TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VỊ THỦY** **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2023/DS-ST
Ngày: 17 - 5 - 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 VỊ THỦY, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Như Kiều.

2. Bà Trần Thị Bé Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hol - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Phương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 5 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2022/TLST-DS, ngày 12 tháng 01 năm 2022 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2023/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2023; Thông báo hoãn phiên toà số 21/TB-TA ngày 24 tháng 02 năm 2023; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2023/QĐXXST-DS, ngày 17 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên toà số 54/2023/QĐST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Trần Việt H, sinh năm 1975; nơi cư trú: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh H (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Anh Nguyễn Lê N; nơi cư trú: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh H.

(Văn bản uỷ quyền ngày 12 tháng 01 năm 2022, có mặt).

- *Bị đơn*:

1. Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1937 (Vắng mặt);

2. Anh Nguyễn Minh H, sinh năm 1971 (Có mặt);

3. Anh Nguyễn Minh K, sinh năm 1969 (Vắng mặt);

Cùng cư trú: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh H.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Q: Chị Lê Mộng T; nơi cư trú: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh H.

(Văn bản uỷ quyền ngày 12 tháng 9 năm 2022, có mặt).

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

1. Chị Lý Thị Diễm T, sinh năm 1973 (Vắng mặt);

2. Anh Trần Hải Â, sinh năm 1990 (Vắng mặt);

3. Chị Trần Thị Diễm H, sinh năm 1992 (Vắng mặt);

4. Chị Lê Mộng T, sinh năm 1974 (Có mặt);

Cùng cư trú: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh H.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trang, anh Âu và chị Hương: Anh Nguyễn Lê N; nơi cư trú: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh H.

(Văn bản uỷ quyền ngày 06 tháng 6 năm 2023, có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 05/01/2022 (BL 09), quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Trần Việt H (do anh Nguyễn Lê N đại diện) trình bày: Anh Trần Việt H với chị Lý Thị Diễm T là vợ chồng. Vào ngày 17/10/1999 (chính quyền xác nhận ngày 18/10/1999), giữa nguyên đơn anh Trần Việt H với các bị đơn là bà Phạm Thị Q và các anh Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh K có thoả thuận, ký kết "Đơn xin chuyển nhượng đất vườn", từ kinh xáng Xà No đến kinh Thống Nhất, từ mé sông lên mặt lộ chiều ngang 12m, từ mặt lộ ra tới nền mộ ngang 10m, chừa nền mộ ra chiều dài 09m, trước nền mộ từ mé ranh (cô Sáu) trở lên 02m để làm phương tiện đi lại; từ nền mộ ra kinh Thống Nhất chiều ngang từ ranh cô Sáu trở qua nửa mương vườn; với giá thoả thuận 25.000.000đ, bà Qđã trả đủ tiền và nhận đất cất nhà ở cho đến nay, nhưng chưa tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Qhứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện tách thửa. Do các bị đơn vi phạm thoả thuận nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/10/1999.

Tại văn bản ngày 17/4/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn: Bà Phạm Thị Q (do chị Lê Mộng T đại diện) trình bày: Chị T là vợ anh

Nguyễn Minh H, là con dâu bà Phạm Thị Q, anh chồng là Nguyễn Minh K. Vào ngày 17/10/1999, bà Phạm Thị Q với bà Qùng và anh Kcó chuyển nhượng cho anh Trần Việt H phần đất có chu vi ngang 10m, dài khoảng 100m, toạ lạc tại ấp 7B1, xã Vị Thanh, huyện Vị Thuỷ, với giá thoả thuận 52 chỉ vàng 24K, bà Qđã giao đủ vàng, bên bà Qđã giao đất, khi giao đất có cặm trụ đá, các bên thoả thuận chừa lại phần nền mộ của gia đình bà Q, chừa lại phần giáp khu mộ ngang 02m để bà Qđi ra phần đất phía sau phần đất chuyển nhượng, việc chuyển nhượng có làm giấy tay và có xác nhận của chính quyền địa phương; sau đó, bà Qtiếp tục chuyển nhượng phần đất khác cho ông Đỗ Văn M, hiện nay do ông Minh đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà Qnên không tách thửa cho bà Qđược. Do đó, bà Qvà gia đình đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn.

