

**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: 200/2022/DS-ST
Ngày: 12 - 8 - 2022
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 TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Văn Công Trọn

Bà Nguyễn Kim Lân

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Việt Xô là Thư ký Tòa án của Tòa 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 12 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 182/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Châu Văn N1, sinh năm 1949; Cư trú: Số 203, đường P, khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh C (Có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trịnh Thanh L – Văn phòng Luật sư Trịnh Thanh L, đoàn Luật sư tỉnh C (Có mặt).

Bị đơn:

- Bà Châu Thị Tuyết L, sinh năm 1969; Cư trú: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh K. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Châu Thị N2, sinh năm 1954; Cư trú: Khóm 9, thị trấn T, huyện T, tỉnh C (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1959; Cư trú: Ấp R, xã L, huyện T, tỉnh C. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/01/2022, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 24/01/2022 và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Châu Văn N1 trình bày:

- Cha mẹ ông là ông Châu Văn Nh (Chết năm 1989) và bà Văn Thị Kh (Chết năm 2004) có tạo lập được 32 công đất ruộng, tọa lạc tại ấp Rạch Lăng, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Cha mẹ ông có bảy người con gồm Châu Thị Th (Chết năm 2019), Châu Văn X, Châu Văn N1, Châu Thị N2, Châu Thị Ng1, Châu Thị Ng2 và Châu Thị Tuyết L.

- Vào năm 1975, cha ông có dự án chia phần đất trên thành 08 phần bằng nhau, trong đó bảy người con mỗi người được cho 04 công, cha mẹ ông để lại 04 công để dưỡng già. Cha ông chỉ hứa miệng, không có làm giấy tờ cho đất các con.

- Năm 1994, sau khi cha ông chết, mẹ ông giao đất cho ba người con gồm Châu Thị N2 03 công, Châu Thị Ng1 04 công, Châu Thị Tuyết L 04 công. Lý do mẹ ông chỉ cho bà N2 03 công vì thời điểm này bà N2 giàu có do có nhà máy xay xát lúa gạo ở ấp Ông Tự nên mẹ ông cho đất ít hơn những anh chị em khác, lấy 01 công mà trước đây cha ông hứa cho bà N2 để cho bà Tho canh tác do bà Tho nghèo và đông con, do đó hiện nay bà Tho là người quản lý 09 công (Trong đó, 04 công của bà Tho, 04 công của ông Xứng, 01 công của bà N2).

- Cùng năm 1994, mẹ ông kê khai và đứng tên quyền sử dụng các phần đất đã cho bà N2 (03 công), bà Ngo (04 công), bà L (04 công) do ba người này không trực tiếp canh tác đất. Mẹ ông được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C124390, với diện tích 14.400m² vào ngày 27/11/1994.

- Ngày 19/11/1996 âm lịch, bà N2 sang nhượng cho ông 03 công đất mà cha mẹ ông cho bà N2 với giá 1,2 lượng vàng 24K, ông đã giao đủ vàng và nhận đất canh tác cho đến nay.

- Ngày 27/3/2001, bà Ngo sang nhượng cho ông Nguyễn Văn H (Con bà Tho) 4,5 công đất mà cha mẹ ông cho bà Ngo với giá 06 lượng vàng 24K. Do bà Ngo lấy nửa công đất của bà L sang nhượng cho ông H nên phần đất của bà L chỉ còn lại 3,5 công.

- Ngày 04/8/2007, bà L sang nhượng cho ông 3,5 công đất mà cha mẹ ông cho bà L với giá 11.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác cho đến nay.

- Như vậy, 11 công đất cha mẹ ông tặng cho bà N2, bà Ngo, bà L đã được bà N2, bà Ngo, bà L chuyển nhượng cho ông và ông H. Giữa ông và ông H đã thống nhất ranh đất từ khi nhận chuyển nhượng, không có tranh chấp.

- Tại đơn khởi kiện, ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà N2 vào năm 1996, giữa ông và bà L vào năm 2007, đối với diện tích đất 8.424m², tọa lạc tại ấp Rạch Lăng, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, để ông thực hiện thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Văn Thị Kh đứng tên đối với diện tích đất được công nhận.

- Nay ông bổ sung yêu cầu khởi kiện. Theo đó, ông yêu cầu công nhận hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà N2 vào năm 1996, giữa ông và bà L vào năm 2007, đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 9.298,1m², đất tọa lạc tại ấp Rạch Lăng, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, để ông thực hiện thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Văn Thị Kh đứng tên đối với diện tích đất được công nhận.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở chứng minh yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Văn N1: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 và bà N2, giữa ông N1 và bà L, đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 9.298,1m², đất tọa lạc tại ấp Rạch Lăng, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, để ông N1 thực hiện thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Văn Thị Kh đứng tên đối với diện tích đất được công nhận.

