

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 16/2023/DS-ST

Ngày: 13 -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 CHÂU THÀNH, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Vinh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Danh

Ông Lâm Ngọc Hà

- Thư ký phiên Tòa: Bà Lưu Thị Thúy Vy, Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Kim Thị Cẩm Hường – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04, 10, 13 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 161/2019/TLST-DS, ngày 12 tháng 12 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2023/QĐXX-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2023/QĐST- DS ngày 15/6/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Văn Nh, sinh năm 1950 (Chết ngày 30/4/2022)

Địa chỉ số: Ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn Nh:

1. Bà Lâm Thị L, sinh năm 1953

Địa chỉ số: Ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Trương Thị Hồng P, sinh năm 1972

Địa chỉ số: Ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông Trương Minh S, sinh năm 1974

Địa chỉ số: Ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

4. Bà Trương Thị K, sinh năm 1980

Địa chỉ số: Ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện ủy quyền của Lâm Thị L, Trương Thị Hồng P, Trương Minh S, Trương Thị K: Ông Nguyễn Minh H (Có mặt)

Địa chỉ số: 209, ấp C, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (Giấy ủy quyền ngày 16/5/2022)

5. Ông Trường Quốc D, sinh năm 1982

Địa chỉ số: Ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: Bà Liêu Thị Thanh M, sinh năm 1960 (Có mặt)

Địa chỉ số: Ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Liêu Thị Thanh M: Bà Sơn Thị Pheng là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Sóc Trăng (Có mặt)

Địa chỉ: Số 197, đường Hùng Vương, phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Bà Liêu Thị L1, sinh năm 1954 (Vắng mặt)

Địa chỉ số: Ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

2. Ông Liêu Minh Ch, sinh năm 1956 (Vắng mặt)

Địa chỉ số: Ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông Liêu Trọng D1, sinh năm 1956 (Vắng mặt)

Địa chỉ số: Ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

4. Liêu Thị Thanh M, sinh năm 1960 (Có mặt)

Địa chỉ số: Ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/11/2019; tại biên bản ngày 05/5/2020; đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 24/6/2022; cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K là ông Nguyễn Minh H trình bày:

Vào ngày 05/7/1996, ông Trương Văn Nh đã chuyển nhượng phần đất của ông Liêu H, bà Lê Thị L2, Liêu Minh Ch, Liêu Trọng D1, diện tích 03 công (tầm 3m), giá 15 chỉ vàng 24k.

Ngày 03/4/2001, ông Trương Văn Nh đã chuyển nhượng phần đất của bà Lê Thị L2, Liêu Thị H1, Liêu Trọng D1, diện tích 02 công (tầm 3m), giá 20 chỉ vàng 24k.

Ngày 27/11/2001, ông Trương Văn Nh đã chuyển nhượng phần đất của bà Lê Thị L2, Liêu Minh Ch, diện tích 02 công (tầm 3m), giá 22 chỉ vàng 24k.

Tổng cộng 03 lần chuyển nhượng diện tích 07 công (tầm 3m), tại thửa đất 180, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

Khi đo đạc phần đất, thì phần đất của ông Nh chuyển nhượng của Ông H và bà L2 dư 379m², nên ông Nh chuyển nhượng luôn với giá 05 chỉ trả trước 03 chỉ, còn lại 02 chỉ, ông Nh hứa khi nào làm giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất (GCNQSDĐ) xong sẽ trả 02 chỉ vàng 24k. Nhưng đến nay ông Nh chưa làm được GCNQSDĐ thì Ông H và bà L2 (chết), bà M không giao GCNQSDĐ cho ông Nh và hiện nay ông Nh cũng (chết).

