

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHƯỚC
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Án số: 15/2025/DS-ST

Ngày: 22/01/2025

NHÂN DANH

V/v tranh chấp: **NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

“Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHƯỚC

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Khanh

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hoàng Trung

Ông Lê Văn Thường

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đông – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước tham gia phiên tòa: Bà **Kiều Thị Mỹ Tiên** - Kiểm sát viên

Trong các ngày 20 và 22 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, mở phiên Tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm đã thụ lý số 141/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 186/2024/QĐXX-ST ngày 23 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐST-DS ngày 09/01/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị Y**, sinh năm 1953

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C tỉnh T.

2. *Bị đơn:* Chị **Trần Thanh T**, sinh năm 1986

Chị **Trần Kiều O**, sinh năm 1987

Chị **Trần Thị Kiều K**, sinh năm 1996

Chị **Trần Thu Tr**, sinh năm 1981

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T.

- Bà Y, chị O, chị K và chị Tr có mặt tại phiên tòa.

- Chị T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện, Tờ tự khai cùng ngày 06/11/2022 nguyên đơn bà Trần Thị Y xác định: Ông Trần Tuấn K, sinh năm 1957, Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T là cha ruột của bà Trần Thanh T, bà Trần Kiều O và Trần Thị Kiều K. Ông Trần Tuấn K chết ngày 15/4/2022. Cha, mẹ ruột và vợ ông K đã chết, ông K không có con nuôi và cũng không còn người con nào khác. Ông Trần Tuấn K có 01 phần đất số thửa 449, Tờ bản đồ số C1, diện tích 1.567m², loại đất lúa. Được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 176988, sổ vào sổ 570QSDĐ/2342.UB(H) ngày 22/8/1997. Do ông Trần Tuấn K đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất. Tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T.

Ngày 27/9/2017 ông Trần Tuấn K có làm giấy tay chuyển nhượng cho tôi phần đất diện tích ngang 4m, dài 49m, diện tích chung 196m^2 , trong phần đất số thửa 449, Tờ bản đồ số C1, diện tích 1.567m^2 , loại đất lúa với giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. Tôi đã trả cho ông K số tiền là 250.000.000 đồng.

Đến ngày 23/9/2019 tôi và ông Trần Tuấn K lập hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định, được Văn phòng công chứng Ấp Bắc chứng thực. Tuy nhiên chúng tôi chỉ thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất là 73m^2 trước, trong diện tích chung 196m^2 đã thỏa thuận chuyển nhượng theo giấy tay ngày 27/9/2017. Phần diện tích đất còn lại chưa làm thủ tục sang tên theo mẫu quy định vì chưa có đủ tiền đóng thuế chuyển nhượng cho Nhà nước. Tôi có giao tiếp cho ông K số tiền lần 2 là 50.000.000 đồng. Tổng cộng tôi đã giao cho ông K là 300.000.000 đồng và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của ông K. Đến ngày 08/6/2020 tôi đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng 73m^2 , có số thửa là 2021, theo hợp đồng ngày 23/9/2019.

Phần đất ông K ở số thửa 449 còn lại diện tích là $869,2\text{m}^2$ (do trước đó ông K đã chuyển nhượng bớt cho ông Huỳnh Thanh T diện tích $624,8\text{m}^2$ trong thửa 449) và được cấp số thửa mới là 2020.

Căn cứ vào giấy tay chuyển nhượng thì ông K chuyển nhượng cho tôi phần đất diện tích ngang 4m, dài 49m, diện tích chung 196m^2 , trong phần đất số thửa 449, Tờ bản đồ số C1, diện tích 1.567m^2 . Như vậy phần diện tích đất ông K chưa giao và chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho tôi còn lại là 123m^2 ($196 - 73 = 123\text{m}^2$). Tuy nhiên theo hiện trạng thỏa thuận chuyển nhượng trước đây của phần đất tôi đã được cấp chủ quyền 73m^2 thì bề ngang mặt tiền đất tôi đã nhận chuyển nhượng chỉ có 3,5m, việc này tôi chấp nhận, nên diện tích có giảm. Nhưng chiều dài cũng đã đủ 20m. Nên chiều dài phần đất ông K còn phải chuyển nhượng tiếp cho tôi là 29m, ngang 4m.