Tại biên bản hòa giải ngày 25/02/2022 và đơn yêu cầu đề ngày 25/02/2022, bị đơn bà Châu Thị Tuyết L trình bày: Bà thống nhất với lời khai của ông Châu Văn N1. Bà thừa nhận vào ngày 04/8/2007 bà có sang nhượng cho ông N1 phần đất 3,5 công, đất tọa lạc tại ấp Rạch Lăng, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, do cha mẹ bà cho bà, với giá 11.000.000 đồng. Bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông N1 quản lý, sử dụng từ năm 2007 đến nay. Bà thống nhất để ông N1 thực hiện thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Văn Thị Kh đứng tên đối với diện tích đất bà đã chuyển nhượng cho ông N1, bà không có yêu cầu khiếu nại gì về sau.

Tại biên bản hòa giải ngày 25/02/2022, đơn xin xác nhận đề ngày 04/4/2022 và tại phiên tòa, bị đơn bà Châu Thị N2 trình bày:

- Bà thừa nhận vào ngày 19/11/1996 âm lịch bà có sang nhượng cho ông N1 phần đất 03 công, đất tọa lạc tại ấp Rạch Lăng, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, do cha mẹ bà cho bà, với giá 1,2 lượng vàng 24K. Bà đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông N1 quản lý, sử dụng từ năm 1996 đến nay.

- Do bà chỉ sang nhượng đất cho ông N1 trên giấy tờ, không biết vị trí thực tế của phần đất đã sang nhượng (Do thời điểm này bà không trực tiếp sử dụng đất) nên bà không đồng ý ký tên vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 07/6/2022 của Tòa án.

- Khi còn sống cha mẹ bà cho bà 04 công đất (Cho miệng, không có giấy tờ nhưng anh chị em trong gia đình đều biết việc cho đất). Sau khi cho đất bà có sử dụng đất được 01 năm (Bà không trực tiếp canh tác mà cho người khác thuê đất), do người thuê đất canh tác không hiệu quả nên bà giao lại đất cho cha mẹ bà canh tác, bà về ấp Ông Tự kinh doanh nhà máy xay xát lúa gạo. Do bà được cha mẹ cho 04 công đất, năm 1996 bà chỉ sang nhượng cho ông N1 03 công, còn lại 01 công. 01 công đất còn lại của bà hiện nay do ông N1 quản lý, sử dụng nhưng chưa trả

tiền cho bà. Bà yêu cầu ông N1 trả tiền 01 công đất này cho bà theo giá thị trường hiện nay là 80.000.000 đồng. Trường hợp ông N1 không đồng ý trả tiền cho bà thì phải trả lại cho bà 01 công đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:

- Ngày 27/3/2001, bà Châu Thị Ng1 có sang nhượng cho ông phần đất 4,5 công, với giá 06 lượng vàng 24K. Ông đã giao đủ vàng cho bà Ngo và nhận đất canh tác cho đến nay. Phần đất ông nhận chuyển nhượng từ bà Ngo do bà Văn Thị Kh đứng tên quyền sử dụng với diện tích đất là 14.400m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C124390).

- Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà Ngo, giữa ông và ông N1 đã đắp bờ để ngăn cách phần đất của ông với ông N1. Giữa ông và ông N1 sử dụng đất ổn định, không tranh chấp ranh, mốc với nhau.

- Trường hợp ông N1 được Tòa án công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế là 9.298,1m² thì ông đồng ý, Như vậy, diện tích đất còn lại của ông là 5.102m² (14.400m² - 9.298,1m²), ông sẽ yêu cầu công nhận đối với diện tích đất này sau.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm. Người tham gia tố tụng: Đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Văn N1. Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 và bà Châu Thị Tuyết L; giữa ông N1 và bà Châu Thị N2, đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 9.298,1m², đất tọa lạc tại ấp Rạch Lãng, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau; Có các hướng tiếp giáp như sau: Hướng đông giáp đất ông Võ Văn Nhí, bà Phạm Thị Quyên, ông Lê Văn Lãng; hướng tây giáp đất ông Mạc Văn Tịch, ông Mạc Quốc Nam; hướng nam giáp đất ông Nguyễn Văn H, hướng bắc giáp đất ông Võ Văn Vũ.

- Ông N1 có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Văn Thị Kh đứng tên đối với diện tích đất được công nhận.