Nay người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K, Trường Quốc D yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Nh với ông Liêu H, bà Lê Thị L2, Liêu Minh Ch, Liêu Trọng D1 ngày 05/7/1996 (Tờ sang nhượng đất ruộng), diện tích 3 công (tầm 3m tương đương 3.900m²).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Nh với bà Lê Thị L2, Liêu Thị H1, Liêu Trọng D1 ngày 03/4/2001 (Tờ chuyển nhượng đất canh tác), diện tích 2 công (tầm 3m tương đương 2.600m²).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Nh với bà Lê Thị L2, Liêu Minh Ch ngày 27/11/2001 (Tờ chuyển nhượng đất canh tác), diện tích 2 công (tầm 3m tương đương 2.600m²); và phần đất mua thêm 379m², tổng diện tích: 8934 m², tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

Công nhận diện tích: 8934 m², tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng; thuộc quyền quản lý và quyền sử dụng đất của bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K và ông Trường Quốc D; và tự nguyện trả cho bà Liêu Thị L1, ông Liêu Minh Ch, Liêu Thị Thanh M, ông Liêu Trọng D1 02 chỉ vàng 24k.

Tại biên bản ngày 05/5/2020; tại các biên bản lấy lời khai ngày 15/9/2022; ngày 22/02/2023; cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Liêu Thị Thanh M trình bày: Bà M thừa nhận, ngày 05/7/1996 ông Liêu H và bà Lê Thị L2 (cha mẹ), có chuyển nhượng đất cho ông Trương Văn Nh diện tích 3 công (tầm 3), giá 15 chỉ vàng 24k; ngày 03/4/2001 bà Lê Thị L2, Liêu Thị H1, Liêu Trọng D1 (mẹ và anh em), có chuyển nhượng đất cho ông Trương Văn Nh diện tích 2 công (tầm 3), giá 20 chỉ vàng 24k; ngày 27/11/2001 bà Lê Thị L2, Liêu Minh Ch (mẹ và anh), có chuyển nhượng đất cho ông Trương Văn Nh diện tích 2 công (tầm 3), giá 22 chỉ vàng 24k. Sau khi đo đạc giao đất cho ông Nh khoảng 7 công (tầm 3m) và phần đất dư ra 379m², thì bà L2 đồng ý chuyển nhượng cho ông Nh 5 chỉ vàng 24k, ông Nh trả được 03 chỉ, còn lại 02 chỉ hứa khi nào làm ông Nh làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì trả.

Nay bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K, Trường Quốc D, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nh yêu cầu bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm thủ tục sang tên bà không đồng ý, vì bà không có chuyển nhượng đất.

Tại phiên Tòa sơ thẩm Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Liêu Thị Thanh M cho rằng: Theo Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 05/7/1996, giữa Trương Văn Nh với ông Liêu H, bà Lê Thị L2, Liêu Minh Ch, **Liêu Trọng D1**; thì ông Liêu H còn sống; còn lại ngày 03/4/2001 (Tờ chuyển

nhượng đất canh tác); ngày 27/11/2001 (Tờ chuyển nhượng đất canh tác); thì ông Liêu H (đã chết ngày 18/02/2000) không có ký chuyển nhượng, chỉ có bà Lê Thị L2 (vợ) cùng một số người con ký chuyển nhượng, còn lại một số người con không có ký chuyển nhượng; như vậy không đúng theo quan hệ thừa kế theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nh.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/01/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Liêu Minh Ch trình bày: Ông Ch thừa nhận, ông Liêu H và Lê Thị L2 (cha, mẹ) lúc còn sống có chuyển nhượng 7 công đất (tầm 3m) cho ông Trương Văn Nh, khi đo đạc đất dư 379m² thì ông Liêu H và Lê Thị L2 đồng ý chuyển nhượng luôn cho ông Nh. Lúc chuyển nhượng đất 02 bên làm giấy tờ viết tay với nhau.

Nay những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nh yêu cầu Tòa án giải quyết Công nhận phần đất chuyển nhượng trên, ông Ch đồng ý.