Tại văn bản ngày 17/4/2023 và ngày 21/4/2023, bị đơn anh Nguyễn Minh H và anh Nguyễn Minh K trình bày: Các anh là con bà Phạm Thị Q, hiện nay đang sống với bà Q. Hiện nay do ông Đỗ Văn M đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình nên không tách thửa cho anh Trần Việt H được. Do đó, bà Qvà gia đình đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn anh Trần Việt H.

Tại văn bản ngày 21/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lý Thị Diễm T, Trần Hải Â và Trần Thị Diễm H (do anh Nguyễn Lê N đại diện) trình bày: Vào ngày 17/10/1999 (chính quyền xác nhận ngày 18/10/1999), giữa anh Trần Việt H với bà Phạm Thị Q và các anh Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh K, có thoả thuận, ký kết "Đơn xin chuyển nhượng đất vườn", có chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã Vị Thanh, huyện Vị Thuỷ, giá chuyển nhượng là 25.000.000đ, bà Qđã trả đủ tiền cho bà Phạm Thị Q, bà Qđã nhận đất và liên tục sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, cất nhà và trồng cây lâu năm nhưng chưa tách giấy sang tên. Do đó, chị T, Â và Hg (là vợ, con bà Q) thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Q, không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại văn bản ngày 17/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Mộng T trình bày: Chị T là vợ anh Nguyễn Minh H (cưới nhau năm 1995), là con dâu bà Phạm Thị Q, thời điểm chuyển nhượng đất cho bà Qthì Chị T có biết. Trong vụ án này, Chị T không có yêu cầu gì về quyền lợi của mình và thống nhất với ý kiến của anh Nguyễn Minh H (chồng Chị T).

Tình tiết các bên đã thống nhất: Thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định và định giá tài sản có trong hồ sơ vụ án; thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/1999.

Tình tiết không thống nhất: Không có.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc thụ lý, giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, cũng như ý thức chấp hành pháp luật của các đương sự là đúng pháp luật; về tài liệu, chứng cứ Toà án thu thập được đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/1999; án phí, lệ phí đương sự phải chịu theo quy định; không có yêu cầu, kiến nghị khắc phục vi phạm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[**1**] Về áp dụng pháp luật tố tụng

[1.1] Về thẩm quyền theo vụ việc: Vào năm 1999, giữa nguyên đơn anh Trần Việt H với các bị đơn bà Phạm Thị Q, anh Nguyễn Minh H và anh Trần Minh Kiệt, có thỏa thuận, ký kết "Đơn xin chuyển nhượng đất vườn" ngày 17/10/1999 (sau đây viết tắt: HĐCNQSDĐ), tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện V, tỉnh H, quá trình thực hiện hợp đồng đã phát sinh tranh chấp, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật "*Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.2] Thẩm quyền theo lãnh thổ: Phần đất chuyển nhượng các bên đang tranh chấp toạ lạc tại ấp 7B, xã Vị Thanh, huyện Vị Thanh, tỉnh Cần Thơ cũ (nay là ấp 7B1, xã Vị Thanh, huyện Vị Thuỷ, tỉnh Hậu Giang). Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

[1.3] Về xét xử vắng mặt đương sự: Ngày 21/4/2023 bị đơn anh Nguyễn Minh K có đơn yêu cầu và xét xử vắng mặt tại các phiên toà; bà Phạm Thị Q (bị đơn, vắng mặt, do chị Lê Mộng T đại diện) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị Lý Thị Diễm T, Trần Hải Â, Trần Thị Diễm H vắng mặt (do anh Nguyễn Lê N đại diện). Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, các khoản 2, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, để xét xử vắng mặt đương sự.

[**2**] Tại phiên tòa các đương sự thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản có trong hồ sơ vụ án, không có đương sự nào yêu cầu thẩm định, định giá lại. Thống nhất đề nghị Toà án lấy kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản có trong hồ sơ vụ án để giải quyết tranh chấp nên ghi nhận.

