

Bản án số: 03/2024/DS-ST

Ngày: 09-01-2024

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bình.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Minh Trọn.

Bà Nguyễn Kim Huệ.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Quang Nhật là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa:** Ông Huỳnh Trung Tính - Kiểm sát viên.

Ngày 04 và ngày 09 tháng 01 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện Phú Tân mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 404/2022/TLST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 545/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2023, thông báo dời ngày xét xử sơ thẩm vụ án số 22/TB-TA ngày 19 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Dương Duy T; Sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã R, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- **Bị đơn:**

1. Bà Ngô Thị S (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã R, huyện P, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Tiêu Văn C; Sinh năm: 1955 (đã chết);

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã R, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- **Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tiêu Văn C:**

2.1. Bà Ngô Thị S, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã R, huyện P, tỉnh Cà Mau.

2.2. Ông Tiêu Minh C1 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã R, huyện P, tỉnh Cà Mau.

2.3. Bà Tiêu Thị Đ (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm G, thị trấn R, huyện N, tỉnh Cà Mau.

2.4. Ông Tiêu Minh C2 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã R, huyện P, tỉnh Cà Mau.

2.5. Bà Tiêu Huỳnh L (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã R, huyện P, tỉnh Cà Mau.

2.6. Bà Tiêu Thị T1 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

2.7. Bà Tiêu Thị T2 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã R, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Minh T3 (Tèo) (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm E, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Tiêu Minh C1 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã R, huyện P, tỉnh Cà Mau.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 21/6/2022 và tại phiên toà nguyên đơn ông Dương Duy T trình bày:

Vào năm 2000, ông chuyển nhượng phần đất của ông Lê Hữu T4, ông quản lý sử dụng đến năm 2010 thì kê khai đăng ký và được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ số 05, thửa số 323, thửa số 324 với tổng diện tích là 30.369m<sup>2</sup>, phần đất tọa lạc tại ấp T, xã R, huyện P, tỉnh Cà Mau. Quá trình chuyển đổi cơ cấu sang nuôi tôm thì gia đình có coi nới bờ bao xung quanh để giữ nước nuôi tôm, cụ thể là giữa hộ ông với hộ ông Tiêu Văn C đã thỏa thuận thống nhất quản lý theo vị trí hiện trạng ranh đất trước đó. Đến năm 2013, ông có đưa cơ giới vào cải tạo kênh mương, đưa đất lên bờ ranh thì phát sinh tranh chấp với hộ ông C. Sau đó giữa ông và hộ ông C thỏa thuận là ông C chuyển nhượng cho ông diện tích là 250m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng 4.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy chuyển nhượng vào ngày 13/4/2013, trong đó nêu rõ "để tiện cho ông T canh tác, kể từ đây bờ vách (bờ ranh) mỗi người phân nửa, không ai lấn ai". Vào năm 2018 và năm 2021, ông tiếp tục đưa cơ giới vào cải tạo phần đất thì phía hộ ông C ngăn cản, không cho ông đưa đất lên bờ ranh.

Quá trình quản lý và sử dụng đất, ông cho rằng hộ ông C có lấn sang phần đất của ông tổng cộng là 980,1m<sup>2</sup>. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tiêu Văn C, bà Ngô Thị S, ông Tiêu Minh C1 trả cho ông phần đất có diện tích là 980,1m<sup>2</sup>.



Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/7/2023, ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với hộ ông **Tiêu Văn C**, bà **Ngô Thị Sáng 1** ngày 13/4/2013 với diện tích 250m<sup>2</sup>, đo đạc thực tế là 307,6m<sup>2</sup>; Tại phiên hòa giải ngày 01/8/2023, ông thay đổi nội dung khởi kiện, rút lại một phần yêu cầu tranh chấp giáp kinh chữ T tại thửa số 4 có diện tích đo đạc thực tế là 178,7m<sup>2</sup>. Tại phiên tòa ông **T** cho rằng, tại phiên hòa giải ngày 01/8/2023, ông rút lại một phần yêu cầu khởi kiện tại thửa số 4 có diện tích đo đạc thực tế là 178,7m<sup>2</sup> với lý do để hai bên thỏa thuận, nhưng ông **C1** không đồng ý, nay thay đổi yêu cầu, tiếp tục yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **Tiêu Văn C**, bà **Ngô Thị S**, ông **Tiêu Minh C1** và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **C** trả cho ông phần đất có diện tích đo đạc thực tế ngày 20/02/2023 tại thửa số 4 có diện tích là 178,7m<sup>2</sup> và thửa số 7 có diện tích là 534,3m<sup>2</sup>, và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông **Tiêu Văn C**, bà **Ngô Thị Sáng 1** ngày 13/4/2013 với diện tích 250m<sup>2</sup>, đo đạc thực tế là 307,6m<sup>2</sup>, yêu cầu bà **Ngô Thị S**, và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Tiêu Văn C** trả lại cho ông chi phí đo đạc 45.349.581 đồng. Ông đồng ý trả lại giá trị phần đất chênh lệch là 4.160.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông **Dương Duy T** trình bày: Việc thanh toán 4.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất giữa ông và ông **C** có thỏa thuận ông **C** có thiếu tiền tô giống của ông **Nguyễn Minh T3** (Tèo) 4.000.000 đồng, ông **C** yêu cầu ông trả cho ông **T3**, ông đã thanh toán tiền xong cho ông **T3** vào năm 2013. Đối với phần đất chênh lệch theo diện tích đo đạc thực tế và diện tích ghi trong hợp đồng, ông đồng ý trả lại giá trị cho bà **Ngô Thị S** và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Tiêu Văn C3**.

- *Quá trình giải quyết vụ án ông **Tiêu Minh C1** là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông **Tiêu Văn C** cũng và là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Tại biên bản hòa giải ngày 23/8/2022, ông **C1** thừa nhận ông **T** và ông **C** có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 13/4/2013, diện tích chuyển nhượng là 250m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 4.000.000 đồng. Việc ông **C** yêu cầu ông **T** trả cho ông **T5** 4.000.000 đồng tiền tô giống, ông không biết. Khi phát hiện ông **C** và ông **T** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông có ngăn cản với lý do ông không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông **T**, yêu cầu hủy hợp đồng, ông sẽ trả tiền lại cho ông **T5**. Lý do yêu cầu hủy hợp đồng là do hợp đồng ký kết vào năm 2018 chứ không phải năm 2013, lúc ký kết hợp đồng ông có điện cho ông **Lê Hòa H** để ngăn cản việc chuyển nhượng. Ông không đồng ý theo yêu cầu của ông **T** cho rằng gia đình ông có lần đất ông **T**.

Tại biên bản hòa giải ngày 01/8/2023, ông **C1** yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho rằng phần đất này là của ông **Tiêu Văn C** và bà **Ngô Thị S**, trong giấy chuyển nhượng chỉ có ông **Tiêu Văn C** ký tên, bà **Ngô Thị S** không ký tên nên yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/4/2013. Đối với phần đất tranh chấp tại thửa số 7 bản trích đo hiện trạng ngày 20/02/2023 có diện tích là 534,3m<sup>2</sup>, ông cho rằng phần đất này là của gia đình ông.



Tại phiên tòa ông **Tiêu Văn C3** trình bày: Ông **C3** thừa nhận phần đất giáp phần đất tranh chấp với ông **T**, có cây tràm bông vàng trồng trên bờ phía đất của ông **C** được trồng từ năm 2007, phần bờ đã được ông **Tiêu Văn C** đào từ năm 1995 đến nay. Phần đất tranh chấp với ông **T** tại thửa số 7 có diện tích 534,3m<sup>2</sup> ông cho rằng trên phần đất có một số ngôi mộ của trẻ con đã được chôn cất từ rất lâu nhưng hiện tại ông không biết vị trí ở đâu. Đối với phần đất tại thửa số 4 có diện tích đo đạc là 178,7m<sup>2</sup> là phần đất của gia đình ông. Ông yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **T**. Yêu cầu Tòa tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông **T** với ông **C** là vô hiệu, nếu Tòa án công nhận hợp đồng có hiệu lực thì ông đồng ý.

- Tại biên bản ghi lời khai ngày 21/02/2023, ông **Nguyễn Minh T3 (T5)** trình bày: Vào năm 2013, ông không nhớ ngày tháng, ông **T** và ông **C** có chuyển nhượng phần đất giáp ranh giá 4.000.000 đồng. Khi đó ông **C** có điện thoại cho ông nói ông **C** sang đất cho ông **T**, ông **T** nợ ông **C** 4.000.000 đồng và nói ông **T** trả cho ông 4.000.000 đồng thay ông **C**, còn nợ 600.000 đồng ông **C** xin ông, ông đồng ý cho ông **C**. Ông **T** đã trả cho ông 4.000.000 đồng vào năm 2013.