Tại phiên tòa hôm nay, Kiểm sát viên cho rằng Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án, đảm bảo về thủ tục bắt đầu phiên tòa, tranh tụng tại phiên tòa theo quy định BLTTDS năm 2015.

Đề xuất: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đề nghị Hội đồng xét xử:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Nh với ông Liêu H, bà Lê Thị L2, Liêu Minh Ch, Liêu Trọng D1 ngày 05/7/1996 (Tờ sang nhượng đất ruộng), diện tích 3 công (tầm 3m).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Nh với bà Lê Thị L2, Liêu Thị H1, Liêu Trọng D1 ngày 03/4/2001 (Tờ chuyển nhượng đất canh tác), diện tích 2 công (tầm 3m).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Nh với bà Lê Thị L2, Liêu Minh Ch ngày 27/11/2001 (Tờ chuyển nhượng đất canh tác), diện tích 2 công (tầm 3m) và phần đất chuyển nhượng thêm 379m²; tổng diện tích: 8934 m² tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

Công nhận cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nh là: Bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K, Trường Quốc D **có quyền quản lý và sử dụng phần đất có diện tích: 8934m², thuộc một phần thửa 180, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng; có số đo và vị trí như sau:**

- Hướng Đông giáp kênh Thủy lợi, có số đo: 42,71m;
- Hướng Tây giáp kênh Thủy lợi, có số đo: 34,34m;
- Hướng Nam giáp thửa đất 904,905,906,184, có số đo: 207,97m;
- Hướng Bắc giáp thửa đất 176,137, có số đo: 215,77m.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K, Trường Quốc D trả cho bà Liêu Thị L1, ông Liêu Minh Ch, bà Liêu Thị Thanh M, ông Liêu Trọng D1 02 chỉ vàng 24k (quy đổi thành tiền: 5.610.000/1 chỉ x 02 = 11.220.000 đồng)

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 tố tụng: ông Trường Quốc D, bà Liêu Thị L1, ông Liêu Minh Ch, ông Liêu Trọng D1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa, nhưng đều vắng mặt **không có lý do**; nên Hội đồng xét xử áp dụng điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các ông (bà).

[2] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 28/11/2019; đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 24/6/2022 của nguyên đơn ông Trương Văn Nh (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nh): Bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K, Trường Quốc D yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Nh với ông Liêu H, bà Lê Thị L2, Liêu Minh Ch, Liêu Trọng D1 ngày 05/7/1996 (Tờ sang nhượng đất ruộng), diện tích 3 công (tầm 3m).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Nh với bà Lê Thị L2, Liêu Thị H1, Liêu Trọng D1 ngày 03/4/2001 (Tờ chuyển nhượng đất canh tác), diện tích 2 công (tầm 3m).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Nh với bà Lê Thị L2, Liêu Minh Ch ngày 27/11/2001 (Tờ chuyển nhượng đất canh tác), diện tích 2 công (tầm 3m) và phần đất chuyển nhượng thêm 379m²; tổng diện tích: 8934 m² tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

Công nhận cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nh là: Bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K, Trường Quốc D **có quyền quản lý và sử dụng phần đất có diện tích: 8934m², thuộc một phần thửa 180, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng; nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"**.

[3] Nội dung đơn khởi kiện: Nguyên đơn ông Trương Văn Nh (chết), người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nh: Bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K, Trường Quốc D yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Nh với ông Liêu H, bà Lê Thị L2, Liêu Minh Ch, Liêu Trọng D1 ngày 05/7/1996 (Tờ sang nhượng đất ruộng), diện tích 3 công (tầm 3m);

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Nh với bà Lê Thị L2, Liêu Thị H1, Liêu Trọng D1 ngày 03/4/2001 (Tờ chuyển nhượng đất canh tác), diện tích 2 công (tầm 3m);

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Nh với bà Lê Thị L2, Liêu Minh Ch ngày 27/11/2001 (Tờ chuyển nhượng đất canh tác), diện tích 2 công (tầm 3m) và phần đất chuyển nhượng thêm 379m²; tổng diện tích: 8934 m² tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

Công nhận cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nh là: Bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K, Trường Quốc D **có quyền quản lý và sử dụng phần đất có diện tích: 8934m², thuộc một phần thửa 180, tờ bản đồ số 3**, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng; và tự nguyện trả cho bà Liêu Thị L1, ông Liêu Minh Ch, Liêu Thị Thanh M, ông Liêu Trọng D1 02 chỉ vàng 24k.

