

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
QUẬN CÁI RĂNG **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Bản án số: 162/2024/DS-ST
Ngày 20/9/2024
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 QUẬN CÁI RĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phan Vũ Linh**.
- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Ông **Nguyễn Vũ Hải Đăng**.

2/ Ông **Phạm Văn Vĩ**.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Hoài Anh** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cái Răng tham gia phiên tòa:* Ông **Tô Minh Phú** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cái Răng đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 182/2024/TLST-DS ngày 17/6/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 360/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Huỳnh Phi P**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số A đường C, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên hệ: Số F đường V, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Bảo Q**, sinh năm 1978 ((Văn bản uỷ quyền ngày 20/5/2024) (Có mặt).

Địa chỉ: Số A khu V, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

- *Bi đơn:*

1. Ông **Trần Duy H**, sinh năm 1966 (Xin giải quyết vắng mặt).

2. Bà **Nguyễn Thị Phượng T**, sinh năm 1972 (Xin giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số H đường C tháng D, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Châu Thanh K, sinh năm 1975 (Xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Hiện đang chấp hành án tại Trại giam C (Tổng cục H3, Bộ C1). Địa chỉ: xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1976 (Xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số I đường C, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

3. Ông La Quan B, sinh năm 1960 (Xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. Ông Châu Hùng D, sinh năm 1948 (Xin giải quyết vắng mặt).

5. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1950 (Xin giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

6. Bà Dư Phụng P1, sinh năm 1970 (Xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường C, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện (ngày 04/6/2024 của nguyên đơn ông Huỳnh Phi P) và trong quá trình giải quyết vụ án ông Trần Bảo Q (đại diện uỷ quyền của nguyên đơn) trình bày và yêu cầu: Trước đây ngày 08/11/2018, ông P có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Duy H và bà Nguyễn Thị P2 Tàn phần đất thuộc thửa số 1722, tờ bản đồ số 01, diện tích 840m² (loại đất LNK), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W104732, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 000922, được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang (cũ) cấp cho hộ ông Châu Thanh K vào ngày 29/11/2002, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ). Nguồn gốc thửa đất số 1722 là của ông Châu Thanh K, ngày 22/12/2002 ông K bán cho ông La Quan B (bằng Giấy tay), ông B chưa lập thủ tục sang tên, đến ngày 09/6/2003 ông B chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất cho bà Nguyễn Thị Phụng T, chồng là ông Trần Duy H, ông H và bà T đã quản lý trên phần đất này cho đến ngày 08/11/2018 ông H và bà T chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất lại cho ông P với giá là 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng); ông P đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà T và ông P đã nhận đất quản lý, canh tác từ năm 2018 cho đến nay. Sau đó, ông P đã nhiều lần yêu cầu ông H, bà T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, nhưng vợ chồng ông H và bà T không đồng ý.

Nay, ông P khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán đất lập ngày 22/12/2002 giữa ông Châu Thanh K với ông La Quan B; Công nhận Hợp đồng mua bán đất lập ngày 09/6/2003 giữa ông La Quan B với bà Nguyễn Thị Phương T; Công nhận Hợp đồng mua bán đất lập ngày 08/11/2018 giữa ông Trần Duy H, bà Nguyễn Thị Phương T với ông Huỳnh Phi P. Công nhận cho ông Huỳnh Phi P được trọn quyền sử dụng đối với phần đất thuộc thửa số 1722, tờ bản đồ số 01 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000922 do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp ngày 29/11/2002, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C (cũ) (nay là khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ).

* Bị đơn ông Trần Duy H, bà Nguyễn Thị Phương T trình bày: Ngày 09/6/2003, ông H và bà T có nhận chuyển nhượng của ông La Quan B một phần đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang (cũ) (nay là khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ), thuộc thửa số 1722, tờ bản đồ số 01, diện tích 840m² (loại đất LNK), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 104732, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000922, được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang (cũ) cấp cho hộ ông Châu Thanh K vào ngày 29/11/2002, hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 210.000.000đ (Hai trăm mười triệu đồng) số tiền chuyển nhượng đã thanh toán đủ cho ông B, hai bên có lập Hợp đồng mua bán đất với nhau, nhưng chưa tiến hành làm thủ tục, chỉnh lý sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc phần đất này của ông B nhận chuyển nhượng của ông Châu Thành K1 vào ngày 22/12/2002 với giá chuyển nhượng là 135.000.000đ (Một trăm ba mươi lăm triệu đồng), giữa ông K1 với ông B cũng lập Hợp đồng mua bán đất với nhau mà chưa tiến hành cập nhật, chỉnh lý theo quy định.

