

**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: 210/2023/DS-ST

Ngày 04-7-2023

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: Ông Lê Chí Công

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Việt Thắng
2. Ông Duyên Văn Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Cẩm Hương - Thư ký Tòa án, 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 Trần Hồng Cẩm - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2023, 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: 533/2022/TLST-DS ngày 10 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: 218/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1/ Ông Huỳnh Vũ K, sinh năm: 1988

2/ Bà Võ Kim C, sinh năm 1989

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số H, D, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1/ Ông Lê Hoàng L, sinh năm: 1973 (có mặt).

2/ Bà Đỗ Hồng D, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3/ Bà Trần Thị H, sinh năm: 1956 (vắng mặt)

4/ Ông Nguyễn Hoàng L1 (L2), sinh năm 1987 (vắng mặt)

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Hồng V, sinh năm: 1943 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

2/ Ông Nguyễn Ngọc L3, sinh năm: 1962 (vắng mặt)

3/ Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm: 1968 (vắng mặt)

4/ Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm: 1975 (vắng mặt)

5/ Bà Nguyễn Thị L4, sinh năm: 1968 (vắng mặt)

6/ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1970 (vắng mặt)

7/ Bà Nguyễn Hồng S, sinh năm: 1977 (vắng mặt)

8/ Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm: 1982 (vắng mặt)

9/ Bà Nguyễn Út M, sinh năm 1975 (vắng mặt)

10/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1975 (vắng mặt)

11/ Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm: 1971 (vắng mặt)

12/ Bà Nguyễn Tố A, sinh năm: 1977 (vắng mặt)

13/ Ông Nguyễn Văn L5, sinh năm: 1982 (vắng mặt)

14/ Bà Nguyễn Thị L6, sinh năm: 1984 (vắng mặt)

15/ Bà Nguyễn Thị L7, sinh năm: 1986 (vắng mặt)

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

16/ Ngân hàng N2-Chi nhánh huyện T; Địa chỉ: khóm I, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 21/9/2022, khởi kiện bổ sung ngày 07/12/2022, biên bản hòa giải ngày 24/10/2023 và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Trần Văn Đ trình bày: Vào ngày 09/10/2019, vợ chồng ông Huỳnh Vũ K và bà Võ Kim C nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Hoàng L và bà Đỗ Hồng D phần đất, diện tích 540m² (ngang 9m, dài 60m); tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 200 triệu đồng. Việc chuyển nhượng có làm giấy chuyển nhượng đất, có xác nhận của trưởng ấp. Ông L và bà D cam kết trong thời hạn 01 năm sẽ thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông K theo quy định. Vợ chồng ông K đã giao đủ số tiền cho vợ chồng ông L, bà D và quản lý sử dụng đất, xây dựng nhà ở từ năm 2019 cho đến nay.

Tuy nhiên, vợ chồng ông K đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông L thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông L không thực hiện cho rằng phía bà Nguyễn Thị Á (đã chết năm 2018) và giấy chứng nhận hiện đã thế chấp ngân hàng nên chưa thực hiện được.

Ngoài ra, vào ngày 01/01/2020 vợ chồng của ông K nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H và anh Nguyễn Văn L8 (L2) một phần đất diện tích 100m² (ngang 10m, dài 10m) với giá 10.000.000 đồng, có làm giấy tay, vợ chồng ông K đã giao tiền và quản lý, sử dụng cho đến nay.

Nay vợ chồng ông K yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2019 giữa vợ chồng ông K với vợ chồng ông L, diện tích 540m² theo đo đạc thực tế 458,1m² và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2010 giữa bà Nguyễn Thị Á với vợ chồng ông Lê Hoàng L và hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/01/2020 giữa vợ chồng ông Huỳnh Vũ K với bà Trần Thị H, anh Nguyễn Văn L8 theo đo đạc thực tế 91,3m²; Tổng diện tích theo đo đạc thực tế 549,4m², tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 24/10/2022 và tại phiên tòa ông Lê Hoàng L trình bày:* Ông Thống nhất như trình bày của đại diện nguyên đơn. Ông thừa nhận vợ chồng ông có ký giấy chuyển nhượng với vợ chồng ông K, bà C vào ngày 09/10/2019, chuyển nhượng phần đất diện tích 540m² với giá 200 triệu đồng; khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông K, ông có cho vợ chồng ông K biết, đất này vợ chồng ông đã chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Á, đã làm xong hợp đồng chuyển nhượng nhưng chưa thực hiện thủ tục tách thửa được, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên bà Á đã thế chấp cho ngân hàng thì bên vợ chồng K đồng ý nên 2 bên có làm giấy sang nhượng có xác nhận của trưởng ấp. Phần đất này khi chuyển nhượng ông đã giao cho vợ chồng K quản lý, sử dụng đến nay. Nay ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã ký ngày 09/10/2019.