[**3**] Theo mảnh trích đo địa chính số 10/HSC, ngày 05/5/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn (TNHH) đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu (sau đây viết tắt là Công ty Sông Hậu), tại vị trí số (II), (2) chưa thể hiện lối đi 02m theo "Đơn xin chuyển nhượng đất vườn", ngày 17/10/1999 (phía giáp bà Võ Thị Sáu "cô Sáu") và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2022. Do đó, Toà án đề nghị Công ty Sông Hậu tính số đo các cạnh theo thoả thuận của các bên. Theo mảnh trích đo địa chính số 43/HSC, ngày 22/9/2022 và mảnh trích đo địa chính số 70/HSC, ngày 24/5/2023 của Công ty Sông Hậu bổ sung phần lối đi thuộc vị trí (IIb "phần đất anh Trần Việt H đang sử dụng") có chu vi, ngang trước giáp (Ia) bằng ngang sau giáp (Ib): 02m, dài giáp bà Võ Thị Sáu: 9,34m, dài giáp nhà mồ (2, IIa): 9,38m; các phần khác của 03 mảnh trích đo địa chính nêu trên, không thay đổi. Do đó, Toà án lấy mảnh trích đo địa chính số 70/HSC, ngày 24/5/2023 của Công ty Sông Hậu để giải quyết vụ án.

[**4**] Về phía bên nhận chuyển nhượng anh Trần Việt H, thời điểm chuyển nhượng và những người đang sinh sống trên phần đất chuyển nhượng gồm có: anh Trần Việt H, chị Lý Thị Diễm T (vợ bà Q) và con bà Qlà Trần Hải Â và Trần Thị Diễm H; chị T, cháu Âu và cháu Hương uỷ quyền cho anh Nguyễn Lê N tham gia tố tụng; bà Phạm Thị Q uỷ quyền cho chị Lê Mộng T (con dâu) tham gia tố tụng, quyền và nghĩa vụ của họ không đối lập nhau. Do đó, Toà án đưa những người liên quan: chị Lý Thị Diễm T, Trần Hải Â, Trần Thị Diễm H và chị Lê Mộng T tham gia tố tụng theo khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, là có căn cứ.

[**5**] Về áp dụng pháp luật nội dung: Giao dịch giữa các bên được xác lập vào năm 1999, đến năm 2022 phát sinh tranh chấp. Do đó, áp dụng Bộ luật Dân sự năm 1995, Luật Đất đai năm 1993 và năm 2013, để giải quyết tranh chấp.

[**6**] Theo mảnh trích đo địa chính số 43/HSC ngày 22/9/2022 của Công ty Sông Hậu (sau đây viết tắt là: Mảnh trích đo địa chính), ghi nhận phần đất chuyển nhượng thuộc một phần của thửa số 1138 và 1139, tờ bản đồ số 06, toạ lạc tại ấp 7B, xã Vị Thanh, huyện Vị Thanh, tỉnh Cần Thơ cũ (nay là ấp 7B1, xã Vị Thanh, huyện Vị Thuỷ, tỉnh Hậu Giang gồm 02 phần:

[6.1] Phần trên bờ (từ lộ Xi măng ra đến kênh Thống Nhất), thuộc các vị trí (1), (Ia), (Ib) có chu vi:

- Ngang giáp lộ xi măng: 10,21m.

- Ngang giữa (giáp ranh thửa 1138 và 1139): 10,23m.

- Ngang giáp nhà mồ (2, IIa): 8,01m.

- Ngang giáp vị trí (Ib): 8,08m.

- Ngang giáp kênh Thống Nhất: 10,90m.

- Dài giáp thửa 1141 (phía bà Võ Thị Sáu, bà Võ Thị Bảy) gồm: 3,10m + 12,29m + 18,73m + 6,15m + 9,34m + 53,34m + 05m = 107,95m (trong đó có 3,10m + 05m = 8,10m thuộc hành lang bảo vệ kênh).

- Dài cạnh còn lại phía giáp bà Phạm Thị Q gồm: 3,15m + 11,64m + 19,56m + 5,47m + 6,56m + 1,78m + 53,37m + 05m = 106,53m (trong đó có 3,15m + 05m = 8,15m thuộc hành lang bảo vệ kênh).

