án đã tiến hành và thực hiện đúng theo quy định.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị H1i đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Hồ Minh T với ông Trà Văn Thốc và bà Trần Thị L được L1 tại “*Biên bản sang nhượng đất ngày 05/4/2008 (nhằm ngày 29/02/2008 âm lịch)*” với diện tích đo đạc thực tế 14.252,7 m² (loại đất trồng cây lâu năm và đất trồng lúa) là có hiệu lực – Đất tọa lạc tại ấp Nhà Máy B, xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Vị trí tứ cận phần: Hướng Nam giáp đất bảo lưu ven sông cặp kênh coi nhì từ điểm M15 – M13 có chiều ngang 18 mét, hướng Bắc giáp ông Trần Quyết T1 từ điểm M5 đến điểm M3 có chiều ngang 30,5 mét, hướng Đông giáp ông Nguyễn Văn T1 tại các điểm M13 - M11 - M9 - M7 - M5, hướng Tây giáp đất còn lại của bà Trần Thị L tại các điểm M15 - M18 - M19 - M24 - M26 - M30 - M3. Chi phí tố tụng buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn ½ số tiền chi phí tố tụng. Án phí nguyên đơn không pH chịu án phí, miễn án phí cho bị đơn.

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 toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Xét về thủ tục:* Ông S, ông H, ông N1, bà D, bà T, ông H1, ông L1, bà B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để xét xử nhưng đều vắng mặt không rõ lý do, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người này.

[2] *Về quyền khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp và T quyền giải quyết của Tòa án:* 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. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực, bị đơn cũng thống nhất đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực (các bên chỉ tranh chấp về việc chưa thống nhất diện tích đất thực tế đã giao trước đó và thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất), bị đơn có nơi cư trú tại huyện T, 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 phạm vi yêu cầu được xem xét trong vụ án:* Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn. Quá trình giải quyết vụ án tiến hành đo đạc diện tích đất chuyển nhượng có tranh chấp giữa các bên thì có phát sinh 01 phần ranh đất chưa thống nhất giữa nguyên đơn với bị đơn (mốc giới đã thực hiện giao đất khi chuyển nhượng), 01 phần ranh đất có tranh chấp giữa phần đất còn lại của bị đơn với gia đình ông Phạm Văn H1 và ông Phạm Văn T2, 01 phần ranh đất giáp ông Nguyễn Văn T1 do bị đơn xác định. Căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xét thấy phần đất tranh chấp giữa bị đơn với ông H1 và ông T2 thì bị đơn xác định đã yêu cầu Ủy Ban nhân dân xã tiến hành hòa giải, đồng thời bị đơn và ông T2 cũng xác định không có yêu cầu giải quyết tranh chấp trong vụ án này, nên không xem xét; đối với phần ranh đất giáp ông Nguyễn Văn T1 do bị đơn xác định không thống nhất với ranh đất nguyên đơn và ông Nguyễn Văn T1 xác định, bị đơn và ông Nguyễn Văn T1 cũng không có yêu cầu xem xét giải quyết tranh chấp trong vụ án, nên cũng không có cơ sở để xem xét trong vụ án này; phần ranh đất chưa thống nhất giữa nguyên đơn và bị đơn thì các bên cũng xác định khi chuyển nhượng đã bàn giao (nhưng chưa hoàn thành việc chuyển tên quyền sử dụng đất theo quy định), xét thấy phần đất này là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng có tranh chấp giữa các bên, nên cần xem xét mốc giới đã giao trước đó do các bên xác định là mốc giới nào.

[4] *Về nội dung tranh chấp và xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan điểm bảo vệ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, ý kiến của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án do các đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập hợp pháp thì xác định được

giữa ông Hồ Minh T với bà Trần Thị L và ông Trà Văn Thóc (đã chết) có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau được L1 giấy tay tại “*Biên bản sang nhượng đất ngày 05/4/2008 (nhằm ngày 29/02/2008 âm lịch)*”, qua xem xét nội dung giấy tay thì xác định được các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng với nội dung bên bà L và ông Thóc (bên chuyển nhượng) chuyển nhượng cho bên ông T (bên nhận chuyển nhượng) phần đất có diện tích 11 công tằm lớn (loại đất vườn và đất ruộng) với giá trị chuyển nhượng 11 lượng vàng 24k. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì các bên đã thực hiện nghĩa vụ đầy đủ với nhau, cụ thể bên ông T đã giao đủ số vàng chuyển nhượng cho bên bà L, ông Thóc và đã nhận đủ diện tích đất do bên bà L, ông Thóc giao. Hiện nay, giữa các bên có tranh chấp về diện tích đất chuyển nhượng đã giao trước đó và thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất.