- *Tại Công văn số 756/NHN0-TVT-TH ngày 26/12/2022 của Ngân hàng N2-Chi nhánh huyện T cung cấp thông tin hồ sơ vay vốn của bà Nguyễn Thị Á:* Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1925 (đã chết năm 2018); địa chỉ: Ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau không còn nợ Ngân hàng N2-Chi nhánh huyện T. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Á đang lưu giữ tại Ngân hàng N2-Chi nhánh huyện T. Để nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Á, Ngân hàng căn cứ văn bản có xác nhận của chính quyền địa phương của những người có liên quan theo pháp luật về tài sản của bà Nguyễn Thị Á, ủy quyền cho người đại diện đến ngân hàng để nhận lại.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2010 giữa bà Nguyễn Thị Á với vợ chồng ông Lê Hoàng L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2019 giữa vợ chồng ông K với vợ chồng ông L, diện tích 540m² theo đo đạc thực tế 458,1m² và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/01/2020 giữa vợ chồng ông Huỳnh Vũ K với bà Trần Thị H, anh Nguyễn Văn L8 theo đo đạc thực tế 91,3m²; Tổng diện tích theo đo đạc thực tế 549,4m², tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa ông L đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã ký kết với vợ chồng ông K ngày 09/10/2019.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo trình tự quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đối với phía bị đơn bà D, bà H, anh L8 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng theo pháp luật còn vắng mặt. Về nội dung: Tại phiên tòa Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2010

giữa bà Nguyễn Thị Á với vợ chồng ông Lê Hoàng L, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/10/2019 giữa vợ chồng ông K với vợ chồng ông L, diện tích 540m² theo đo đạc thực tế 458,1m² và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/01/2020 giữa vợ chồng ông Huỳnh Vũ K với bà Trần Thị H, anh Nguyễn Văn L8 theo đo đạc thực tế 91,3m²; Tổng diện tích theo đo đạc thực tế 549,4m², tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 củ Bộ luật dân sự; Điều 166 và 167 Luật đất đai 2013, chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Vũ K và bà Võ Kim C công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất . Tổng diện tích hai phần đất nêu trên theo đo đạc thực tế là 549,4m² tọa lạc ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn ông Huỳnh Vũ K và bà Võ Kim C. Về án phí, chi phí đo đạc, định giá nguyên đơn tự nguyên chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- *Về thẩm quyền:* Do bị đơn ông Lê Hoàng L, bà Đỗ Hồng D có nơi cư trú tại khóm A, thị trấn T; bà Trần Thị H và anh Nguyễn Văn L8 có nơi cư trú tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; nội dung tranh chấp: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã ban hành Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (02 lần), Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và tổng đạt hợp lệ cho bà Đỗ Hồng D, bà Trần Thị H và anh Nguyễn Hoàng L1 (lân) nhưng các bị đơn nêu trên đều vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Bộ luật tố tụng dân sự; xét xử vắng mặt bà D, bà H và ông L1 theo quy định. bà D, bà H và ông L1 không xuất trình bất kỳ tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình nên phải chịu hậu quả về việc không đưa ra chứng cứ để chứng minh theo khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Hồng V, ông Nguyễn Ngọc L3, ông Nguyễn Văn K1, ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị L4, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Út M, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Tô A, bà Nguyễn Thị L7, bà Nguyễn Thị L6 và ông Nguyễn Văn L5 đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] *Về nội dung tranh chấp:* Theo nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2010 giữa

bà Nguyễn Thị Á với vợ chồng ông Lê Hoàng L, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2019 giữa vợ chồng ông K với vợ chồng ông L, diện tích 540m² theo đo đạc thực tế 458,1m² và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/01/2020 giữa vợ chồng ông Huỳnh Vũ K với bà Trần Thị H, anh Nguyễn Văn L8 theo đo đạc thực tế 91,3m²; Tổng diện tích theo đo đạc thực tế 549,4m², tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Á cấp ngày 10/7/1991, diện tích 27.910m².

