

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ VĨNH CHÂU  
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 47/2024/DS-ST

Ngày: 29 - 3 - 2024

“V/v Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và kiện đòi tài sản”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ VĨNH CHÂU

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Võ Thị Hiếu

**Các Hội thẩm nhân dân:**

- Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.
- Bà Nguyễn Huỳnh Hoa.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Hưng – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Ông Âu Hoàng Mến – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 39/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2022, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 170/2023/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2024/QĐST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Ông Trần Văn Th, sinh năm 1972 (Có mặt).

Địa chỉ: Nhà không số, khóm K, phường Kh, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

\* **Bị đơn:** Ông Quách Văn U, sinh năm 1958 và bà Mai Thị Nh, sinh năm 1959 (Có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 37 khóm K , phường Kh , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Nguyễn Văn H , sinh năm 1967 (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 49 khóm K , phường Kh , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Đặng Văn U1, sinh năm 1965 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 33 khóm K , phường Kh , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số nhà 02 đường L , phường Th , Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

*Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N:* Ông Nguyễn Hoài Ph , sinh năm 1985 (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 45C đường Ng , khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Nguyễn Thị L , sinh năm 1979 (Có mặt).

Địa chỉ: Nhà không số, khóm K, phường Kh , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Phan Thị Đ , sinh năm 1967 (Có mặt).

- Anh Nguyễn Tấn Đ1, sinh năm 1993 (Vắng mặt).

- Chị Nguyễn Thị Tuyết H1, sinh năm 1991 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 49 khóm K , phường Kh , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Theo đơn khởi kiện ngày 22 tháng 01 năm 2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/11/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn Th trình bày:*

Vào năm 2009, ông Trần Văn Th có nhận chuyển nhượng của ông Quách Văn U và bà Mai Thị Nh diện tích 5,5 công tằm cấy thuộc một phần thửa đất số 75 tờ bản đồ 06 tọa lạc tại khóm K , phường Kh , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn H đứng tên với giá là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Việc chuyển nhượng có làm giấy tay vào ngày 13/01/2009, ông U và bà Nh đã nhận đủ tiền vào đã giao đủ diện tích đất nêu trên cho ông Th , vợ chồng ông Th đã quản lý sử dụng đất từ năm 2009 đến nay. Nguồn gốc của diện tích đất này là của vợ chồng ông Nguyễn Văn H –

bà Phan Thị Đ chuyển nhượng cho ông Đặng Văn U1 vào năm 1995 (không làm giấy tờ) đến năm 2007 ông Đặng Văn U1 chuyển nhượng lại cho ông Quách Văn U có làm giấy tay vào ngày 21/8/2007 và có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Kh . Đến năm 2009, vợ chồng ông Quách Văn U chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Th . Việc chuyển nhượng đất qua các bên đều chưa làm thủ tục sang tên, do ông H đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng N – chi nhánh Vĩnh Châu.

Ngoài ra, vào năm 2011, vợ chồng ông H – bà Đ có nợ của vợ chồng ông Thâu số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) nên vợ chồng ông H – bà Đ đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th thêm một phần đất chiều ngang 2m dài hết đất để trừ nợ; việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận bằng miệng mà không làm hợp đồng nhưng ông Võ Văn L là Phó ban nhân dân khóm Kinh Mới Đ cùng đi cắm trụ ranh.

Các Phần đất nhận chuyển nhượng nêu trên, vợ chồng ông Th đã trả đủ tiền và đã nhận đất canh tác, vợ chồng ông H – bà Đ đã giao đất, phần đất giữa hai bên có Kênh làm ranh và còn cắm thêm trụ ranh, từ trước đến nay không có ai tranh chấp và vợ chồng ông H – bà Đ cũng hứa khi cho đến khi trả nợ cho Ngân hàng xong, sẽ sang tên phần đất vợ chồng ông Th đang sử dụng cho vợ chồng ông Th. Tuy nhiên, do vợ chồng ông H – bà Đ trồng cây So đũa bên cạnh, lá rụng qua ao nuôi Tôm của vợ chồng ông Th nên hai bên có nói qua lại dẫn đến vợ chồng ông H không đồng ý làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Th .