- Đối với bà **Ngô Thị S**, bà **Tiêu Thị Đ**, ông **Tiêu Minh C2**, bà **Tiêu Huỳnh L**, bà **Tiêu Thị T1**, bà **Tiêu Thị T2** đã được Tòa án triệu tập tham gia các phiên họp hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ và các phiên tòa và cũng không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của ông **Dương Duy T**.

- *Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã đảm bảo đúng thủ tục tố tụng theo quy định, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu ông **Dương Duy T**. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng xác lập ngày 13/4/2013 giữa ông **Tiêu Văn C** với ông **Dương Duy T**; buộc bà **Ngô Thị S**, ông **Tiêu Minh C1**, bà **Tiêu Thị Đ**, ông **Tiêu Minh C2**, bà **Tiêu Huỳnh L**, bà **Tiêu Thị T1**, bà **Tiêu Thị T2** giao lại cho ông **T** phần đất tại thửa số 8 có diện tích đo đạc thực tế 307,6m<sup>2</sup>; trả lại phần đất lấn chiếm tại thửa số 4 có diện tích đo đạc thực tế là 178,7m<sup>2</sup>; tại thửa số 7 có diện tích là 534,3m<sup>2</sup>. Buộc ông **Dương Duy T** trả cho bà **S** và các đồng thừa kế của ông **C** số tiền phần đất có diện tích là 57,6m<sup>2</sup> phần đất chênh lệch giữa đo đạc thực tế và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bà **Ngô Thị S**, bà **Tiêu Thị Đ**, ông **Tiêu Minh C2**, bà **Tiêu Huỳnh L**, bà **Tiêu Thị T1**, bà **Tiêu Thị T2** đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa xét xử theo quy định nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.



[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 13/4/2013 giữa ông Dương Duy T với ông Tiêu Văn C.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập bằng văn bản và được ông C ký tên vào hợp đồng. Tại biên bản làm việc tại UBND (Ủy ban nhân dân) xã R ngày 05/10/2018 (BL 112, 113, 114) và biên bản ghi lời khai ngày 10/3/2021 (BL 121) ông C thừa nhận có ký tên vào giấy chuyển nhượng đất cho ông T. Phần đất chuyển nhượng nằm trong phần đất ông Tiêu Văn C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0854348 được UBND huyện C cấp năm 1994 cho ông Tiêu Văn C đứng tên quyền sử dụng, các bên ký kết hợp đồng với tinh thần tự nguyện, không bị ép buộc. Tuy nhiên, đối với thời gian xác lập hợp đồng và việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa thống nhất.

Xét về thời gian xác lập hợp đồng: Ông T cho rằng việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng là vào ngày 13/4/2013, nhưng ông C, ông C1 cho rằng hợp đồng được xác lập vào năm 2018, ông C1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh thời điểm xác lập hợp đồng vào ngày tháng năm nào của năm 2018. Người làm chứng bà Ngô Thị Đ1 cho rằng năm 2018, ông T có viết sẵn tờ giấy cho ông Tiêu Văn C ký tên khi đó bà có mặt ký tên người làm chứng nhưng bà không nhớ nội dung là gì. Tại đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp ranh đất của ông Tiêu Văn C ngày 05/9/2018 cho rằng năm 2003, ông T có thuê xáng mức lán sang phần đất ông, đến năm 2015 ông T đến nhà năn nỉ ông để lại phần đất đã lán chiếm với số tiền 4.000.000 đồng. Như vậy, ông C, ông C1 đều cho rằng hợp đồng được xác lập vào năm 2018, ông C1 thừa nhận là ông C biết chữ, nhưng khi ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất cũng không có ý kiến phản đối về thời gian xác lập hợp đồng. Bà Đ1 là người làm chứng, nhưng khi ghi lời khai của bà Đ1, bà cho rằng bà ký tên vào hợp đồng là năm 2018 nhưng không nhớ nội dung gì; ông Lê Hòa H chỉ xác nhận năm 2018 ông C1 có gọi điện thoại trình báo việc ngăn cản cha ông C1 sang đất cho ông T diễn ra vào năm 2018 chứ không phải năm 2013. Do đó, ông C1 cho rằng hợp đồng được ký kết vào năm 2018 là không có căn cứ. Đối với ông T cho rằng hợp đồng ký vào ngày 13/4/2013 là có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, năm 2013 ông T có đưa xáng mức vào cải tạo kênh nương mới có tranh chấp, tại bản tự khai ông C1 cung cấp cho Tòa ngày 06/12/2022 (BL 62) cũng thừa nhận năm 2013 ông T đưa xáng vào cải tạo đất đã lán sang một phần đất của gia đình ông C1; tại biên bản làm việc với ông Nguyễn Minh T3 (Tèo) ngày 21/02/2023, ông T5 xác định năm 2013, ông C có điện cho ông T5 nói ông có sang nhượng một phần đất giáp ranh của ông cho ông T giá 4.000.000 đồng, số tiền ông thiếu ông T5 để ông T trả thay và ông T cũng đã trả tiền cho ông T5 năm 2013.

Đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C1 cho rằng đến nay chưa nhận được tiền. Tại biên bản ghi lời khai của ông C ngày 10/3/2021, ông C thừa nhận có thiếu tiền tô giống của ông T5 4.000.000 đồng. Tại biên bản làm việc với ông Nguyễn Minh T3 (Tèo) ngày 21/02/2023, vào năm 2005, ông có lên tô ruộng với ông C, khi đó ông C có ứng tiền và còn nợ ông 4.600.000 đồng.



Đến năm 2013, ông C trực tiếp điện thoại cho ông nói ông C có sang phần đất giáp ranh với ông T 4.000.000 đồng và nói ông T trả cho ông 4.000.000 đồng và xin 600.000 đồng. Năm 2013, ông T đã trả cho ông 4.000.000 đồng. Tại phiên tòa, C1 cho rằng đến nay gia đình ông cũng chưa trả tiền cho ông T5. Như vậy, quá trình thực hiện hợp đồng, ông T đã thanh toán cho ông C xong số tiền chuyển nhượng đất là 4.000.000 đồng.

Ông C1 cho rằng phần đất là của ông Tiêu Văn C và bà Ngô Thị S, khi ký hợp đồng chỉ có ông C ký tên, bà S không ký tên nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0854348 được UBND huyện C cấp năm 1994 cho ông Tiêu Văn C đứng tên quyền sử dụng, đây là tài sản chung của vợ chồng. Trong hợp đồng chuyển nhượng đất chỉ có ông C ký tên, bà S không ký tên. Nhận thấy, việc ông C ký tên để chuyển nhượng 250m<sup>2</sup> đất cho ông T là một phần diện tích 27.320m<sup>2</sup> đất là tài sản chung của vợ chồng nên không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà S, nên ông C có quyền định đoạt đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông T.

Về hình thức của hợp đồng, mặc dù hợp đồng các bên thực hiện không đúng về hình thức, nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán xong khoản tiền cho bên chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã phát sinh hiệu lực nên không có căn cứ chấp nhận ý kiến phản đối của ông Tiêu Minh C1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, theo đo đạc thực tế phần đất chuyển nhượng diện tích là 307,6m<sup>2</sup> có chênh lệch với diện tích các bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/4/2013 là 52m<sup>2</sup> (57,6m<sup>2</sup> - 5,6m<sup>2</sup> lộ bê tông) nên buộc ông Dương Duy T phải có nghĩa vụ trả lại giá trị phần chênh lệch cho bà S và các đồng thừa kế của ông Tiêu Văn C 52 m<sup>2</sup> x 80.000đ/m<sup>2</sup> (giá trị đất do các bên thỏa thuận tại biên bản thẩm định ngày 20/02/2023 bút lục số 88, 89) = 4.160.000 đồng.

Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Dương Duy T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tiêu Văn C và ông Dương Duy Thân xác 11 ngày 13/4/2013, có diện tích 250m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 307,6m<sup>2</sup>), nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0854348 do UBND huyện C, tỉnh Minh Hải cấp ngày 17/01/1994 cho ông Tiêu Văn C. Buộc ông Dương Duy T trả lại cho bà Ngô Thị S và những người thừa kế của ông Tiêu Văn C phần đất chênh lệch 52m<sup>2</sup> tương đương số tiền là 4.160.000 đồng.

[3.2] Xét yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế theo bản trích đo hiện trạng ngày 20/02/2023 tại thửa số 7 là 534,3m<sup>2</sup> có vị trí theo các điểm M19, M20, M24, M25.

Ông Dương Duy T và ông Tiêu Minh C1 đều xác định phần đất trên là của các ông.