- Về chi phí tố tụng và án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Bị đơn bà Châu Thị Tuyết L có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà L.

- Xét việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Văn N1 từ yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Châu Thị Tuyết L, bà Châu Thị N2, đối với diện tích đất là 8.424m², nay yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 9.298,1m². Tại thời điểm khởi kiện các phần đất ông N1 nhận chuyển nhượng từ bà L, bà N2 chưa được đo đạc, nay thông qua đo đạc diện tích phần đất được xác định là 9.298,1m², ông N1 khởi kiện theo diện tích đo đạc thực tế là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Căn cứ vào khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Văn N1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Châu Thị Tuyết L, giữa ông và bà Châu Thị N2, đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 9.298,1m², đất tọa lạc tại ấp Rạch Lãng, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, để ông thực hiện thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Văn Thị Kh đứng tên đối với diện tích đất được công nhận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định phần đất có yêu cầu công nhận có nguồn gốc do ông Châu Văn Nh (Chết năm 1989) và bà Văn Thị Kh (Chết năm 2004) là cha mẹ của các đương sự tạo lập. Phần đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp quyền sử dụng cho bà Văn Thị Kh vào ngày 27/11/1994, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C124390, tờ bản đồ số 12, thửa số 0347, diện tích 14.400m², loại đất trồng lúa, đất tọa lạc tại ấp Rạch Lãng, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Diện tích đất này đã được ông Nhứt và bà Khỏe tặng cho các người con gồm Châu Thị N2, Châu Thị Ng 1 và Châu Thị Tuyết L.

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang đất ngày 04/8/2007) giữa ông Châu Văn N1 và bà Châu Thị Tuyết L, thấy rằng:

Vào ngày 04/8/2007, giữa ông Châu Văn N1 và bà Châu Thị Tuyết L đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang đất), đối với diện tích đất 3,5 công, với giá 11.000.000 đồng. Việc giao kết hợp đồng được ông N1 và bà L thừa nhận.

Khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự quy định: “1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;
- b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;
- c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội”.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng, cả ông N1 và bà L đều là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện khi giao kết hợp đồng. Mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên, Từ sang đất ngày 04/8/2007 giữa ông N1 và bà L đã không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức của một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định: “Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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.

2. 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”.

Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Từ sang đất ngày 04/8/2007) giữa ông N1 và bà L đã vi phạm quy định về hình thức nhưng các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong hợp đồng (Ông N1 đã trả đủ tiền và bà L đã giao đất cho ông N1 quản lý, sử dụng từ năm 2007 đến nay) nên hợp đồng không vô hiệu dù không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức.

Tuy tại Từ sang đất ngày 04/8/2007, ông N1 và bà L chỉ xác định diện tích đất chuyển nhượng là 3,5 công, không xác định diện tích đất cụ thể, không xác định các vị trí tiếp giáp phần đất chuyển nhượng, nhưng cả ông N1 và bà L đều xác định phần đất bà L chuyển nhượng cho ông N1 do ông Nhứt và bà Khỏe tặng cho bà L.

Từ những phân tích nêu trên thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Từ sang đất ngày 04/8/2007) giữa ông N1 và bà L cần được công nhận là hợp đồng hợp pháp và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Theo đó, diện tích đất được công nhận theo hợp đồng là 3,5 công.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang đất ngày 19/11/1996 âm lịch) giữa ông Châu Văn N1 và bà Châu Thị N2, thấy rằng:

Vào ngày 19/11/1996 âm lịch, giữa ông Châu Văn N1 và bà Châu Thị N2 đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang đất), đối với diện tích đất 03 công, với giá 1,2 lượng vàng 24K. Việc giao kết hợp đồng được ông N1 và bà N2 thừa nhận.

Khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự quy định: “1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;
- b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;
- c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội”.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng, cả ông N1 và bà N2 đều là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện khi giao kết hợp đồng. Mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên, Tờ sang đất ngày 19/11/1996 âm lịch giữa ông N1 và bà N2 đã không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức của một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định: “Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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.

2. 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”.

Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang đất ngày 19/11/1996 âm lịch) giữa ông N1 và bà N2 đã vi phạm quy định về hình thức nhưng các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong hợp đồng (Ông N1 đã trả đủ vàng và bà N2 đã giao đất cho ông N1 quản lý, sử dụng từ năm 1996 đến nay) nên hợp đồng không vô hiệu dù không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức.