- Dài thuộc vị trí (IIb) cạnh giáp nhà mồ: 9,38m; cạnh giáp thửa 1141: 9,34m; ngang giáp (Ia) bằng ngang giáp (Ib): 02m.

[6.2] Phần giáp kênh Xáng Xà No, thuộc các vị trí (3), (Ic), có chu vi: Ngang giáp lộ Xi măng: 12,06m; ngang giáp kênh Xáng Xà No: 12,29m; dài cạnh giáp bà Phạm Thị Q: 14,35m; dài cạnh còn lại: 14,42m.

[**7**] Theo Công văn số 796/UBND ngày 26/8/2022 của Uỷ ban nhân dân huyện Vị Thuỷ, tỉnh Hậu Giang thì phần đất ven kênh xáng Xà No {ký hiệu (Ic) và (3)}, theo Sổ mục kê ruộng đất được duyệt năm 1996 ghi tên chủ sử dụng là "Bờ sông" thuộc thửa 1187, tờ bản đồ số 6, toạ lạc tại ấp 7B, xã Vị Thanh, huyện Vị Thanh, tỉnh Cần Thơ (nay là ấp 7B1, xã Vị Thanh, huyện Vị Thuỷ, tỉnh Hậu Giang).

[**8**] Theo quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Vị Thuỷ được Uỷ ban nhân dân (UBND) tỉnh Hậu Giang phê duyệt tại Quyết định số 2030/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2021 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Vị Thuỷ được UBND tỉnh Hậu Giang phê duyệt tại Quyết định số 2641/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 thì phần đất ven kênh xáng Xà No {ký hiệu (Ic) và (3)} được quy hoạch là đất thuỷ lợi (đất hành lang bảo vệ công trình thuỷ lợi); không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, phần đất này do Nhà nước quản lý, khi nào Nhà nước sử dụng thì đương sự có trách nhiệm bàn giao cho Nhà nước. Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn rút lại phần yêu cầu này; việc rút lại phần yêu cầu này không ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự khác. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phần yêu cầu đương sự đã rút.

[**9**] Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng theo "Đơn xin chuyển nhượng đất vườn", ngày 17/10/1999 (chính quyền xác nhận ngày 18/10/1999; sau đây viết là: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc HĐCNQSDĐ), đã được Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất chứng thực. Bên chuyển nhượng (bà Q, bà Qùng và anh Kiệt) đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng (bà Q) đã nhận đất cất nhà và trồng cây trái;

quá trình bà Qsử dụng đất thì gia đình bà Qvà con trai, con dâu (Chị T) không ai phản đối việc sử dụng đất của nguyên đơn.

[**10**] Về hình thức hợp đồng: Vào ngày 17/10/1999, giữa anh Trần Việt H với bà Phạm Thị Q, anh Nguyễn Minh H và anh Nguyễn Minh K có thỏa thuận, ký kết một HĐCNQSDĐ. Việc chuyển nhượng được Uỷ ban nhân dân có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng. Thời điểm này, Bộ luật Dân sự năm 1995 đang điều chỉnh các giao dịch dân sự. Căn cứ Điều 131, Điều 705, khoản 1 Điều 706, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai năm 1993, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã đảm bảo quy định của pháp luật.