Xét về điều kiện có hiệu lực của giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giữa ông Trương Văn Nh với ông Liêu H, bà Lê Thị L2, Liêu Minh Ch, Liêu Trọng D1 ngày 05/7/1996; giữa ông Trương Văn Nh với bà Lê Thị L2, Liêu Thị H1, Liêu Trọng D1 ngày 03/4/2001; giữa ông Trương Văn Nh với bà Lê Thị L2, Liêu Minh Ch ngày 27/11/2001 và phần đất chuyển nhượng thêm. Tại thời điểm thực hiện chuyển nhượng đất các bên đều có năng lực hành vi dân sự, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hoàn toàn tự nguyện, là hợp pháp mà các bên mong muốn xác lập giao dịch.

Xét về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được lập thành văn bản (Tờ sang nhượng đất ruộng; Tờ chuyển nhượng đất canh tác; Tờ chuyển nhượng đất canh tác), nhưng không theo mẫu quy định của luật đất đai, không có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án xét thấy trình tự thủ tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nh với ông Liêu H, bà Lê Thị L2 cùng các con là không đúng quy định của pháp luật và các Văn bản hướng dẫn của luật đất đai quy định, cần phải buộc ông Trương Văn Nh với ông Liêu H, bà Lê Thị L2 cùng các con thực hiện hình thức giao dịch: Tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có Công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã nơi có đất, theo quy định của pháp luật đối với phần đất có diện tích 8934 m² tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng; đối với “Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 05/7/1996”; “Tờ chuyển nhượng đất canh tác ngày 03/4/2001”; “Tờ chuyển nhượng đất canh tác ngày 27/11/2001; và phần đất chuyển nhượng thêm”; nhưng ông Nh, Ông H và bà L2 đều đã chết, nên Tòa án không thể buộc các bên thực hiện được.

Xét về mặt nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Nh với ông Liêu H, bà Lê Thị Luông cùng các con đã hoàn thành. Ông Nh trả 60 chỉ vàng 24k cho Ông H, bà L2 cùng các con, còn lại 02 chỉ; hai bên “giao kèo” khi nào ông Nh làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả 02 chỉ vàng 24k còn lại cho gia đình Ông H và bà L2; còn Ông H và bà L2

cùng các con cũng đã giao diện tích đất: 8934 m² thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng cho ông Nh sử dụng từ khi chuyển nhượng đó đến nay (Các bên đều thừa nhận).

Do đó theo quy định tại Điều 699 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 75 luật Đất đai năm 1993 và hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 Nghị Quyết số: 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, thì nguyên đơn ông Trương Văn Nh (chết), người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nh: Bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K, Trường Quốc D yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Nh với ông Liêu H, bà Lê Thị L2, Liêu Minh Ch, Liêu Trọng D1 ngày 05/7/1996 (Tờ sang nhượng đất ruộng), diện tích 3 công (tầm 3m);

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Nh với bà Lê Thị L2, Liêu Thị H1, Liêu Trọng D1 ngày 03/4/2001 (Tờ chuyển nhượng đất canh tác), diện tích 2 công (tầm 3m);

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Nh với bà Lê Thị L2, Liêu Minh Ch ngày 27/11/2001 (Tờ chuyển nhượng đất canh tác), diện tích 2 công (tầm 3m) và phần đất chuyển nhượng thêm 379m²; tổng diện tích: 8934 m² tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nh yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích đất: 8934m², thuộc một phần thửa 180, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng; thuộc quyền quản lý, quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K, Trường Quốc D là có cơ sở.

Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 06/11/2020, thì phần đất tranh chấp thửa đất số 180, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng có số đo và vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp kênh Thủy lợi, có số đo: 42,71m;
- Hướng Tây giáp kênh Thủy lợi, có số đo: 34,34m;
- Hướng Nam giáp thửa đất 904,905,906,184, có số đo: 207,97m;
- Hướng Bắc giáp thửa đất 176,137, có số đo: 215,77m.

- Diện tích: 8934 m² (đất chuyên trồng lúa nước), kèm sơ đồ trích đo thửa đất.

[4] Lời đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bị đơn bà Liêu Thị Thanh M là không có cơ sở, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Lời đề nghị của Kiểm sát viên có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng Trương Văn Nh: Bà Lâm Thị L, bà

Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K, Trường Quốc D yêu cầu là có căn cứ.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Nh với ông Liêu H, bà Lê Thị L2, Liêu Minh Ch, Liêu Trọng D1 ngày 05/7/1996 (Tờ sang nhượng đất ruộng); giữa ông Trương Văn Nh với bà Lê Thị L2, Liêu Thị H1, Liêu Trọng D1 ngày 03/4/2001 (Tờ chuyển nhượng đất canh tác); giữa ông Trương Văn Nh với bà Lê Thị L2, Liêu Minh Ch ngày 27/11/2001 (Tờ chuyển nhượng đất canh tác) và phần đất chuyển nhượng thêm 379m²; tổng diện tích: 8934 m² tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

Công nhận diện tích đất: 8934m², thuộc một phần thửa 180, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng; thuộc quyền quản lý, quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K, Trường Quốc D.

Do đó áp dụng các Điều 131, Điều 699 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 75 luật Đất đai năm 1993 và hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 Nghị Quyết số: 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Chấp nhận đơn khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng Trương Văn Nh: Bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K, Trường Quốc D.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Nh với ông Liêu H, bà Lê Thị L2, Liêu Minh Ch, Liêu Trọng D1 ngày 05/7/1996 (Tờ sang nhượng đất ruộng); giữa ông Trương Văn Nh với bà Lê Thị L2, Liêu Thị H1, Liêu Trọng D1 ngày 03/4/2001 (Tờ chuyển nhượng đất canh tác); giữa ông Trương Văn Nh với bà Lê Thị L2, Liêu Minh Ch ngày 27/11/2001 (Tờ chuyển nhượng đất canh tác) và phần đất chuyển nhượng thêm; tổng diện tích: 8934 m² tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

Công nhận diện tích đất: 8934 m², thuộc một phần thửa đất số 180, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng; thuộc quyền quản lý, quyền sử dụng đất của bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K, Trường Quốc D.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K, Trường Quốc D trả cho bà Liêu Thị L1, ông Liêu Minh Ch, bà Liêu Thị Thanh M, ông Liêu Trọng D1 02 chỉ vàng 24k (quy đổi thành tiền: 5.610.000/1 chỉ x 02 = 11.220.000 đồng)

[7] *Về chi phí tố tụng*: Hết 7.586.258 đ (Bảy triệu năm trăm tám mươi sáu ngàn hai trăm năm mươi tám đồng), bà Liêu Thị Thanh M, bà Liêu Thị L1, ông Liêu Minh Ch, ông Liêu Trọng D1, phải chịu, nhưng được trừ vào số tiền Trương Văn Nh đã tạm ứng trước 7.586.258 đ; bà Liêu Thị Thanh M, bà Liêu Thị L1, ông Liêu Minh Ch, ông Liêu Trọng D1 có nghĩa vụ nộp để trả lại số tiền 7.586.258 đ cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông

Trương Văn Nh: bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K, Trường Quốc D.