Tôi đã yêu cầu ông K thực hiện việc chuyển nhượng phần đất còn lại nhiều lần nhưng ông vẫn trì hoãn chưa thực hiện cho đến khi ông chết. Xét thấy việc ông K không lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho tôi là gây thiệt thòi cho quyền lợi của tôi.

Vì vậy tôi yêu cầu: Buộc bà Trần Thanh T, bà Trần Kiều O và Trần Thị Kiều K là những người thừa kế của ông Trần Tuấn K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2017 mà ông Trần Tuấn K đã ký kết với tôi.

Buộc bà Trần Thanh T, bà Trần Kiều O và Trần Thị Kiều K là những người thừa kế của ông Trần Tuấn K phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi phần đất có diện tích ngang 4m, dài 29m, diện tích chung 116m^2 trong số thửa 2020, diện tích $869,2\text{m}^2$ tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp số 176988, số vào sổ 570QSDĐ/2342.UB(H) ngày 22/8/1997 (ghi tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Do ông Trần Tuấn K đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất tiếp nối phía sau ở hướng Tây thửa đất 2021 của tôi đã nhận chuyển nhượng của ông K.

Tôi đồng ý trả tiếp cho bà Trần Thanh T, bà Trần Kiều O và Trần Thị Kiều K số tiền là 150.000.000đồng. Hai bên thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ngày 10/01/2023 nguyên đơn bà Trần Thị Y có đơn khởi kiện bổ sung xác định: Qua xác minh thu thập chứng cứ của Tòa án thì ông Trần Tuấn K còn có một người con là Trần Thu Tr, sinh năm 1981. Địa chỉ ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T.

Vì vậy xin khởi kiện bổ sung đối với Trần Thu Tr và yêu cầu: Buộc bà Trần Thu Tr, bà Trần Thanh T, bà Trần Kiều O và Trần Thị Kiều K là những người thừa kế của ông Trần Tuấn K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2017 mà ông Trần Tuấn K đã ký kết với tôi.

Buộc bà Trần Thu Tr, bà Trần Thanh T, bà Trần Kiều O và Trần Thị Kiều K là những người thừa kế của ông Trần Tuấn K phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi phần đất có diện tích ngang 4m, dài 29m, diện tích chung 116m² trong sổ thửa 2020, diện tích 869,2m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp số 176988, số vào sổ 570QSDĐ/2342.UB(H) ngày 22/8/1997 (ghi tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Do ông Trần Tuấn K đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất tiếp nối phía sau ở hướng Tây thửa đất 2021 của tôi đã nhận chuyển nhượng của ông K.

Tôi đồng ý trả tiếp cho bà Trần Thu Tr, bà Trần Thanh T, bà Trần Kiều O và Trần Thị Kiều K số tiền là 150.000.000đồng. Hai bên thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

- Tại bản tự khai và biên bản hòa giải ngày 18/4/2023 bị đơn chị Trần Kiều O, chị Trần Thu Tr, Trần Thanh T và Trần Kiều K xác định: Năm 2017 Cha chúng tôi là ông Trần Tuấn K có làm giấy bán cho bà Y một phần đất ngang 4m dài 49m, giá bán là 450.000.000đồng. Khi bán là bán phần đất mà Cha đã cho O nên việc bán là do Cha và O trực tiếp giao kèo và nhận tiền. Bà Y đã giao số tiền là 300.000.000đồng, còn lại 150.000.000đồng. Theo thỏa thuận ban đầu thì Cha chúng tôi có nghĩa vụ đi làm giấy tờ sang tên qua cho bà Y và bà Y chịu số tiền chi phí là 10.000.000đồng. Do bà Y kéo dài nên Cha tôi không đi làm thủ tục sang tên nên bà Y mới lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Cha tôi và tự đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất qua cho bà Y, nhưng chỉ làm diện tích ngang 4m dài 20m và bà Y đứng tên chủ quyền; đồng thời bà Y giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Cha chúng tôi luôn cho đến nay.