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

[3.1] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất lập ngày 09/10/2019 giữa vợ chồng ông Lê Hoàng L, bà Đỗ Hồng D với vợ chồng ông Huỳnh Vũ K, bà Võ Kim C từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2010 giữa bà Nguyễn Thị Á với vợ chồng ông Lê Hoàng L thấy rằng: Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2010, bà Nguyễn Thị Á có sang nhượng cho ông Lê Hoàng L và bà Đỗ Hồng D phần đất, diện tích 540m² (ngang 09m, dài 60m); tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 16 chỉ vàng 24k và 1.000.000 đồng, có chữ ký của bà Á và ông L, bà D và đã được chứng thực của UBND xã K (BL 09). Ông L và bà D đã giao đủ vàng, tiền cho bà Á, bà Á đã giao đất cho ông L và bà D quản lý, sử dụng. Đến ngày 09/10/2019 ông L và bà D sang nhượng toàn bộ phần đất trên cho ông Huỳnh Vũ K và bà Võ Kim C với giá 200.000.000 đồng, có lập hợp đồng chuyển nhượng đất (Giấy chuyển nhượng đất) viết tay có chữ ký của ông L, bà D và ông K, xác nhận của T1 ấp ông Nguyễn Văn T2. Ông K và bà C đã giao đủ tiền cho ông L, bà D và nhận đất quản lý, sử dụng cho đến nay không tranh chấp.

Tại phiên tòa ông Lê Hoàng L thừa nhận vợ chồng ông có ký giấy chuyển nhượng đất với ông K, bà C vào ngày 09/10/2019, chuyển nhượng phần đất diện tích 540m² với giá 200.000.000 đồng, khi chuyển nhượng ông có nói cho ông K biết đất này vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Á ngày 21/12/2010, đã làm xong hợp đồng chuyển nhượng nhưng chưa thực hiện thủ tục tách thửa được, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên bà Á đã thế chấp cho Ngân hàng thì bên vợ chồng K đồng ý nên hai bên có làm giấy sang nhượng, có xác nhận của trưởng ấp, ông đã giao phần đất này cho vợ chồng K quản lý đến nay. Nay ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã ký ngày 09/10/2019.

Như vậy, có cơ sở xác định vào ngày 21/12/2010, bà Nguyễn Thị Á có sang nhượng cho ông L, bà D phần đất diện tích 540m² (ngang 09m, dài 60m) theo đo đạc thực tế là 458,1m² với giá 16 chỉ vàng 24k và 1.000.000 đồng, đến ngày 09/10/2019 ông L và bà D sang nhượng toàn bộ phần đất trên cho ông Huỳnh Vũ K và bà Võ Kim C với giá 200.000.000 đồng là thực tế

Ngoài ra, vào ngày 01/01/2020DL ông K, bà C nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H và anh Nguyễn Văn L8 (L2) một phần đất ngang 10m x dài 10m diện tích 100m² với giá 10.000.000 đồng, có làm giấy tay có chữ ký xác nhận của anh

L8 (L2), bà H (BL96). Ông K, bà C đã giao đủ tiền và nhận đất, cải tạo trồng cây lâu năm cho đến nay.

Quá trình Tòa án thụ lý vụ án, tuy không làm việc được với bà Trần Thị H và anh Nguyễn Văn L8 (L2) cũng như người thừa kế của bà Nguyễn Thị Á nhưng Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng bà Trần Thị H và anh Nguyễn Văn L8 (L2) cũng như người thừa kế của bà Nguyễn Thị Á không có văn bản giải trình ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của ông K và bà C, như vậy họ mặc nhiên thừa nhận ông K và bà C khởi kiện là đúng. Do đó, đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật TTDS năm 2015.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng lập ngày 01/01/2020 giữa bà Trần Thị H, anh Nguyễn Văn L8 với vợ chồng ông K, bà C: Tại giấy sang nhượng đất vào ngày 01/01/2020DL ông K, bà C nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H và anh Nguyễn Văn L8 (L2) một phần đất diện tích 100m² (ngang 10m x dài 10m) theo đo đạc thực tế diện tích 91,3m² với giá 10.000.000 đồng; tọa lạc tại T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Các bên đã giao tiền đầy đủ và nhận đất sử dụng cho đến nay, quá trình sử dụng ông K, bà C đã xây dựng nhà, cải tạo đất trồng cây lâu năm trên phần đất nhưng phía bà Á cũng như người thừa kế của bà Á hoàn toàn không ngăn cản hay yêu cầu chính quyền địa phương xử lý gì đối với ông K, bà C.

[3.3] Do đó, đối chiếu với khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 định: *“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”*.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/10/2019 giữa vợ chồng ông K, bà C với ông L, bà D diện tích 540m²; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/01/2020 giữa vợ chồng ông K với ông L8 và bà H diện tích đất 100m² cùng tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau vi phạm về hình thức là chưa công chứng, chứng thực; còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2010 giữa ông L, bà D với bà Nguyễn Thị Á đối với phần đất diện tích 540m² mặc dù đã được công chứng nhưng chưa đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai nhưng trên thực tế các bên đã thực hiện hoàn tất việc giao nhận tài sản và đất chuyển nhượng không có tranh chấp theo quy định pháp luật nên các hợp đồng này được công nhận có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, ông Huỳnh Vũ K và bà Võ Kim C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2010 giữa ông L, bà D với bà Nguyễn Thị Á; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/10/2019 giữa ông K, bà C với ông L, bà D phần đất đo đạc thực tế diện tích 458,1m² tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; Đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/01/2020 giữa ông K, bà C với ông L8, bà H phần đất đo

đặc thực tế diện tích 91,3m², tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau có cơ sở chấp nhận.