[**11**] Về nội dung của hợp đồng: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cấp ngày 06/6/1996 do bà Phạm Thị Q đại diện cho hộ đứng tên. Theo Công văn số 235/CAH-HC ngày 06/02/2023 của Công an huyện Vị Thuỷ về tàng thư hộ khẩu mẫu NK3a, ngày 21/6/1996 thông tin đương sự Phạm Thị Q, có phần khai cả hộ như sau: (1) Phạm Thị Q, sinh năm 1937, chủ hộ; (2) Nguyễn Minh H, sinh năm 1971, con; (3) Lê Mộng T, sinh năm 1974, dâu. Ngày 17/10/1999, giữa anh Trần Việt H với bà Phạm Thị Q, anh Nguyễn Minh H và anh Nguyễn Minh K (con bà Q) có thỏa thuận, ký kết một HĐCNQSDĐ; thời điểm các bên ký hết HĐCNQSDĐ thì chị Lê Mộng T (con dâu) đã là thành viên trong hộ, biết việc chuyển nhượng và không phản đối việc chuyển nhượng, cũng như không có ý kiến gì trong quá trình sử dụng đất của nguyên đơn (cất nhà, trồng cây trái…). Các bên tự nguyện tham gia ký kết HĐCNQSDĐ, đã hoàn thành nghĩa vụ của các bên và phải chịu trách nhiệm theo cam kết, thoả thuận. Căn cứ các Điều 131, 132, 705, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995, do đó yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[**12**] Về giá chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng và giá thị trường tại thời điểm xét xử, các bên không tranh chấp về giá trị, nên không xem xét.

[**13**] Trên phần đất chuyển nhượng đang tranh chấp, có công trình xây dựng và cây trồng của nguyên đơn, các tài sản này phía bị đơn không tranh chấp nên không đề cập đến.

[**14**] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận; các bên không có yêu cầu gì khác. Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14: Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Các bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

[**15**] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá: Anh Trần Việt H đã nộp tạm ứng lệ phí xem xét, thẩm định và định giá tổng cộng: 9.000.000đ. Đã chi cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000đ; đo đạc: 1.000.000đ và định giá 5.037.000đ, tổng cộng: 8.037.000đ; còn lại 963.000đ được giao trả lại cho bà Q(do anh Nam đại diện). Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc các bị đơn phải chịu. Tại phiên toà, đại diện của nguyên đơn tự nguyện chịu ½ số tiền: 8.037.000đ : 2 = 4.018.500đ nên ghi nhận; các bị đơn nộp xong, giao trả cho nguyên đơn (do anh Nam đại diện). Do đó, ý kiến của Kiểm sát viên đề xuất hướng giải quyết vụ án là có căn cứ.

[**16**] Quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo theo quy định.

- *Vì các lẽ trên,*

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 6; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 68; các Điều 85, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 101, 106, 108, 150, 155, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227, các Điều 228, 244, 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14: Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng: Các Điều 116, 118, 131, 132, 133, 705, 706, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai năm 1993; khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013;

Điểm a tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao: Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Việt H (do anh Nguyễn Lê N đại diện), đối với các bị đơn bà Phạm Thị Q, anh Nguyễn Minh H và anh Nguyễn Minh K về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dưới hình thức "Đơn xin chuyển nhượng đất vườn" ngày 17/10/1999, được Uỷ ban nhân dân xã Vị Thanh, huyện Vị Thuỷ, tỉnh Hậu Giang xác nhận ngày 18/10/1999.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dưới hình thức "Đơn xin chuyển nhượng đất vườn" ngày 17/10/1999, giữa anh Trần Việt H với bà Phạm Thị Q, anh Nguyễn Minh H và anh Nguyễn Minh K, được Uỷ ban

nhân dân xã Vị Thanh, huyện Vị Thuỷ, tỉnh Hậu Giang xác nhận ngày 18/10/1999, có hiệu lực.

3. Buộc bà Phạm Thị Q, anh Nguyễn Minh H và anh Nguyễn Minh K có nghĩa vụ giao cho anh Trần Việt H phần diện tích đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa 1138 và 1139, tờ bản đồ số 6, toạ lạc tại ấp 7B1, xã Vị Thanh, huyện Vị Thuỷ, tỉnh Hậu Giang phần trên bờ (từ mép lộ Xi măng ra đến kênh Thống Nhất), thuộc các vị trí (1), (Ia), (Ib), (IIb) có chu vi:

- Ngang giáp lộ xi măng: 10,21m.

- Ngang giữa (giáp ranh thửa 1138 và 1139): 10,23m.

- Ngang giáp nhà mồ (2, IIa): 8,01m.

- Ngang giáp vị trí (Ib): 8,08m.

- Ngang giáp kênh Thống Nhất: 10,90m.