Nhận thấy, theo kết quả đo đạc phần đất ông T6 Văn Cảnh đang quản lý sử dụng tại các thửa số 1, số 2, số 3 và đường đất là: 28.718,2m<sup>2</sup>, như vậy phần đất ông Tiêu Văn C quản lý sử dụng nhiều hơn phần diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 1.398,2m<sup>2</sup> (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 0854348 do UBND huyện C, tỉnh Minh Hải cấp ngày 17/01/1994 cho ông Tiêu



Văn C có diện tích 27.320m<sup>2</sup>). Đồng thời, tại hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13/4/2013, ông C chuyển nhượng cho ông T có ghi "...250m<sup>2</sup> để ông T canh tác, kể từ đây bờ vách người phân nửa". Như vậy, phần đất phía ngoài phần đất tranh chấp ông C đã chuyển nhượng cho ông T có vị trí giáp với ông T thì phần đất phía trong hiện đang tranh chấp là phần tiếp giáp như trong hợp đồng đã thể hiện là của ông T. Tại phiên tòa, ông C1 cho rằng phần đất tranh chấp có một số mồ mã của trẻ con đã chôn cất từ lâu nhưng ông không xác định được vị trí. Ông C1 cũng thừa nhận phần đất bờ ranh giáp phần đất tranh chấp với ông T, con bờ đã được ông C đào đắp từ năm 1995 trước khi ông T múc bờ ranh của ông T cặp ranh đất với ông C. Như vậy, phần ranh đất thực tế các bên đã có phần bờ hiện hữu do ông C đào đắp từ năm 1995. Do đó, ông C1 cho rằng phần đất tranh chấp trên là của gia đình ông là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với ông Dương Duy T, từ khi chuyển dịch cơ cấu sang nuôi tôm thì ông với ông C đã thỏa thuận thống nhất quản lý theo vị trí hiện trạng ranh đất trước đó. Đến năm 2013, ông cải tạo kênh thì xảy ra tranh chấp với ông C. Theo kết quả đo đạc thực trạng phần đất của ông Dương Duy T quản lý sử dụng tại các thửa số 05 và 06 có diện tích 29.393,2m<sup>2</sup> nếu cộng diện tích phần đất tranh chấp 534.3m<sup>2</sup> thì ông T có diện tích sử dụng thực tế 29.927,5m<sup>2</sup> còn thiếu so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T là 441,5m<sup>2</sup> (diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB518946, cấp ngày 14/09/2010 là 28.084m<sup>2</sup> và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 518948, cấp ngày 14/9/2010 là 2.285m<sup>2</sup> do UBND huyện P cho ông Dương Duy T, phần đất tọa lạc tại ấp T, xã R, huyện P. Hai phần đất có tổng diện tích là 30.369m<sup>2</sup>); Do đó yêu cầu của ông Dương Duy T cho rằng hộ bà S, ông C lấn chiếm của ông là có căn cứ chấp nhận.

Từ nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Dương Duy T, buộc bà Ngô Thị S và các đồng thừa kế của ông Tiêu Văn C trả lại cho ông Dương Duy T phần đất theo đo đạc thực tế là 534.3m<sup>2</sup> tại các điểm M20, M21, M23, M24 của bản trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 20/02/2023.

[3.3] Đối với phần đất tranh chấp tại thửa số 4 có diện tích đo đạc thực tế là 178,7m<sup>2</sup>. Ông T, ông C1 đều cho rằng phần đất này là của gia đình các ông. Qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/02/2023, trên phần đất không có cột mốc xác định ranh giới, trên phần đất có một số cây trồng như cây bạch đàn, cây me, các bên xác định 02 cây me tự mọc, một số cây bạch đàn và cây mắm do ông T trồng; mấy cây được ông T, ông C1 đều cho rằng các ông trồng. Các bên thống nhất nếu Tòa án giải quyết phần đất thuộc về ai thì cây trồng thuộc về người đó hưởng không yêu cầu định giá. Do không có cột mốc cũng như công trình kiến trúc trên phần đất nên không có cơ sở để chứng minh phần đất thuộc về ai. Như nhận định trên, thì phần đất gia đình ông C1 đang quản lý, sử dụng có diện tích nhiều hơn phần diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 1.398,2m<sup>2</sup>, còn phần đất do ông T quản lý sử dụng nếu cộng diện tích hai phần đất tranh chấp tại thửa số 7 có diện tích 534.3m<sup>2</sup> và thửa thửa số 4 có diện tích là 178.7m<sup>2</sup> thì ông T quản lý, sử dụng thực tế là 30.106,2m<sup>2</sup> nên ông T vẫn còn thiếu so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T là 262,8m<sup>2</sup>. Như vậy, yêu cầu của ông T là có căn cứ được chấp nhận.