[3.1], [3.2], [3.3]. Từ những căn cứ như đã phân tích trên, mặc dù hợp đồng chưa được tiến hành thủ tục đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai nhưng hai bên đã thực hiện hoàn tất giao nhận tài sản và đất chuyển nhượng không có tranh chấp, ông K, bà C đã sử dụng ổn định từ khi chuyển nhượng đến nay. Nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng lập ngày 09/10/2019 giữa vợ chồng ông K với vợ chồng ông L, diện tích 540m² theo đo đạc thực tế 458,1m² từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2010 giữa bà Nguyễn Thị Á với vợ chồng ông Lê Hoàng L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/01/2020 giữa vợ chồng ông Huỳnh Vũ K với bà Trần Thị H, anh Nguyễn Văn L8 theo đo đạc thực tế 91,3m²; Tổng diện tích theo đo đạc thực tế 549,4m², tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Á cấp ngày 10/7/1991.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Đối với việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Bà Nguyễn Thị Á (đã chết năm 2018) hiện Ngân hàng N2- Chi nhánh huyện T đang giữ. Ngân hàng xác định bà Nguyễn Thị Á không còn nợ ngân hàng nên việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ngân hàng.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải trả cho nguyên đơn chi phí thẩm định đo đạc, chi phí định giá mà nguyên đơn đã đóng tạm ứng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án là 16.401.000 đồng (*Mười sáu triệu bốn trăm lẻ một nghìn đồng*) theo bản thanh lý hợp đồng ngày 22/12/2022 của Công ty TNHH MTV T3 đo đạc số tiền 7.376.000 đồng, chi phí thẩm định tại chỗ 500.000 đồng, chi phí định giá 8.525.000 đồng theo bản thanh lý hợp đồng ngày 10/02/2023 của Công ty Cổ phần T4.

Tại phiên tòa ông Trần Văn Đ là người đại diện của nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí trên nên ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[6] *Về án phí*: Căn cứ 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. Nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn ông L và bà D, anh L8 phải chịu án phí không có giá ngạch. Bà H được miễn án phí theo quy định. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn tự nguyện chịu án phí cho các bị đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 155, 157, 158, 163, 165, 166, 186, 227 và 228, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 129, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 188 Luật đất đai năm 2013; 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 Huỳnh Vũ K và bà Võ Kim C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất lập ngày 09/10/2019 giữa ông Lê Hoàng L, bà Đỗ Thị D2 với ông Huỳnh Vũ K, bà Võ Kim C từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2010 giữa vợ chồng ông Lê Hoàng L, bà Đỗ Thị D2 với bà Nguyễn Thị Á (diện tích 540m²) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất lập ngày 01/01/2020 giữa vợ chồng ông Huỳnh Vũ K, bà Võ Kim C với bà Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Văn L8 (diện tích 100m²). Tổng diện tích hai phần đất nêu trên theo đo đạc thực tế là 549,4m² tọa lạc ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn ông Huỳnh Vũ K và bà Võ Kim C.

Ông Nguyễn Vũ K2 và bà Võ Kim C có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo mảnh trích đo hiện trạng do Công ty TNHH MTV T3 lập ngày 22/12/2022; BL: 77)

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc và thẩm định giá số tiền 16.401.000 đồng, ông Huỳnh Vũ K phải chịu (Ông K đã nộp xong).

3. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông Lê Hoàng L và bà Đỗ Hồng D không phải chịu. Ông Nguyễn Hoàng L1 không phải chịu, bà Trần Thị H được miễn án phí theo quy định của pháp luật. Ông Huỳnh Vũ K và bà Võ Kim C phải chịu án phí số tiền 450.000 đồng. Ngày 11/10/2022, Ông K, bà C có dự nộp số tiền 300.000 đồng theo lai thu số 0005479 và ngày 12/12/2022. Ông K và bà C có dự nộp số tiền 600.000 đồng theo lai thu số 0005885, tại chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được đối trừ, ông K và bà C được nhận lại 450.000 đồng.

4. Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản án.

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 quy định tại các điều 6,7 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân H. Trần Văn Thời;
- Chi cục thi hành án dân sự H. Trần Văn Thời;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Chí Công