Nay theo yêu cầu của bà Y chúng tôi không đồng ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà Y diện tích 4m x 29m vì diện tích ngang 4m dài 20m mà bà Y đứng tên chủ quyền là tương ứng với số tiền chuyển nhượng 300.000.000đồng nên chúng tôi không đồng ý chuyển nhượng nữa.

* Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn bà Trần Thị Y yêu cầu: Buộc chị Trần Thu Tr, chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K là những người thừa kế của ông Trần Tuấn K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2017 mà ông Trần Tuấn K đã ký kết với bà Y; Buộc chị

Trần Thu Tr, chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K là những người thừa kế của ông Trần Tuấn K phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Y phần đất có diện tích thực đo như sau: phần đất ở số thửa 2020 diện tích là 70,2m² và phần đất ở số thửa 1683 diện tích là 44,5m², tổng diện tích phải chuyển nhượng tiếp là 114,7m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp số 176988, số vào sổ 570QSDĐ/2342.UB(H) ngày 22/8/1997 (ghi tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Do ông Trần Tuấn K đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất tiếp nối phía sau ở hướng Tây thửa đất 2021 của bà Y đã nhận chuyển nhượng của ông Trần Tuấn K. Bà đồng ý trả tiếp cho chị Trần Thu Tr, chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K số tiền là 160.000.000 đồng, khi án có hiệu lực pháp luật. Bà tự nguyện trả lại cho chị Trần Thu Tr, chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do ông Trần Tuấn K đứng tên. Tự nguyện chịu chi phí thẩm định giá, đo đạc. Các tài sản có trên đất bà đồng ý hoàn trả giá trị cho bị đơn.

- Bị đơn chị Trần Thu Tr, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K không đồng ý chuyển nhượng theo yêu cầu của bà Trần Thị Y vì diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Y đứng tên chủ quyền ngang 4m dài 20m là tương xứng với số tiền chuyển nhượng 300.000.000 đồng mà bà Y đã trả.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu xác định Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Y.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Hội đồng xét thấy theo đơn khởi kiện và yêu cầu của bà Trần Thị Y tại phiên tòa, thì bà Y yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Phước giải quyết buộc chị Trần Thu Tr, chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K là những người thừa kế của ông Trần Tuấn K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2017 mà ông Trần Tuấn K đã ký kết với bà Y; Buộc chị Trần Thu Tr, chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K là những người thừa kế của ông Trần Tuấn K phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Y phần đất có diện tích thực đo như sau: phần đất ở số thửa 2020 diện tích là 70,2m² và phần đất ở số thửa 1683 diện tích là 44,5m², tổng diện tích phải chuyển nhượng tiếp là 114,7m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp số 176988, số vào sổ 570QSDĐ/2342.UB(H) ngày 22/8/1997 (ghi tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Do ông Trần Tuấn K đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất tiếp nối phía sau ở hướng Tây thửa đất 2021 của bà Y đã nhận chuyển nhượng của ông Trần Tuấn K. Bà đồng ý trả tiếp cho chị Trần Thu Tr, chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K số tiền là 160.000.000 đồng (cho thêm 10.000.000 đồng).

Xét thấy chị Trần Thu Tr, chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K cùng phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T. Do đó vụ

án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước theo qui định tại Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" qui định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn chị Trần Thanh T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt hợp lệ. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, thống nhất quyết định xét xử vắng mặt đối với bị đơn chị Trần Thanh T.