Đến ngày 08/11/2018, ông H và bà T thống nhất chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất số 1722 cho ông Huỳnh Phi P với giá là 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng), số tiền chuyển nhượng vợ chồng ông đã nhận đủ của ông P và đã giao phần đất này cho ông P canh tác, sử dụng cho đến nay, hai bên có làm Biên bản giao nhận tài sản vào ngày 10/11/2018. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P thì ông H và bà T thống nhất, không có ý kiến gì thêm.

* Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lan Quan B1 trình bày: Ngày 22/12/2002, ông có nhận chuyển nhượng của ông Châu Thanh K một phần đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang (cũ) (nay là khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ), thửa đất số 1722, tờ bản đồ số 01, diện tích 840m² (loại đất LNK), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 104732, số vào sổ cấp giấy chứng nhận

000922, được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp cho hộ ông Châu Thanh K vào ngày 29/11/2002, với số tiền là 135.000.000đ (Một trăm ba mươi lăm triệu đồng), giữa ông và ông K có lập Hợp đồng mua bán đất giấy tay với nhau, nhưng chưa tiến hành sang tên quyền sử dụng đất theo quy định, ông đã thanh toán đủ số tiền này cho ông K, đồng thời ông K đã giao quyền sử dụng đất và bản gốc giấy chứng nhận cho ông, giữa ông với vợ chồng ông K không xảy ra tranh chấp.

Đến ngày 09/6/2003, ông có lập Hợp đồng mua bán đất chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất số 1722 cho bà Nguyễn Thị Phượng T, chồng là ông Trần Duy H, với số tiền là 210.000.000đ (Hai trăm mười triệu đồng). Ông đã nhận đủ tiền và đã giao cho bà T, ông H quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc), giữa ông với bà T, ông H không xảy ra tranh chấp. Ông được biết phần đất nêu trên bà T và ông H đã chuyển nhượng lại cho ông Huỳnh Phi P. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông P trong vụ án thì ông thống nhất, do ông cũng là người nhận chuyển nhượng đất từ ông Châu Thanh K và chuyển nhượng đất lại cho bà Nguyễn Thị Phượng T, giữa các bên không có tranh chấp với nhau.

+ Bà Dư Phụng P1 trình bày: Bà P1 thống nhất với phần trình bày của ông Huỳnh Phi P, đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Ông Châu Thanh K trình bày: Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19/7/2024 ông K khai: Trước đây khoảng năm 1998 ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 1722, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã T-P, huyện C, tỉnh Cần Thơ (cũ). Sau đó, ông làm thủ tục cập nhật, sang tên và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000922 vào ngày 29/11/2002. Do không có nhu cầu sử dụng nên ông đã chuyển nhượng thửa đất này cho người khác, đến khoảng cuối năm 2002 thì lập thủ tục chuyển nhượng, do lúc thoả thuận ông không biết người mua là ai đến sau này mới biết là ông La Quan B, số tiền chuyển nhượng thửa đất trên khoảng 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), ông đã nhận đủ số tiền này và giao bản gốc giấy chứng nhận và phần đất cho bên nhận chuyển nhượng canh tác, sử dụng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phi P thì đề nghị Toà án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết theo quy định, do thửa đất số 1722 ông đã chuyển nhượng, nhận đủ tiền, giao đầy đủ giấy chứng nhận bản gốc và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, ông không còn quyền lợi đối với thửa đất nên không có ý kiến.

Có mặt tại phiên toà sơ thẩm, ông Trần Bảo Q (đại diện uỷ quyền của nguyên đơn) vẫn giữ phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử, cũng như tại phiên tòa hôm nay: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định về trình tự, thủ tục tố tụng. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý giải quyết đúng quy định; Tòa án đã tiến hành thủ tục hòa giải, thu thập chứng cứ đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật, không phát hiện vi phạm.

Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn đúng quy định, riêng đối với bị đơn ông Trần Duy H, bà Nguyễn Thị Phương T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Thanh K, bà Nguyễn Thị Thu H1, ông La Quan B, ông Châu Hùng D, bà Ngô Thị N và bà Dư Phụng P1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, đây là quyền của đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng mua bán đất lập ngày 22/12/2002 giữa ông Châu Thanh K với ông La Quan B; Công nhận Hợp đồng mua bán đất lập ngày 09/6/2003 giữa ông La Quan B với bà Nguyễn Thị Phương T; Công nhận Hợp đồng mua bán đất lập ngày 08/11/2018 giữa ông Trần Duy H, bà Nguyễn Thị Phương T với ông Huỳnh Phi P. Công nhận cho ông Huỳnh Phi P được trọn quyền sử dụng đối với phần đất thuộc thửa số 1722, tờ bản đồ số 01, loại đất CLN, của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000922 do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp ngày 29/11/2002, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C (cũ) (nay là khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ).