Ngoài ra, phần nợ của vợ chồng ông H tại Ngân hàng N (gọi tắt là Ngân hàng) đã quá hạn, vợ chồng ông Th sợ nếu vợ chồng ông H không trả nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng phát mãi tài sản sẽ ảnh hưởng đến diện tích đất vợ chồng ông Th đã mua, do đó vợ chồng ông Th đã đến Ngân hàng Tất toán khoản nợ trên cho vợ chồng ông H với số tiền là 50.190.574đ (năm mươi triệu một trăm chín mươi nghìn năm trăm bảy mươi bốn đồng) nhưng ông H vẫn không đến Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Th . Nay, ông Th yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn H – bà Phan Thị Đ phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất cho ông Th – bà L diện tích là 7.831,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 75 tờ bản đồ 06 tọa lạc tại khóm K , phường Kh , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên; theo đúng hiện trạng mà Tòa án đã tiến hành xem xét,

thẩm định tại chỗ; có vị trí tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 74 có số đo 37,09m.

+ Hướng Tây giáp phần đất của thửa 75 (vợ chồng ông H đang sử dụng) (đã mức thành kênh) có số đo 36,36m + 2,05m.

+ Hướng Nam giáp phần còn lại thửa 75 do H đang quản lý có số đo 206,07m.

+ Hướng Bắc giáp thửa 130 có số đo 185,18m; giáp thửa 66 có số đo 24,07m.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H – bà Phan Thị Đ phải trả cho vợ chồng ông Th – bà L số tiền 50.190.574đ (năm mươi triệu một trăm chín mươi nghìn năm trăm bảy mươi bốn đồng). Đồng thời buộc vợ chồng ông H – bà Đ phải trả tiền lãi suất cho khoảng tiền vay trên là 9.496.000đ (chín triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

Ngoài ra, do phần đất vợ chồng ông H giao cho vợ chồng ông Th sử dụng có nhiều hơn diện tích đất đã bán. Diện tích dư ra, không phải do vợ chồng ông Th tự ý lấn chiếm mà do trước đây, khi giao đất, các bên đo đạc bằng tầm, đo thô sơ nên số diện tích có chênh lệch so với diện tích đo chính quy. Do đó, nay vợ chồng ông Th tự nguyện hỗ trợ cho vợ chồng ông H – bà Đ là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

Ông Th thống nhất với kết luận định giá theo giá của Hội đồng định giá tài sản thị xã Vĩnh Châu, không yêu cầu định giá theo giá thị trường.

Đối với tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông Th yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

\* *Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:* Khoảng năm 1994, vợ ông là bà Phan Thị Đ bán cho vợ chồng ông Đặng Văn U 4 công tầm cây, lúc bán chỉ thỏa thuận bằng miệng giữa hai bên và cũng không ai làm chứng, hai bên giao đất, giao tiền xong. Do ông Quách Văn U bán cho ông Th 5,5 công, ông H nghĩ tình cảm với ông U nên đồng ý diện tích là 5,5 công tầm cây.

Ông Th cho rằng vợ chồng ông H nợ của vợ chồng ông Th 5.000.000đ (năm triệu đồng) rồi bán cho vợ chồng ông Th thêm 2m đất để trừ nợ là không có. Trước đây, vợ chồng ông H có cho ông Th thuê phần đất giáp ranh với phần đất ông Th mua, thời gian cho thuê đất là 3 năm để ông Th nuôi Tôm, ông Th tự ủi ao nên lấn qua đất của vợ chồng ông H. Rồi sau khi ông Th trả đất thì vợ chồng ông Th vẫn sử dụng phần đất bên kia Kênh nhưng hai bên chưa đo đạc

lại nên diện tích khi Tòa án đo đạc không đúng với diện tích ông H bán. Phần cặm ranh giữa ông H với ông Th có sự chứng kiến của ông Võ Văn L – là Phó ban nhân dân khóm K, vợ chồng ông H không đồng ý, nên nhờ bỏ, sau đó thì ông Th tự cặm lại mà không có sự đồng ý của vợ chồng ông H.

