

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

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

Bản án số: 249/2024/DS-ST  
Ngày 26-9-2024  
“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 HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH CÀ MAU**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Nguyễn Việt Triều.

**Các Hội thẩm nhân dân:**

Ông Nguyễn Minh Trọn.

Ông Nguyễn Ngọc Sơn.

**- 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, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Huỳnh Trung Tính - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 517/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 343/2024/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Võ Hoàng T (Võ Văn T1), sinh năm 1966. (có mặt).

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

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1966 (vắng mặt).

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

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

1. Ngân hàng N2.

Địa chỉ: Số B, L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội

2. Bà Võ Thị N (vắng mặt).

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

### 3. Ông Nguyễn Văn R (vắng mặt).

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

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 22 tháng 8 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Võ Hoàng T trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Nguyễn Hồng M, cho lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn R, sau đó ông R và ông M chuyển nhượng lại cho ông diện tích 06 công 01 góc 3 tương đương khoảng 8.500 m<sup>2</sup> với giá 15 chỉ vàng 24k, phần đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau. Khi chuyển nhượng đất có làm giấy sang nhượng vào ngày 11/12/1994 do ông tự viết, đến năm 2001 ông mới nhờ chính quyền địa phương xác nhận. Do giấy sang nhượng lập từ năm 1994 nên ông M, ông R và ông T2 có ký vào giấy sang nhượng không hay nhờ ông ký giữ thì ông không nhớ chính xác. Từ khi ông nhận chuyển nhượng đất thì ông đã quản lý sử dụng, cất nhà ở ổn định trên đất đến nay. Năm 2000 ông Nguyễn Văn T2 (con ông M) làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm cả phần đất ông R và ông M đã chuyển nhượng cho ông. Đến năm 2022, ông yêu cầu ông T2 tách quyền sử dụng đất cho ông thì ông T2 không thực hiện do hiện đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N2, chi nhánh huyện P. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 11 tháng 12 năm 1994, buộc ông Nguyễn Văn T2 tách quyền sử dụng đất cho ông theo diện tích đã sang nhượng đo đạc thực tế là 7.794 m<sup>2</sup>, phần đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- Tại biên bản hòa giải ngày ngày 23 tháng 11 năm 2022 bị đơn ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do cha của ông là ông Nguyễn Hồng M khai phá (ông M đã chết năm nào ông không nhớ), sau đó ông M cho lại 01 phần diện tích cho anh rể là ông Nguyễn Văn R, đến năm 1994 ông R chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất trên cho ông Võ Hoàng T diện tích 06 công 01 góc ba, khi đó không có đo đạc, nhưng có ranh và ông T đã quản lý, sử dụng và cất nhà sinh sống từ năm 1994 đến nay. Đến năm 2000 ông xin cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và được cấp quyền sử dụng đất với diện tích khoảng gần 40.000 m<sup>2</sup> (4 hecta) trong đó bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng cho ông Võ Hoàng T. Do ông R là người đứng ra sang bán đất cho ông T, nên ông không biết ông R và ông M có ký tên vào Giấy sang nhượng ngày 11 tháng 12 năm 1994 mà ông T cung cấp cho Tòa án hay không, riêng ông thì không có ký tên vào giấy sang nhượng đất do ông không biết viết chữ. Nay ông thừa nhận có việc chuyển nhượng đất từ ông R cho ông T, ông đồng ý tách quyền sử dụng đất cho ông T theo diện tích đã sang bán và ông T đang quản lý, sử dụng thực tế. Tuy nhiên, hiện tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của ông đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N2, chi nhánh huyện P, chưa chuộc ra được, khi nào chuộc ra được thì ông sẽ tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã chuyển nhượng cho

ông T. Do vay vốn thời gian đã lâu và có vay bổ sung, nên hiện tại vốn và lãi vay bao nhiêu thì ông không nhớ.

- Tại Công văn số 13/NHNo-PT ngày 01 tháng 3 năm 2023 đại diện Ngân hàng N2 trình bày: Ông Nguyễn Văn T2 và bà Võ Thị N có dùng tài sản là quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho bà Võ Thị N vay vốn tại Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện P. Số nợ đến ngày 28/02/2023 là 43.433.644 đồng; trong đó tiền gốc 40.000.000 đồng, tiền lãi 3.433.644 đồng. Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện P đã thoả thuận với bà Võ Thị N về việc thanh toán nợ vay. Vì vậy Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện P không khởi kiện bổ sung trong vụ án này. Đại diện Ngân hàng đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hoàng T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hoàng T với ông Nguyễn Hồng M, Nguyễn Văn R. Ông Võ Hoàng T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Võ Hoàng T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hoàng T với ông Nguyễn Hồng M và ông Nguyễn Văn R. Do đó, đây là tranh chấp dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Nguyễn Văn T2 là bị đơn, ông Nguyễn Văn R, bà Võ Thị N và Ngân hàng N2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn R, bà Võ Thị N và Ngân hàng N2.

[3] Về pháp luật áp dụng: Giao dịch dân sự giữa Võ Hoàng T với ông Nguyễn Hồng M và ông Nguyễn Văn R diễn ra vào năm 1994, theo Nghị quyết của Quốc Hội về việc thi hành Bộ luật dân sự năm 1995 đã được Quốc Hội khoá IX, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 28 tháng 10 năm 1995 thì đối với các giao dịch được xác lập trước ngày Bộ luật dân sự năm 1995 có hiệu lực đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 thì áp dụng quy định của Bộ Luật năm 1995. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 và Luật đất đai năm 1993 để giải quyết tranh chấp.