Do giao dịch chuyển quyền sử dụng của thửa đất số 1722 giữa ông K với ông B, giữa ông B với bà T và giữa bà T, ông H với ông P, các bên không có công chứng, chứng thực, mà chỉ lập văn bản bằng giấy tay với nhau là chưa tuân thủ quy định về hình thức.

Tuy nhiên, về nội dung thì giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa ông K với ông B, giữa ông B với bà T và giữa bà T, ông H với ông P các bên khai thống nhất trên cơ sở tự nguyện, đồng thời bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, nhận phần đất canh tác, sử dụng liên tục cho đến nay, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho nguyên đơn ông P được trọn quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 1722, tờ bản đồ số 01.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Huỳnh Phi P cho rằng trước đây ngày 08/11/2018, ông có nhận chuyển nhượng của ông Trần Duy H, bà Nguyễn Thị P2 Tàn phần đất thuộc thửa số 1722, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000922 của Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp ngày 29/11/2002, ông đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho ông H, bà T, nhưng phía bị đơn không đồng ý làm thủ tục sang tên theo quy định. Nay, ông khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán đất lập ngày 22/12/2002 giữa ông Châu Thanh K với ông La Quan B; Công nhận Hợp đồng mua bán đất lập ngày 09/6/2003 giữa ông La Quan B với bà Nguyễn Thị Phượng T; Công nhận Hợp đồng mua bán đất lập ngày 08/11/2018 giữa ông Trần Duy H, bà Nguyễn Thị Phượng T với ông Huỳnh Phi P; Công nhận cho ông được trọn quyền sử dụng đối với phần đất thuộc thửa số 1722, tờ bản đồ số 01. Quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, vụ việc được Tòa án nhân dân quận Cái Răng thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Đối với bị đơn ông Trần Duy H, bà Nguyễn Thị Phượng T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Thanh K, bà Nguyễn Thị Thu H1, ông La Quan B, ông Châu Hùng D, bà Ngô Thị N và bà Dur Phụng P1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, xét đây là quyền của đương sự và phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu của các đương sự:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phi P, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1722, tờ bản đồ số 01, có diện tích 840m², loại đất LNK, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 000922 do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp ngày 29/11/2002 cho hộ ông Châu Thanh K, đất tọa lạc tại xã T - P, huyện C, tỉnh Cần Thơ (cũ) (nay là khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ).

Ngày 22/12/2002, ông Châu Thanh K lập Hợp đồng mua bán đất (bằng giấy tay) chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông La Quan B với giá là 135.000.000đ (Một trăm ba mươi lăm triệu đồng). Ngày 09/6/2003, ông La Quan B lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho bà Nguyễn Thị

Phượng T với số tiền là 210.000.000đ (Hai trăm mười triệu đồng); đến ngày 08/11/2018, bà Nguyễn Thị Phượng T, ông Trần Duy H lập Hợp đồng mua bán đất (bằng giấy tay) chuyển nhượng cho ông Huỳnh Phi P với số tiền 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy, tài sản tranh chấp giữa các bên đương sự trong vụ án là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1722, tờ bản đồ số 01, theo hồ sơ thể hiện phần đất này trước đây thuộc quyền sử dụng của ông Châu Thanh K được Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 000922 ngày 29/11/2002, nên ông K có các quyền của một người sử dụng đất, cụ thể theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 1993 (có hiệu lực tại thời điểm giao dịch) quy định “*Người sử dụng đất có những quyền sau đây: 1. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên phần đất được giao; 3. Được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật...*”, theo quy định của pháp luật vừa viện dẫn thì ông K đã được cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đối với thửa đất số 1722 nên ông có quyền thực hiện giao dịch chuyển quyền sử dụng của thửa đất này cho người khác.

Tuy nhiên, xét về hình thức của các giao dịch chuyển quyền sử dụng của thửa đất số 1722 giữa ông Châu Thanh K với ông La Quan B vào ngày 22/12/2002; giữa ông La Quan B với bà Nguyễn Thị Phượng T vào ngày 09/6/2003 và giao dịch giữa bà Nguyễn Thị Phượng T, ông Trần Duy H với ông Huỳnh Phi P vào ngày 08/11/2018, Hội đồng xét xử xét thấy các bên chỉ lập Hợp đồng bằng giấy tay với nhau, mà không có công chứng, chứng thực là chưa tuân thủ đúng quy định về hình thức theo quy định tại Điều 691, 705 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặt khác, lẽ ra bên nhận chuyển nhượng phải tiến hành cập nhật, sang tên và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, kể từ thời điểm đó mới có các quyền cơ bản của một người sử dụng đất.