[8] *Về án phí*: Bà Liêu Thị Thanh M, bà Liêu Thị L1, ông Liêu Minh Ch, ông Liêu Trọng D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng, nhưng bà M, bà Lựu, ông Ch, ông Danh là người cao tuổi, nên căn cứ Điểm đ, khoản 1, Điều 12, NQ 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 miễn toàn bộ án phí

Bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K, Trường Quốc D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b, khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 147; Khoản 1 Điều 273; Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 131, Điều 699 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 75 luật Đất đai năm 1993 và hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 Nghị Quyết số: 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

- Áp dụng Điểm đ, khoản 1, Điều 12, NQ 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng Trương Văn Nh: Bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K, Trường Quốc D kiện bà Liêu Thị Thanh M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất”.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Nh với ông Liêu H, bà Lê Thị L2, Liêu Minh Ch, Liêu Trọng D1 ngày 05/7/1996 (Tờ sang nhượng đất ruộng); giữa ông Trương Văn Nh với bà Lê Thị L2, Liêu Thị H1, Liêu Trọng D1 ngày 03/4/2001 (Tờ chuyển nhượng đất canh tác); giữa ông Trương Văn Nh với bà Lê Thị L2, Liêu Minh Ch ngày 27/11/2001 (Tờ chuyển nhượng đất canh tác); và phần đất chuyển nhượng thêm; có tổng diện tích: 8934 m², thuộc một phần thửa đất số 180, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

1.2. Công nhận diện tích đất: 8934 m², thuộc một phần thửa đất số 180, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng; thuộc quyền quản lý, quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K, Trường Quốc D; đất có số đo và vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp kênh Thủy lợi, có số đo: 42,71m;
- Hướng Tây giáp kênh Thủy lợi, có số đo: 34,34m;
- Hướng Nam giáp thửa đất 904,905,906,184, có số đo: 207,97m;
- Hướng Bắc giáp thửa đất 176,137, có số đo: 215,77m.

- Diện tích: 8934 m² (đất chuyên trồng lúa nước), kèm sơ đồ trích đo thửa đất.

Nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A: 729113, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú (nay là huyện Châu Thành), tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Liêu H ngày 01/12/1992.

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K, Trường Quốc D trả cho bà Liêu Thị L1, ông Liêu Minh Ch, bà Liêu Thị Thanh M, ông Liêu Trọng D1 02 chỉ vàng 24k, quy đổi thành tiền tại thời điểm xét xử là: 11.220.000 đồng (5.610.000/1 chỉ x 02 chỉ = 11.220.000 đồng)

2. Về chi phí tố tụng: Hết 7.586.258 đ (Bảy triệu năm trăm tám mươi sáu ngàn hai trăm năm mươi tám đồng), bà Liêu Thị Thanh M, bà Liêu Thị L1, ông Liêu Minh Ch, ông Liêu Trọng D1, phải chịu, nhưng được trừ vào số tiền Trương Văn Nh đã tạm ứng trước 7.586.258 đ; bà Liêu Thị Thanh M, bà Liêu Thị L1, ông Liêu Minh Ch, ông Liêu Trọng D1 có nghĩa vụ nộp để trả lại số tiền 7.586.258 đ cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn Nh: bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K, Trường Quốc D.

3. Về án phí: Bà Liêu Thị Thanh M, bà Liêu Thị L1, ông Liêu Minh Ch, ông Liêu Trọng D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng, nhưng bà M, bà Lựu, ông Ch, ông Danh là người cao tuổi, nên căn cứ Điểm đ, khoản 1, Điều 12, NQ 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 miễn toàn bộ án phí

Bà Lâm Thị L, bà Trương Thị Hồng P, ông Trường Minh S, bà Trương Thị K, Trường Quốc D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết, đề yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 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:

- Các đương sự;
- Tòa án tỉnh
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện CT;
- Lưu hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Võ Văn Vinh