[4] Ông Võ Hoàng T cho rằng vào ngày 11 tháng 12 năm 1994 ông Nguyễn Hồng M và ông Nguyễn Văn R có làm giấy tay chuyển nhượng phần đất cho ông T phần đất diện tích 06 công một góc ba tầm lớn với giá 15 chỉ vàng 24k. Ông T thừa nhận phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông Nguyễn Hồng M (cha của ông T2) cho ông Nguyễn Văn R (anh rể của ông T2) và ông R đã chuyển nhượng lại cho ông T. Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định vào ngày 11 tháng 12 năm 1994 ông Nguyễn Văn R và ông Nguyễn Hồng M có chuyển nhượng cho ông Võ Hoàng T phần đất tranh chấp với giá 15 chỉ vàng 24k.

[5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông Nguyễn Văn R và ông Nguyễn Hồng M làm giấy tay chuyển nhượng một phần đất cho ông Võ Hoàng T vào ngày 11 tháng 12 năm 1994 với giá 15 chỉ vàng 24k, ông R, ông M đã giao đất cho ông T và ông T đã trả đủ 15 chỉ vàng 24k cho ông M, ông R. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M, ông R và ông T không tuân thủ về hình thức của hợp đồng chỉ được viết giấy tay có xác nhận của trưởng ấp và chứng thực của Ủy ban nhân dân xã P, huyện C (nay là huyện P). Tuy nhiên, các bên đã thực hiện toàn bộ hợp đồng, ông M, ông R đã giao toàn bộ phần đất chuyển nhượng cho ông T và ông T đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ cho ông M, ông R. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gia đình ông T đã canh tác cải tạo từ đất trồng lúa sang đất nuôi tôm và sử dụng ổn định trong thời gian dài từ năm 1994 đến nay (gần 30 năm). Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09 tháng 11 năm 2023 thể hiện trên phần đất có 01 căn nhà của ông T, 21 cây dừa, một cổng xô vuông bằng bê tông và một số cây trồng khác. Theo hướng dẫn tại điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần 2 Nghị quyết số 02/2004 ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thể hiện “... , nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố ... bên nhận chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”. Mặt khác, tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Giao dịch dân sự được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm 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 công nhận hiệu lực của giao dịch đó...”. Trường hợp này Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn R, ông Nguyễn Hồng M với ông Võ Hoàng T, phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 7.794 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau. Do ông Võ Hoàng T3 và bà Võ Thị N đã làm thủ tục kê khai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng bao trùm luôn phần đất mà ông T đã nhận chuyển nhượng của ông M và ông R nên ông T3, bà N có nghĩa vụ lập thủ tục chuyển nhượng lại phần đất cho ông Võ Hoàng T.

[6] Đối với Ngân hàng N2 không yêu cầu giải quyết khoản vay của ông T và bà nhiên nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trọng vụ án

này. Nếu các đương sự không thoả thuận được việc trả nợ thì có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[7] Từ phân tích trên nên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc thẩm định là 12.365.460; chi phí thẩm định giá 8.600.000 đồng; tổng cộng 20.965.460 đồng. Do yêu cầu của ông được chấp nhận nên ông T không phải chịu chi phí đo đạc và chi phí thẩm định giá, ông T đã nộp chi phí đo đạc và chi phí thẩm định giá xong nên buộc ông T3 phải trả lại cho ông T chi phí đo đạc và chi phí định giá.

[9] Về án phí: Do yêu cầu của ông Võ Hoàng T được chấp nhận nên ông T không phải chịu án phí, ông T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng được nhận lại. Ông Nguyễn Văn T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 705, Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 73 và Điều 75 của Luật đất đai năm 1993 và áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Võ Hoàng T (Võ Văn T1). Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 11 tháng 12 năm 1994 giữa ông Nguyễn Hồng M, Nguyễn Văn R với ông Võ Văn T1.

- Buộc ông Nguyễn Văn T2, bà Võ Thị N có nghĩa vụ lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Hoàng T, diện tích theo đo đạc thực tế 7.794 m<sup>2</sup>, thửa 589 và một phần thửa 597 tờ bản đồ số 5 - chính lý năm 2018, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau; tứ cận tiếp giáp:

+ Hướng Đông giáp phần đất ông Nguyễn Văn T2 có chiều dài 33,30 m;

+ Hướng Tây giáp Kinh Phủ T4 có chiều dài 37,08 m;

+ Hướng Nam giáp phần đất ông Nguyễn Văn T2 và phần đất ông Trương Văn S có tổng chiều dài 225,14m;

+ Hướng Bắc giáp phần đất ông Võ Văn N1 có chiều dài 235,31m;

(Có mảnh trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp kèm theo)

- Ông Võ Hoàng T được quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích theo đo đạc thực tế 7.794 m<sup>2</sup>, thửa 589 và một phần thửa 597 tờ bản đồ số 5 - chỉnh lý năm 2018, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.

2. Về Chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn T2 trả cho ông Võ Hoàng T tiền đo đạc, thẩm định là 12.365.460 đồng; tiền thẩm định giá tài sản 8.600.000 đồng; tổng cộng: 20.965.460 đồng (hai mươi triệu chín trăm sáu mươi lăm ngàn bốn trăm sáu mươi đồng).

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.*

### 3. Về án phí:

Bà Võ Hoàng T không phải chịu án phí, ông T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0018290 ngày 13 tháng 10 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau, ông T được nhận lại.

Buộc ông Nguyễn Văn T2 nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000 đồng.

Án xử sơ thẩm, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt 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.

*Trong 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

#### **Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau;
- Chi cục Thi hành án huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn thư.

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

**Nguyễn Việt Triều**