Nay, đối với phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th, vợ chồng ông H đồng ý làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông Th đúng diện tích đất đã bán là 7.315m<sup>2</sup>. Phần đất còn lại là của vợ chồng ông H mà vợ chồng ông Th sử dụng dư ra, nếu ông Th muốn tách cho vợ chồng ông Th luôn thì vợ chồng ông H đồng ý với điều kiện trừ ngang số tiền vợ chồng ông Th đã trả thay cho vợ chồng ông H tại Ngân hàng.

Đối với việc vợ chồng ông Th tự ý đem tiền trả Ngân hàng, số tiền này vợ chồng ông H không có nhờ vả hay vay mượn để vợ chồng ông Th trả thay. Nay, ông H thống nhất là vợ chồng ông Th đã trả nợ thay cho vợ chồng ông H số tiền là 50.190.574đ (năm mươi triệu một trăm chín mươi nghìn năm trăm bảy mươi bốn đồng), hiện nay, vợ chồng ông H không có tiền; ông H xin gia hạn, sẽ trả cho vợ chồng ông Th số tiền này thành 3 đợt cho đến khi hết nợ nhưng không đồng ý trả lãi theo yêu cầu của ông Thâu.

Ông H thống nhất với kết luận định giá theo giá của Hội đồng định giá tài sản thị xã Vĩnh Châu, không yêu cầu định giá theo giá thị trường.

Đối với tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông Hùng yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*\* Tại biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 28/7/2022 ông Quách Văn U trình bày:* Phần đất tranh chấp là của ông H, cách nay khoảng 17-18 năm, ông H bán cho ông Đặng Văn U1, lúc đó là đất ruộng, diện tích 5,5 công, chỉ đo bằng tầm theo truyền thống ở quê. Ông Đặng Văn U1 làm ruộng khoảng 3-4 năm thì bán cho vợ chồng ông Quách Văn U – bà Mai Thị Nh, sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông đã nhận đất và làm ruộng khoảng 2 năm thì bán lại cho vợ chồng ông Th. Các lần mua bán qua lại đều chỉ thỏa thuận với nhau chứ chưa sang tên quyền sử dụng đất, tuy nhiên đã giao đất và thanh toán đủ tiền không có tranh chấp gì. Sau này, vợ chồng ông Th nuôi Tôm, ủi đất có lấn ranh không thì ông U không biết. Ông U xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:* Bà L thống nhất ý kiến của ông Trần Văn Th.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Đ trình bày: Bà Đ thống nhất ý kiến của ông Nguyễn Văn H .*

*Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N là ông Nguyễn Hoài Ph trình bày: Ông H và bà Đ vào năm 2011 có vay của Ngân hàng N (gọi tắt là Ngân hàng) số tiền là 16.000.000đ (mười sáu triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 7606LAV201101152, giải ngân ngày 28/5/2011. Để đảm bảo cho số nợ vay, ông H – bà Đ thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H034605 phần đất có diện tích là 7.831,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 75 tờ bản đồ 06 tọa lạc tại khóm K , phường Kh, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; được UBND huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H ngày 26/10/1996. Đến ngày 31/11/2021, số nợ này đã Tất toán xong, hiện nay vợ chồng ông H không còn nợ Ngân hàng, tuy nhiên do số nợ này do ông Th đã đến trả cho Ngân hàng thay ông H và ông H không đến ký tên làm thủ tục giải chấp quyền sử dụng đất nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông H hiện vẫn còn tại Ngân hàng N – Chi nhánh Vĩnh Châu. Nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, Ngân hàng đồng ý trả cho ông H .*

*\* Đối với bị đơn bà Mai Thị Nh , những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn U1, anh Nguyễn Tấn Đ1 và chị Nguyễn Thị Tuyết H1: Dù được tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, tại Thông báo thể hiện đầy đủ những tình tiết, sự kiện, tài liệu, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không ai có ý kiến gì, không có văn bản trình bày ý kiến và nguyện vọng của mình. Bà Mai Thị Nh có đơn xin vắng mặt, riêng ông Đặng Văn U1, anh Nguyễn Tấn Đ1 và chị Nguyễn Thị Tuyết H1 vắng mặt không có lý do trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án đã thông báo kết quả phiên họp trên cho bà Nh , ông U1, anh Đ1, chị H1 và đưa vụ án ra xét xử. Phiên tòa ngày 18/3/2024 ông U1, anh Đ1 và chị H1 vẫn vắng mặt và không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa, tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo luật định.*