- Dài giáp thửa 1141 (phía bà Võ Thị Sáu, bà Võ Thị Bảy) gồm: 3,10m + 12,29m + 18,73m + 6,15m + 9,34m + 53,34m + 05m = 107,95m (trong đó có 3,10m + 05m = 8,10m thuộc hành lang bảo vệ kênh).

- Dài cạnh còn lại phía giáp bà Phạm Thị Q gồm: 3,15m + 11,64m + 19,56m + 5,47m + 6,56m + 1,78m + 53,37m + 05m = 106,53m (trong đó có 3,15m + 05m = 8,15m thuộc hành lang bảo vệ kênh).

- Dài thuộc vị trí (IIb) cạnh giáp nhà mồ (2, IIa): 9,38m; cạnh giáp thửa 1141: 9,34m; ngang giáp (Ia) bằng ngang giáp (Ib): 02m.

(Theo mảnh trích đo địa chính số 70/HSC, ngày 24/5/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu).

4. Anh Trần Việt H được sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Q, anh Nguyễn Minh H và anh Nguyễn Minh K thuộc một phần thửa 1138 và 1139, tờ bản đồ số 6, toạ lạc tại ấp 7B1, xã Vị Thanh, huyện Vị Thuỷ, tỉnh Hậu Giang phần trên bờ (từ lộ Xi măng ra đến kênh Thống Nhất), thuộc các vị trí (1), (Ia), (Ib) và (IIb) có chu vi:

- Ngang giáp lộ xi măng: 10,21m.

- Ngang giữa (giáp ranh thửa 1138 và 1139): 10,23m.

- Ngang giáp nhà mồ (2, IIa): 8,01m.

- Ngang giáp vị trí (Ib): 8,08m.

- Ngang giáp kênh Thống Nhất: 10,90m.

- Dài giáp thửa 1141 (phía bà Võ Thị Sáu, bà Võ Thị Bảy) gồm: 3,10m + 12,29m + 18,73m + 6,15m + 9,34m + 53,34m + 05m = 107,95m (trong đó có 3,10m + 05m = 8,10m thuộc hành lang bảo vệ kênh).

- Dài cạnh còn lại phía giáp bà Phạm Thị Q gồm: 3,15m + 11,64m + 19,56m + 5,47m + 6,56m + 1,78m + 53,37m + 05m = 106,53m (trong đó có 3,15m + 05m = 8,15m thuộc hành lang bảo vệ kênh).

- Dài thuộc vị trí (IIb "phần đất anh Trần Việt H đang sử dụng") cạnh giáp nhà mồ (2, IIa): 9,38m; cạnh giáp thửa 1141: 9,34m; ngang giáp (Ia) bằng ngang giáp (Ib): 02m.

(Theo mảnh trích đo địa chính số 70/HSC, ngày 24/5/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu).

5. Đình chỉ xét xử về phần đất ven kênh Xáng Xà No, thuộc các vị trí (3), (Ic), có chu vi: Ngang giáp lộ Xi măng: 12,06m, ngang giáp kênh Xáng Xà No: 12,29m, dài cạnh giáp bà Phạm Thị Q: 14,35m, dài cạnh còn lại: 14,42m; vì phần đất này do Nhà nước quản lý.

(Theo mảnh trích đo địa chính số 70/HSC, ngày 24/5/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu).

6. *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

6.1. Buộc bà Phạm Thị Q, anh Nguyễn Minh H và anh Nguyễn Minh K phải chịu số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

6.2. Anh Trần Việt H được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 0002667 ngày 12/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vị Thuỷ, tỉnh Hậu Giang.

7. *Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản*: Buộc bà Phạm Thị Q, anh Nguyễn Minh H và anh Nguyễn Minh K phải chịu số tiền: 4.018.500đ (Bốn triệu không trăm mười tám ngàn năm trăm đồng); các bị đơn nộp xong giao trả cho nguyên đơn (do anh Nam đại diện).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

8. *Quyền kháng cáo*: Đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa

hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cư trú.

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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Hậu Giang.
- VKSND h.Vị Thủy-HG.
- Chi cục THADS h.Vị Thủy.
- Các đương sự.
- Cổng TTĐT (để công bố).
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

Phạm Văn Hùng