[4] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát về quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ chấp nhận.

[5] Chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T nên ông T không phải chịu; buộc hàng kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tiêu Văn C và bà Ngô Thị S phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 45.349.581 đồng.

- Án phí dân sự: Ông Dương Duy T không phải chịu; bà Ngô Thị S các đồng kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tiêu Văn C không phải chịu án phí, do bà Ngô Thị S có đơn xin miễn tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 265, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Duy T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 13/4/2013 giữa ông Dương Duy T với ông Tiêu Văn C, phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 307,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp T, xã R, huyện P, tỉnh Cà Mau và giữ nguyên diện tích theo đo đạc thực tế 307,6m<sup>2</sup> (trừ 5,6m<sup>2</sup> đường bê tông) cho ông Dương Duy T quản lý, sử dụng. Vị trí công nhận cho ông Dương Duy T sử dụng đất gồm các điểm như sau: M20, M21, M23, M24 (theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 20/02/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P – Bút lục số 156).

2. Buộc ông Dương Duy T có nghĩa vụ trả lại số tiền 4.160.000 đồng cho bà Ngô Thị S, ông Tiêu Minh C1, ông bà Tiêu Thị Đ, ông Tiêu Minh C2, bà Tiêu Huỳnh L, bà Tiêu Thị T1, bà Tiêu Thị T2 tiền giá trị phần đất chênh lệch giữa hợp đồng chuyển nhượng và đo đạc thực tế 52m<sup>2</sup>.

Kể từ ngày bà Ngô Thị S, ông Tiêu Minh C1, ông bà Tiêu Thị Đ, ông Tiêu Minh C2, bà Tiêu Huỳnh L, bà Tiêu Thị T1, bà Tiêu Thị T2 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Dương Duy T không thanh toán xong khoản tiền nêu trên thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Ngô Thị S, ông Tiêu Minh C1, ông bà Tiêu Thị Đ, ông Tiêu Minh C2, bà Tiêu Huỳnh L, bà Tiêu Thị T1, bà Tiêu Thị T2 giao trả cho ông Dương Duy T phần đất tranh chấp tại thửa số 7 có diện tích là 534.3m<sup>2</sup> (trừ 3,2m<sup>2</sup> đường bê tông) có các điểm như sau: M19, M20, M24, M25; phần đất tranh chấp tại thửa số 4 có diện tích đo đạc thực tế là 178,7m<sup>2</sup> gồm các điểm như sau: M9, M10, M11, M12, M13, phần đất tọa lạc tại ấp



T, xã R, huyện P, tỉnh Cà Mau (theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 20/02/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P – Bút lục số 156).

#### 4. Chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí tố tụng: Buộc bà Ngô Thị S, ông Tiêu Minh C1, bà Tiêu Thị Đ, ông Tiêu Minh C2, bà Tiêu Huỳnh L, bà Tiêu Thị T1, bà Tiêu Thị T2 phải hoàn trả toàn bộ chi phí đo đạc phân đất tranh chấp là 45.349.581 đồng cho ông Dương Duy T.

Kể từ ngày ông Dương Duy T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Ngô Thị S, ông Tiêu Minh C1, bà Tiêu Thị Đ, ông Tiêu Minh C2, bà Tiêu Huỳnh L, bà Tiêu Thị T1, bà Tiêu Thị T2 không thanh toán xong các khoản tiền nêu trên thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm ông Dương Duy T không phải chịu. Ngày 07/7/2022, ông T nộp 735.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0018063 và 10/07/2023 nộp 300.000 đồng, tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0019054 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tổng cộng là 1.035.000 đồng, ông T được nhận lại tiền tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Ngô Thị S chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 150.000 đồng án phí về tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng bà Ngô Thị S được miễn tiền án phí nên bà S không phải nộp. Ông Tiêu Minh C1, bà Tiêu Thị Đ, ông Tiêu Minh C2, bà Tiêu Huỳnh L, bà Tiêu Thị T1, bà Tiêu Thị T2 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 150.000 đồng và 150.000 đồng án phí về tranh chấp quyền sử dụng đất. Tổng cộng là 300.000 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân (Chưa nộp).

*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, 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.*

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Văn B**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Bình**