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu phát biểu ý kiến tại phiên tòa: Qua thực hiện chức năng kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Nguyên đơn, bị đơn đã*

thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn U1, anh Nguyễn Tấn Đ1 và chị Nguyễn Thị Tuyết H1 vắng mặt các lần mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, vắng mặt tại phiên tòa; riêng ông Quách Văn U và bà Mai Thị Nh có đơn xin giải quyết vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự, chấp nhận cho vợ chồng ông Thâu phần đất đã nhận chuyển nhượng, sử dụng ổn định có diện tích là 7.831,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 75 tờ bản đồ 06 tọa lạc tại khóm K , phường Kh, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên; theo đúng hiện trạng mà Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Trần Văn Th – bà Nguyễn Thị L hỗ trợ cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H – bà Phan Thị Đ số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

- Buộc vợ chồng ông H – bà Đèo có trách nhiệm liên đới trả cho vợ chồng ông Th – bà L số tiền nợ tại Ngân hàng N là 50.190.574đ (năm mươi triệu một trăm chín mươi nghìn năm trăm bảy mươi bốn đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc vợ chồng ông H – bà Đ trả tiền lãi là 9.496.000đ (chín triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng về việc trả cho ông Nguyễn Văn H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H034605 phần đất có diện tích là 7.831,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 75 tờ bản đồ 06 tọa lạc tại khóm K , phường Kh, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H ngày 26/10/1996.

Về chi phí thẩm định, định giá và án phí, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

**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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn có địa chỉ tại khóm K , phường Kh , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản” là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Đối với bị đơn ông Quách Văn U và bà Mai Thị Nh , có đơn xin giải quyết vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn U1, anh Nguyễn Tấn Đ1 và chị Nguyễn Thị Tuyết H1 đã được triệu tập họp lệ hai lần tham gia phiên tòa, vắng mặt không có lý do nên phải chịu hậu quả pháp lý về việc vắng mặt của mình. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án vắng mặt những người nêu trên.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Th về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thị Đ phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông diện tích là 7.831,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 75 tờ bản đồ 06 tọa lạc tại khóm K , phường Kh, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên; theo đúng hiện trạng mà Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ; có vị trí tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 74 có số đo 37,09m.

+ Hướng Tây giáp phần đất của thửa 75 (do vợ chồng ông Hùng đang quản lý sử dụng) (đã múc thành kênh) có số đo 36,36m + 2,05m.

+ Hướng Nam giáp phần còn lại thửa 75 do Hùng đang quản lý có số đo 206,07m.



+ Hướng Bắc giáp thửa 130 có số đo 185,18; giáp thửa 66 có số đo 24,07m.

Xác định, phần đất hai bên nhận chuyển nhượng là một phần của thửa đất số 75 tờ bản đồ 06 tọa lạc tại khóm K , phường Kh, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này đã được UBND huyện Vĩnh Châu, nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H vào ngày 26/10/1996 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 034605.

[4.1.1] Xét giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1.2] Về hình thức hợp đồng: Các hợp đồng chuyển nhượng từ vợ chồng ông H – bà Đ sang cho ông Đặng Văn U1, từ ông Đặng Văn U1 sang cho vợ chồng ông Quách Văn U – bà Mai Thị Nh , sau đó vợ chồng ông U – bà Nh chuyển nhượng sang cho vợ chồng ông Trần Văn Th – bà Nguyễn Thị L. Các Hợp đồng chuyển nhượng này đều là giấy tay, không thực hiện chứng thực cũng như đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 167, khoản 2 Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập nêu trên đã vi phạm về mặt hình thức, điều kiện và tính có hiệu lực của hợp đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng, các bên đã tiến hành đo đạc, giao nhận đất và tiền xong; vợ chồng ông Th đã quản lý sử dụng, cải tạo thành ao nuôi Tôm như hiện nay, ông H và gia đình ông H không ai tranh chấp hay có ý kiến gì khác cho đến khi các cây So đũa trên phần đất của vợ chồng ông H rụng lá sang ao nuôi Tôm của ông Th , hai bên có lời qua tiếng lại mới xảy ra tranh chấp vì vậy mà vợ chồng ông H không đồng ý lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về tách thửa cho vợ chồng ông Th (mặc dù vợ chồng ông Th đã trả nợ tại Ngân hàng thay cho vợ chồng ông H ). Căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*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*”.