Xét về nội dung của giao dịch, Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án ông Châu Thanh K thừa nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng của ông La Quan B (BL 77), ông La Quan B thừa nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Phượng T (BL 65, 175 và 178), bà Nguyễn Thị Phượng T thừa nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng của ông Huỳnh Phi P (BL 62, 175 và 178). Mặt khác, các đương sự trong vụ án khai thống nhất việc giao kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện. Đồng thời, sau khi nhận chuyển nhượng ông Huỳnh Phi P đã nhận phần đất này canh tác, sử dụng liên

tục từ năm 2018 cho đến nay, bị đơn bà T, ông H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B, ông K đều thống nhất có ý kiến đề nghị công nhận giao dịch chuyển nhượng và công nhận cho ông Huỳnh Phi P đối với thửa đất số 1722.

Hội đồng xét xử xét thấy, giao dịch chuyển nhượng giữa ông K với ông B, giữa ông B với bà T và giữa bà T, ông H với ông P đối với quyền sử dụng của thửa đất số 1722, tờ bản đồ số 01, là trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, ông P đã nhận tài sản này canh tác từ năm 2018 cho đến nay, các đương sự trong vụ án thống nhất tiếp tục thực hiện nội dung của giao dịch này, theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 “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*”. Theo quy định của pháp luật vừa viện dẫn thì mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng giữa các bên đương sự không tuân thủ đúng quy định về hình thức, nhưng về nội dung đã được các bên tự nguyện thực hiện nghĩa vụ với nhau, các bên thống nhất đề nghị công nhận giao dịch, nên các giao dịch này của các đương sự được công nhận.

Về diện tích đất tranh chấp, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 000922 do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp ngày 29/11/2002 thì thửa đất số 1722 có diện tích 840m², theo kết quả đo đạc thực tế tại Bản trích đo địa chính số: 556/VPĐKĐĐ ngày 16/8/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C thể hiện diện tích thửa số 1722 là 708,3m², thiếu 131,7m², phía nguyên đơn thống nhất với diện tích đo đạc này, đối với diện tích bị thiếu của thửa đất số 1722 tại văn bản số: 2562 ngày 18/9/2024 của Ủy ban nhân dân quận C cung cấp “...*thông thường thì diện tích đo đạc thực tế giảm so với diện tích được cấp trên giấy chứng nhận có nhiều nguyên nhân như: sai số trong việc xác định diện tích vào thời điểm cấp giấy chứng nhận, các chủ sử dụng từ cận có thay đổi về ranh giới, mốc giới thửa đất; thửa đất bị sạt lở tự nhiê...*”.

Từ những phân tích trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 5.650.000đ (Năm triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí này. Ông Huỳnh Phi P đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong nên không phải nộp nữa.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Huỳnh Phi P tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003542 ngày 13/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 các Điều 147, 157, 161, 165, 235, 264 và 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 130, 690, 705 và 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

Các cứ các Điều 116, 117, 129, 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 3 và 73 của Luật Đất đai năm 1993.

Căn cứ các Điều 166, 167 và 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phi P.

- Công nhận Hợp đồng mua bán đất lập ngày 22/12/2002 giữa ông Châu Thanh K với ông La Quan B về việc chuyển nhượng thửa đất số 1722, tờ bản đồ số 01, loại đất CLN, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000922 do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp ngày 29/11/2002, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C (cũ) (nay là khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ).

- Công nhận Hợp đồng mua bán đất lập ngày 09/6/2003 giữa ông La Quan B với bà Nguyễn Thị Phụng T về việc chuyển nhượng thửa đất số 1722, tờ bản đồ số 01, loại đất CLN, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000922 do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp ngày 29/11/2002, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C (cũ) (nay là khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ).

- Công nhận Hợp đồng mua bán đất lập ngày 08/11/2018 giữa ông Trần Duy H, bà Nguyễn Thị Phương T với ông Huỳnh Phi H2 về việc chuyển nhượng thửa đất số 1722, tờ bản đồ số 01, loại đất CLN, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000922 do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp ngày 29/11/2002, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C (cũ) (nay là khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ).

Công nhận cho ông Huỳnh Phi P được trọn quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 1722, tờ bản đồ số 01, loại đất CLN, có diện tích đo đạc thực tế là 708,3m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000922 do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp ngày 29/11/2002, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C (cũ) (nay là khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ).

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số: 556/VPĐKĐĐ ngày 16/8/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C).

Ông Huỳnh Phi P được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục công nhận, chỉnh lý, sang tên quyền sử dụng đất trên theo quy định và tự chịu các khoản phí, lệ phí có liên quan.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 5.650.000đ (Năm triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí này. Ông Huỳnh Phi P đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong nên không phải nộp nữa.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Huỳnh Phi P tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003542 ngày 13/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; riêng đối với các đương sự vắng mặt nên có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai theo pháp luật để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử theo trình tự phúc thẩm.

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 tự 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

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

* **Nơi nhận:**

- TAND Tp . Cần Thơ;
- VKSND Q.Cái Răng;
- Chi cục THADS Q.Cái Răng.
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Phan Vũ Linh