[4.1] Xét về đối tượng hợp đồng là diện tích đất chuyển nhượng các bên đã thực hiện bàn giao trước đó, hiện nay chưa thống nhất:

Căn cứ vào nội dung “*Biên bản sang nhượng đất ngày 05/4/2008 (nhằm ngày 29/02/2008 âm lịch)*” và “*Biên bản đo đất ngày 13/4/2009*” thì xác định được vị trí đất chuyển nhượng giữa các bên hướng Nam giáp đất bảo lưu ven sông cấp kênh coi nhì, hướng Bắc giáp ông Trần Quyết T1, hướng Đông giáp ông Nguyễn Văn T1, hướng Tây giáp đất còn lại của bà Trần Thị L và ông Trà Văn Thóc; diện tích phần đất chuyển nhượng có chiều ngang phần đất vườn 18 mét, chiều ngang phần đất ruộng 30,5 mét, tổng diện tích đất chuyển nhượng là 14.254,9 m². H1i đồng xét xử xét thấy tổng diện tích đất bà L và ông Thóc được cấp tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 988733 và số AO 988732 của Ủy Bn nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau là 28.193,4 m², diện tích đất bà L và ông Thóc đã chuyển nhượng cho ông T là 14.254,9 m² (tương đương với 11 công đất tằm lớn); như vậy, diện tích đất còn lại của bà L và ông Thóc theo quyền sử dụng đất được cấp là 13.938,5 m², nhưng qua đối chiếu với phần đất bà L đang quản lý sử dụng theo đo đạc thực tế thì bà L đang quản lý sử dụng là 14.004,3 m² (chưa tính diện tích đất tranh chấp giữa bà L với ông H1, ông T2 và diện tích đất chưa thống nhất giữa bà L với ông T) là lớn hơn so với diện tích đất còn lại của bà L theo quyền sử dụng đất được cấp (đã trừ diện tích đất chuyển nhượng); ngoài ra, căn cứ vào lời trình bày của ông Nguyễn Văn L1 và ông Trần Khánh H2 (là những người tham gia chứng kiến việc đo đạc giao đất trên thực địa giữa các bên) thì xác định được diện tích đất các bên tự nguyện bàn giao và tự thỏa thuận cắm ranh trên thực địa là phần đất vườn ngang 18 mét, phần đất ruộng ngang 30,5 mét, đối chiếu với bản vẽ thì tại điểm M15 (do ông T xác định (có trụ đá cũ bên bà L xác định)) – M13 (do ông T và ông Nguyễn Văn T1 xác định) thì diện tích chiều ngang cũng là 18 mét và tại các điểm M3 – M5 (các điểm mốc do các bên xác định không có tranh chấp) cũng là 30,5 mét; đồng thời thực tế trên phần đất ruộng có 01 cái bờ của gia đình ông T bồi đắp (ông T xác định bờ của gia đình sử dụng làm ranh giới với bên bà L, lời trình bày của ông T là phù hợp với lời trình bày của ông Trần Khánh H2 về việc này và bà L cũng thừa nhận cái bờ là do gia đình ông T bồi đắp) và trên diện tích đất chưa thống nhất ở phần đất vườn đều có các cây trồng là tài sản của gia đình ông T trồng từ trước đến nay; mặt khác bà L cũng thừa nhận các mốc giới ông T xác định ở phần giáp ranh với phần đất của bà L là các mốc giới cũ do các bên tự đo đạc giao đất từ năm 2009. Do đó, việc bà L xác định phần đất

581,1 m² chưa thống nhất với bên ông T theo đo đạc thực tế chạy dài từ tiền đến hậu là phần đất còn lại của gia đình bà L là không có cơ sở.

Như vậy, có căn cứ xác định diện tích đất chuyển nhượng giữa các bên đã được chuyển giao trên thực địa có tổng diện tích 14.252,7 m² (loại đất trồng cây lâu năm và đất trồng lúa) và có tứ cận hướng Nam giáp đất bảo lưu ven sông cấp kênh coi nhì từ điểm M15 – M13 có chiều ngang 18 mét, hướng Bắc giáp ông Trần Quyết T1 từ điểm M5 đến điểm M3 có chiều ngang 30,5 mét, hướng Đông giáp ông Nguyễn Văn T1 tại các điểm M13 - M11 - M9 - M7 - M5, hướng Tây giáp đất còn lại của bà Trần Thị L tại các điểm M15 - M18 - M19 - M24 - M26 - M30 - M3 (theo bản bản vẽ đo hiện trạng ngày 30/3/2022 của Chi nhánh công ty TNHH tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ T tại C) là đúng.

[4.2] *Xét về điều kiện chuyển nhượng và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác L1 giữa các bên:* H1i đồng xét xử xét thấy các bên chưa thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được L1 thành văn bản tại “*Biên bản sang nhượng đất ngày 05/4/2008 (nhằm ngày 29/02/2008 âm lịch)*” nhưng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai, đồng thời 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 được ký kết là chưa có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, thực tế sau khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau thì các bên đã thực hiện và hoàn thành xong nghĩa vụ với nhau trên hai phần B nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng được thỏa thuận giao kết và các bên có đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định như bên chuyển nhượng (ông Thóc, bà L) đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không bị hạn chế quyền sử dụng đất và bên nhận chuyển nhượng (ông T) 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. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên tuy có vi phạm quy định về mặt hình thức bắt buộc về công chứng, chứng thực nhưng không bị vô hiệu, mà cần công nhận hiệu lực hợp đồng giữa các bên 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết.