[4.1.3] Nguồn gốc phần diện tích đất nêu trên, hộ ông Nguyễn Văn H đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/10/1996 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 034605 tại thửa 75 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại khóm K ,

phường Kh , thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng có tổng diện tích là 15.707m<sup>2</sup>. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo lời trình bày của ông H và bà Đ thì mặc dù theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H , nhưng đây là tài sản riêng của vợ chồng ông H – bà Đ do nhận chuyển nhượng từ người khác, không có liên quan đến các thành viên khác trong hộ gia đình. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông H – bà Đ đều thống nhất đã giao phần đất này và hiện nay vợ chồng ông Th đang quản lý sử dụng, vợ chồng ông H – bà Đ đồng ý và không có tranh chấp gì. Như vậy, có cơ sở xác định mặc dù ban đầu ông H không trực tiếp chuyển nhượng đất nhưng đã đồng ý chuyển nhượng và phần đất đang tranh chấp đã giao cho vợ chồng ông Th sử dụng ổn định mà ông H không có ý kiến gì.

Đồng thời, tuy vợ chồng ông H – bà Đ không thống nhất diện tích bán thêm theo lời trình bày của vợ chồng ông Th, nhưng toàn bộ diện tích phần đất hiện nay vợ chồng ông Th sử dụng, có ranh mốc rõ ràng là Kênh múc và cột mốc để làm ranh giữa hai bên và trong suốt quá trình vợ chồng ông Th quản lý sử dụng, vợ chồng ông H không có tranh chấp hay ý kiến gì cho đến khi ông Th phản đối việc ông H trồng cây So đũa để lá rụng qua ao nuôi Tôm của ông Th . Do đó có căn cứ chấp nhận phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th là phần diện tích hiện nay vợ chồng ông Th đang quản lý sử dụng theo hiện trạng mà Tòa án tiến hành đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 04/7/2022, diện tích là 7.831,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 75 tờ bản đồ 06 tọa lạc tại khóm K , phường Kh, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên; có vị trí tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp thửa 74 có số đo 37,09m.
- + Hướng Tây giáp phần đất của thửa 75 (do vợ chồng ông H đang quản lý sử dụng) (đã múc thành kênh) có số đo 36,36m + 2,05m.
- + Hướng Nam giáp phần còn lại thửa 75 do H đang quản lý có số đo 206,07m.
- + Hướng Bắc giáp thửa 130 có số đo 185,18; giáp thửa 66 có số đo 24,07m.

[4.1.4] Ngoài ra, quyền sử dụng đất của ông H – bà Đ tại thời điểm chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng N theo lời trình bày của cả hai bên đương sự. Theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp như sau: “*Không được bán, thay thế, trao đổi,*

tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này.” Tuy nhiên, ông H thế chấp cho Ngân hàng vay vốn đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 034605 tại thửa 75 tờ bản đồ 06 tọa lạc tại khóm K , phường Kh, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng có tổng diện tích là 15.707m<sup>2</sup>. Trong khi đó, phần đất tranh chấp này, ban đầu được bán từ nhiều năm trước đó, đồng thời số tiền vay gốc của ông H là 16.000.000đ (mười sáu triệu đồng) nên nếu ông H – bà Đ vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì phần đất còn lại của ông H vẫn đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng. Ngoài ra, hiện nay số nợ này đã tất toán xong vào ngày 30/11/2021 (ông Th đã trả thay)