Tuy tại Tờ sang đất ngày 19/11/1996 âm lịch, ông N1 và bà N2 chỉ xác định diện tích chuyển nhượng là 03 công, không xác định diện tích đất cụ thể, không xác định các vị trí tiếp giáp phần đất chuyển nhượng, nhưng cả ông N1 và bà N2 đều xác định phần đất bà N2 chuyển nhượng cho ông N1 do ông Nhứt và bà Khỏe tặng cho bà N2.

Từ những phân tích nêu trên thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất (Tờ sang đất ngày 19/11/1996 âm lịch) giữa ông N1 và bà N2 cần được công nhận là hợp đồng hợp pháp và có hiệu lực thi hành với các bên. Theo đó, diện tích đất được công nhận theo hợp đồng là 03 công.

[3] Xét ý kiến của bị đơn bà Châu Thị N2 cho rằng tổng phần đất bà Khỏe đứng tên quyền sử dụng là 12 công, cha mẹ bà cho bà 04 công, bà L 04 công, bà Ngo 04 công. Năm 1996 bà chỉ sang nhượng cho ông N1 03 công, còn lại 01 công. Công đất này hiện do ông N1 quản lý, sử dụng nhưng chưa trả tiền cho bà. Bà yêu cầu ông N1 trả tiền 01 công đất theo giá thị trường là 80.000.000 đồng. Trường hợp ông N1 không đồng ý trả tiền cho bà thì phải trả lại cho bà 01 công đất, thấy rằng:

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 25/02/2022, bà N2 đã trình bày vấn đề này. Mặc dù đã được Thẩm phán – Chủ trì phiên họp giải thích quyền và nghĩa vụ của bị đơn khi có yêu cầu phản tố, nhưng bà N2 không có đơn yêu cầu phản tố, không thực hiện thủ tục yêu cầu phản tố theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết yêu cầu của bà N2.

Ngày 04/4/2022, bà N2 nộp tài liệu, chứng cứ là Đơn xin xác nhận đề ngày 04/4/2022 (Bút lục 46) có nội dung: “Mẹ tôi cho tôi ba công đất do mẹ là Văn Thị Kh đứng tên bằng khoán đồ số đất này, tôi đã bán cho ông Châu Văn N1 hết. Nay tôi làm đơn này đến Tòa án huyện Trần Văn Thời cho phép ông Châu Văn N1 được làm sổ đỏ. Tôi cam kết từ đây tôi không còn tranh chấp đất này nữa”. Tại phiên tòa, bà N2 nộp thêm tài liệu, chứng cứ là Văn bản cung cấp thông tin đề ngày 08/8/2022 có nội dung: “Vào khoản năm 1977 khi cha mẹ tôi còn sống có cho tôi phần đất ruộng 4 công tầm lớn = 5.184m². Địa chỉ đất ấp Rạch Lăng, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, do thời gian trên việc sản xuất của tôi không phù hợp nên tôi chuyển nhượng lại cho người anh tôi là Châu Văn N1 3 công tôi còn giữ lại 1 công và cũng từ đó đến nay tôi cũng chưa sử dụng 1 công đất còn lại và vẫn để cho anh N1 sản xuất cho đến nay việc này tất cả anh chị em trong gia đình ai cũng biết. Hiện tại anh Châu Văn N1 đã chuyển nhượng hết phần đất này cho người khác trong đó có 1 công đất của tôi nhưng chưa được sự đồng ý của tôi, nay tôi làm văn bản này cung cấp thông tin đến Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời xem xét giải quyết như sau: Yêu cầu anh Châu Văn N1 phải trả lại 1 công đất tầm lớn của tôi còn lại để tôi sử dụng. Nếu anh N1 bán phần đất này cho người khác, tôi đồng ý nhưng phải trả cho tôi tiền của 01 công đất này theo giá thị trường”.

Xét thấy, các lời khai của bà N2 về diện tích đất ông Nhứt và bà Khỏe tặng cho bà là không thống nhất, khi thì xác định 03 công, khi thì xác định 04 công. Tuy bà N2 cho rằng phần đất bà Khỏe được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 12 công tầm lớn, chia đều cho ba người con là bà N2, bà Ngo, bà L mỗi người 04 công nhưng thực tế diện tích đất bà Khỏe được cấp quyền sử dụng là 14.400m², tức

chỉ bằng 11 công tầm lớn, không phải 12 công tầm lớn như bà N2 trình bày. Trong đó, bà Ngo đã chuyển nhượng cho ông H 4,5 công, bà L đã chuyển nhượng cho ông N1 3,5 công, bà N2 đã chuyển nhượng cho ông N1 03 công. Như vậy, ông N1 và ông H đã nhận chuyển nhượng toàn bộ 11 công tầm lớn mà bà Khỏe được cấp quyền sử dụng đất. Ngoài ra, bà N2 cho rằng ông N1 đang quản lý, sử dụng 01 công đất của bà nhưng ngoài lời khai, bà N2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Từ đó cho thấy những lời trình bày nêu trên của bà N2 là không có cơ sở, không phù hợp với diện tích đất đo đạc thực tế.