Từ những L1 luận, phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên, H1i đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với nhận định của H1i đồng xét xử nên chấp nhận và có đầy đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Minh T công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Minh T với bà Trần Thị L và ông Trà Văn Thóc được L1 tại “*Biên bản sang nhượng đất ngày 05/4/2008 (nhằm ngày 29/02/2008 âm lịch)*”, đối với phần đất theo đo đạc thực tế 14.252,7 m² (loại đất trồng cây lâu năm và đất trồng lúa) – có vị trí tứ cận và các điểm mốc theo bản vẽ đo hiện trạng ngày 30/3/2022 của Chi nhánh công ty TNHH tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ T tại C, phần đất thuộc thửa đất số 338 và thửa đất số 292, tờ bản đồ số 1 – Đất tọa lạc tại ấp N, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 988733 và số AO

988732 của Ủy Bn nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau cấp ngày 28/7/2009 cấp cho H1 ông Trà Văn Thóc và bà Trần Thị L.

Đối với phần đất tranh chấp ranh giữa bị đơn với ông H1 và ông T2. H1i đồng xét xử xét thấy phần đất tranh chấp giữa các bên là tranh chấp giữa phần đất còn lại của bị đơn với ông H1, ông T2 không L quan đến phạm vi tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn trong vụ án này, đồng thời các bên cũng không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong vụ. Do đó, sự việc tranh chấp này sau này giữa các bên yêu cầu thì sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ án khác theo quy định.

[5] *Xét về chi phí tố tụng*: Nguyên đơn Hồ Minh T có dự nộp các chi phí tố tụng trong quá trình xem xét giải quyết vụ án và đã thực hiện xong Bo gồm chi phí xem xét, T định tại chỗ, chi phí đo đạc và chi phí T định giá tài sản với tổng số tiền 22.023.600 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và ông nguyên đơn tự nguyện chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng nên cần ghi nhận, và buộc bị đơn pH có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí tố tụng 11.011.800 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.

[6] *Về án phí*: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, 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 Bn thường vụ Quốc H1i quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn pH chịu án phí dân sự sơ T không có giá ngạch 300.000 đồng, tuy nhiên bị đơn là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nên không pH chịu. Đối với nguyên đơn do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên không pH chịu án phí, số tiền tạm ứng án phí của 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 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 186, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 191 Luật đất đai; Điểm đ khoản 1 Điều 12, 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 Bn thường vụ Quốc H1i quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Minh T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Minh T với bà Trần Thị L và ông Trà Văn T2 được lập tại “*Biên bản sang nhượng đất ngày 05/4/2008 (nhằm ngày 29/02/2008 âm lịch)*”, đối với phần đất theo đo đạc thực tế

14.252,7 m² (loại đất trồng cây lâu năm và đất trồng lúa) thuộc thửa đất số 338 và thửa đất số 292, tờ bản đồ số 1 – Đất tọa lạc tại ấp N, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 988733 và số AO 988732 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau cấp ngày 28/7/2009 cấp cho hộ ông Trà Văn T2 và bà Trần Thị L. Vị trí tứ cận phần đất theo bản vẽ đo hiện trạng ngày 30/3/2022 của Chi nhánh công ty TNHH tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ T tại C, cụ thể: Hướng Nam giáp đất bảo lưu ven sông cặp kênh coi nhì từ điểm M15 – M13 có chiều ngang 18 mét, hướng Bắc giáp ông Trần Quyết T1 từ điểm M5 đến điểm M3 có chiều ngang 30,5 mét, hướng Đông giáp ông Nguyễn Văn T1 tại các điểm M13 - M11 - M9 - M7 - M5, hướng Tây giáp đất còn lại của bà Trần Thị L tại các điểm M15 - M18 - M19 - M24 - M26 - M30 - M3.

Các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Hồ Minh T 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 nêu trên.

(Diện tích tứ cận cụ thể và vị trí của phần đất có bản vẽ đo hiện trạng ngày 30/3/2022 của Chi nhánh công ty TNHH tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ T tại C thể hiện kèm theo bản án này).

2. Chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Hồ Minh T tự chịu số tiền 11.011.800 đồng (ông T đã dự nộp và thực hiện xong).

Buộc bị đơn bà Trần Thị L hoàn trả cho nguyên đơn ông Hồ Minh T số tiền 11.011.800 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn ông Hồ Minh T có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn bà Trần Thị L chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền nói trên, thì hàng tháng bị đơn bà Trần Thị L 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:

- Bị đơn bà Trần Thị L thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí.

- Nguyên đơn ông Hồ Minh T đã dự nộp tiền tạm ứng án phí trước với số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0004975 ngày 19/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được hoàn lại toàn bộ.

4. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Tuyết N, Trà Văn P, Nguyễn Văn T1, Phạm Văn H1 có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác 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 pH 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;
- Đương sự, NTGTT khác;
- Lưu HSVA, VP.

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

Trương Huỳnh H