Từ những căn cứ nêu trên, đối chiếu với quy định pháp luật, mặc dù có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Th vi phạm về mặt hình thức. Tuy nhiên, các bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ của việc chuyển nhượng, vợ chồng ông Th đã sử dụng ổn định mà ông H – bà Đ không có ý kiến phản đối. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận quyền sử dụng đất này cho vợ chồng ông Th – bà L theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H – bà Đ , ông Đặng Văn U1, ông Quách Văn U – bà Mai Thị Nh , ông Th – bà L đối với phần đất diện tích là 7.831,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 75 tờ bản đồ 06 tọa lạc tại khóm K , phường Kh, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H ; theo đúng hiện trạng mà Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ; có vị trí tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp thửa 74 có số đo 37,09m.
- + Hướng Tây giáp phần đất của thửa 75 (đã múc thành kênh) có số đo 36,36m + 2,05m.
- + Hướng Nam giáp phần còn lại thửa 75 do H đang quản lý có số đo 206,07m.
- + Hướng Bắc giáp thửa 130 có số đo 185,18; giáp thửa 66 có số đo 24,07m.

Ghi nhận ý kiến tự nguyện của vợ chồng ông Trần Văn Th – bà Nguyễn Thị L hỗ trợ cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H – bà Phan Thị Đ số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

[4.2] Đối với yêu cầu của ông Th về việc buộc vợ chồng ông H phải trả cho vợ chồng ông Th số tiền vợ chồng ông Th đã trả nợ thay cho ông H – bà Đ

tại Ngân hàng N theo các chứng từ giao dịch là 50.190.574đ (năm mươi triệu một trăm chín mươi nghìn năm trăm bảy mươi bốn đồng) và tiền lãi là 9.496.000đ (chín triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn đồng). Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.2.1] Đối với số tiền vợ chồng ông Thâu trả thay tại Ngân hàng theo các chứng từ giao dịch là 50.190.574đ (năm mươi triệu một trăm chín mươi nghìn năm trăm bảy mươi bốn đồng). Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, theo lời trình bày của các bên đương sự, vợ chồng ông H không nhờ vợ chồng ông Th trả nợ thay và cũng không vay tiền của vợ chồng ông Th để trả nợ. Nhưng do vợ chồng ông H thế chấp quyền sử dụng đất vay tại Ngân hàng từ năm 2011 đến nay chưa trả nợ, vợ chồng ông Th sợ Ngân hàng sẽ phát mãi tài sản thì ảnh hưởng đến phần đất của vợ chồng ông Th nhận chuyển nhượng và đang sử dụng. Do đó, vợ chồng ông Th đã đến Ngân hàng tắt toán khoản nợ trên cho vợ chồng H – bà Đ theo chứng từ giao dịch là với tổng số tiền là 50.190.574đ (năm mươi triệu một trăm chín mươi nghìn năm trăm bảy mươi bốn đồng). Đây là khoản nợ vốn và lãi tại Ngân hàng của vợ chồng ông H – bà Đ, vợ chồng ông H – bà Đ cũng thừa nhận số tiền này và đồng ý trả cho vợ chồng ông Th. Tuy nhiên, do các bên không thống nhất được thời gian và phương thức thanh toán nên không thỏa thuận được. Do đó, ông Th yêu cầu vợ chồng ông H – bà Đ trả cho vợ chồng ông Th – bà L khoản nợ này là có căn cứ chấp nhận.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Th – bà L có đơn yêu cầu thi hành án, H – bà Đ còn phải liên đới trả lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

[4.2.2] Đối với số tiền lãi ông Th yêu cầu vợ chồng ông H – bà Đ phải trả là 9.496.000đ (chín triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn đồng). Hội đồng xét xử xét thấy: đối với số nợ tại Ngân hàng của vợ chồng ông H – bà Đ, do lo sợ tài sản có liên quan nên ông Th tự ý đem tiền tắt toán, ông H – bà Đ không vay của vợ chồng ông Th, do đó, ông Th yêu cầu vợ chồng ông H – bà Đ trả lãi là không có cơ sở chấp nhận.

[4.2.2] Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng về việc trả cho ông Nguyễn Văn H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H034605 phần đất có diện tích là 7.831,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 75 tờ bản đồ 06 tọa lạc tại khóm K, phường Kh, thị xã

Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H ngày 26/10/1996.

[5] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, là 9.228.336đ (chín triệu hai trăm hai mươi tám nghìn ba trăm ba mươi sáu đồng) do ông Trần Văn Th tạm ứng trước. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn ông Quách Văn U, bà Mai Thị Nh và ông Nguyễn Văn H phải liên đới chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nêu trên. Do ông Th đã tạm ứng trước nên ông Quách Văn U, bà Mai Thị Nh và ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông Th số tiền 9.228.336đ (chín triệu hai trăm hai mươi tám nghìn ba trăm ba mươi sáu đồng).