[4] Xét diện tích đất nguyên đơn yêu cầu công nhận, thấy rằng:

Theo kết quả đo đạc phần đất nguyên đơn yêu cầu công nhận có diện tích 9.298,1m² (Theo mốc, ranh giới do ông N1 và những người sử dụng đất liền kề xác định).

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất xác định hiện trạng phần đất bà L, bà N2 chuyển nhượng cho ông N1 không thay đổi; ông N1 sử dụng đúng hiện trạng các phần đất đã nhận chuyển nhượng; ông H xác định phần đất giữa ông và ông N1 có bờ bao ngăn cách, giữa ông và ông N1 sử dụng đất ổn định, không tranh chấp ranh giới, mốc giới.

Ngoài ra, khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc vào ngày 07/6/2022 những người sử dụng đất liền kề với ông N1 là ông Võ Văn Nhí, bà Phạm Thị Quyên, ông Lê Văn Lăng, ông Mạc Văn Tịch, ông Mạc Quốc Nam, ông Nguyễn Văn H, ông Võ Văn Vũ xác định ông N1 quản lý, sử dụng đúng hiện trạng phần đất của ông N1 nên đã đồng ý ký tên vào Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất.

Căn cứ vào hiện trạng phần đất và quá trình sử dụng đất của ông N1, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 9.298,1m².

[5] Do đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N1 được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn bà L, bà N2 phải chịu chi phí tố tụng (Xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc) theo quy định của pháp luật. Cụ thể, bà L phải chịu số tiền 3.000.000 đồng và bà N2 phải chịu số tiền 3.000.000 đồng.

Ông N1 không phải chịu chi phí tố tụng, đã dự nộp, được hoàn lại toàn bộ.

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N1 được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn bà L, bà N2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Cụ thể, bà L phải chịu số tiền 300.000 đồng. Bà N2 là người cao tuổi và tại phiên tòa bà N2 xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử xét miễn án phí cho bà N2.

Ông N1 không phải chịu án phí, đã dự nộp, được nhận lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, 129, 500, 501, 502, 503, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Văn N1.

- Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang đất ngày 04/8/2007) giữa ông Châu Văn N1 và bà Châu Thị Tuyết L; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang đất ngày 19/11/1996 âm lịch) giữa ông Châu Văn N1 và bà Châu Thị N2, đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 9.298,1m², đất tọa lạc tại ấp Rạch Lăng, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau; Có các hướng tiếp giáp như sau: Hướng đông giáp đất ông Võ Văn Nhí, bà Phạm Thị Quyên (Cạnh dài 53,09m), ông Lê Văn Lăng (Cạnh dài 32,80); hướng tây giáp đất ông Mạc Văn Tịch (Cạnh dài 77,95m), ông Mạc Quốc Nam (Cạnh dài 7,18m); hướng nam giáp đất ông Nguyễn Văn H (Cạnh dài 108,33m), hướng bắc giáp đất ông Võ Văn Vũ (Cạnh dài 108,19m).

- Ông Châu Văn N1 có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất được công nhận là 9.298,1m². Phần đất thuộc tờ bản đồ số 12, thửa số 0347, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C124390, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 07029-QSĐĐ, do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau cấp cho bà Văn Thị Kh ngày 27/11/1994, với tổng diện tích đất 14.400m².

Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 23/6/2022 của Công ty TNHH MTV Đo đạc Phúc Thành.

2. Về chi phí tố tụng và án phí:

- Chi phí tố tụng:

Bà Châu Thị Tuyết L phải hoàn trả cho ông Châu Văn N1 tiền chi phí tố tụng là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Bà Châu Thị N2 phải hoàn trả cho ông Châu Văn N1 tiền chi phí tố tụng là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

- Án phí:

Bà Châu Thị Tuyết L phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chưa nộp.

Bà Châu Thị N2 được miễn án phí.

Ông Châu Văn N1 không phải chịu án phí. Ngày 24/01/2022, ông N1 đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0004329 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 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.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn ông Châu Văn N1, bị đơn bà Châu Thị N2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; bị đơn bà Châu Thị Tuyết L 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 pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

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

(đã ký)

Lê Thị Hồng Hà