[6] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa XIV. Tuy nhiên, ông Quách Văn U - bà Mai Thị Nh là người cao tuổi được nhà nước công nhận, có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí được quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa XIV.

[7] Toàn bộ quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu là có căn cứ pháp lý và cơ sở thực tiễn như đã nhận định ở trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đã nêu.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 117, Điều 119, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Th với các bị đơn ông Quách Văn U, bà Mai Thị Nh , ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Đ .

- Công nhận cho ông Trần Văn Th – bà Nguyễn Thị L có quyền sử dụng đất đối với diện tích là 7.831,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 75 tờ bản đồ 06 tọa lạc tại khóm K , phường Kh, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H ; theo đúng hiện trạng mà Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ; có vị trí tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 74 có số đo 37,09m.

+ Hướng Tây giáp phần đất của thửa 75 (đã múc thành kênh) có số đo 36,36m + 2,05m.

+ Hướng Nam giáp phần còn lại thửa 75 do H đang quản lý có số đo 206,07m.

+ Hướng Bắc giáp thửa 130 có số đo 185,18; giáp thửa 66 có số đo 24,07m.

(Có sơ đồ kèm theo)

- Ghi nhận ý kiến tự nguyện của vợ chồng ông Trần Văn Th – bà Nguyễn Thị L hỗ trợ cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H – bà Phan Thị Đ số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn H – bà Phan Thị Đ có trách nhiệm liên đới thanh toán cho vợ chồng ông Trần Văn Th – bà Nguyễn Thị L số tiền trả Ngân hàng là 50.190.574đ (năm mươi triệu một trăm chín mươi nghìn năm trăm bảy mươi bốn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Th – bà L có đơn yêu cầu thi hành án, H – bà Đ còn phải liên đới trả lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2/. Không chấp nhận yêu cầu của ông Th về việc buộc vợ chồng ông H – bà Đ trả tiền lãi đối với số nợ nêu trên là 9.496.000đ (chín triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

3/. Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng về việc trả cho ông Nguyễn Văn H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H034605 phần đất có diện tích là 7.831,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 75 tờ bản đồ 06 tọa lạc tại khóm K, phường Kh, thị xã

Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Hùng ngày 26/10/1996.

4/. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: là 9.228.336đ (chín triệu hai trăm hai mươi tám nghìn ba trăm ba mươi sáu đồng) do ông Trần Văn Th tạm ứng trước. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn ông Quách Văn U, bà Mai Thị Nh và ông Nguyễn Văn H phải liên đới chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nêu trên. Do ông Th đã tạm ứng trước nên ông Quách Văn U, bà Mai Thị Nh và ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông Th số tiền 9.228.336đ (chín triệu hai trăm hai mươi tám nghìn ba trăm ba mươi sáu đồng).

5/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí không có giá ngạch: Bị đơn ông Quách Văn U, bà Mai Thị Nh và ông Nguyễn Văn H phải liên đới chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), nhưng do ông Quách Văn U và bà Mai Thị Nh là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên không phải nộp án phí; ông Nguyễn Văn H phải nộp án phí là 100.000đ (một trăm nghìn đồng).

- Án phí có giá ngạch:

+ Ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thị Đ phải liên đới chịu án phí trên số tiền phải trả là 2.509.528đ (hai triệu năm trăm lẻ chín nghìn năm trăm hai mươi tám đồng).

+ Ông Trần Văn Th phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 474.800đ (bốn trăm bảy mươi bốn nghìn tám trăm đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 1.875.000đ (một triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002359 ngày 01/4/2022 và biên lai thu số 0006121 ngày 23/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu. Ông Th đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Trần Văn Th số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm còn thừa lại là 1.400.200đ (một triệu bốn trăm nghìn hai trăm đồng).

6/. Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tòa tuyên án, đối với các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp trên xem xét lại 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 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 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- VKS thị xã Vĩnh Châu;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh ST;
- Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**VÕ THỊ HIẾU**