[2] Về nội dung: Ông Trần Tuấn K có 02 phần đất gồm:

Số thửa 449, tờ bản đồ số C1, diện tích 1.567m², loại đất lúa. Thửa đất này sau khi chuyển nhượng cho ông Huỳnh Thanh T diện tích 1.682m² thì diện tích còn lại là 942,2m² có số thửa mới là **1681**.

Số thửa 452, tờ bản đồ số C1, diện tích 393m², loại đất T + V. Thửa đất này sau khi chuyển nhượng cho ông Huỳnh Thanh T diện tích 100m² thì diện tích còn lại là 293m² có số thửa mới là **1683**.

Được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 176988, sổ vào sổ 570QSDĐ/2342.UB(H) ngày 22/8/1997. Do ông Trần Tuấn K đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất. Tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T.

Ngày 27/9/2017 ông Trần Tuấn K có làm giấy tay chuyển nhượng cho bà Trần Thị Y phần đất diện tích ngang 4m, dài 49m, diện tích chung 196m², phần diện tích đất chuyển nhượng nằm 01 phần trong phần đất diện tích 942,2m² có số thửa là 1681 và nằm 01 phần trong phần đất số thửa 1683, diện tích 293m². Giá chuyển nhượng là 450.000.000đồng. Bà Y đã trả cho ông K số tiền là 250.000.000đồng. Đến ngày 23/9/2019 bà Y và ông Trần Tuấn K lập hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định, được Văn phòng công chứng Ấp Bắc chứng thực. Tuy nhiên hai bên thỏa thuận chuyển nhượng trước một phần diện tích đất là 73m², trong diện tích chung 196m² đã thỏa thuận chuyển nhượng theo giấy tay ngày 27/9/2017. Phần diện tích đất còn lại chưa làm thủ tục sang tên chuyển nhượng theo mẫu quy định vì chưa có đủ tiền đóng thuế chuyển nhượng cho Nhà nước.

Phần đất lập thủ tục chuyển nhượng 73m² cho bà Y là nằm trong phần đất diện tích 942,2m² có số thửa là 1681. Bà Y có giao tiếp cho ông K số tiền lần 2 là 50.000.000đồng. Quá trình lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Y có giao tiếp cho ông K số tiền 10.000.000đồng. Tổng cộng bà Y đã giao cho ông K là 310.000.000đồng và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của ông K.

Đến ngày 08/6/2020 bà Y được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng 73m², có số thửa là 2021, tờ bản đồ C1, cấp ngày 08/6/2020. Thửa đất số 1681 sau khi chuyển nhượng cho bà Trần Thị Y diện tích 73m² thì diện tích còn lại là 869,2m² có số thửa mới là **2020**.

Sau đó sự việc kéo dài ông Kiệt chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Y phần diện tích đất còn lại. Đến ngày 15/4/2022 ông Trần Tuấn K chết. Cha,

mẹ ruột và vợ ông K đã chết, ông K không có con nuôi. Ông K chỉ còn 04 người con là bà Trần Thanh T, bà Trần Kiều O, Trần Thị Kiều K và Trần Thu Tr.

Ông Trần Tuấn K chết ngày 15/4/2022. Cha, mẹ ruột và vợ ông K đã chết, ông K không có con nuôi và cũng không còn người con nào khác.

Tại phiên tòa, bà Trần Thị Y yêu cầu: Buộc chị Trần Thu Tr, chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K là những người thừa kế của ông Trần Tuấn K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2017 mà ông Trần Tuấn K đã ký kết với bà Y; Buộc chị Trần Thu Tr, chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K là những người thừa kế của ông Trần Tuấn K phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Y phần đất có diện tích thực đo như sau: phần đất ở số thửa 2020 diện tích là 70,2m² và phần đất ở số thửa 1683 diện tích là 44,5m², tổng diện tích phải chuyển nhượng tiếp là 114,7m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp số 176988, số vào sổ 570QSDĐ/2342.UB(H) ngày 22/8/1997 (ghi tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Do ông Trần Tuấn K đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất tiếp nối phía sau ở hướng Tây thửa đất 2021 của bà Y đã nhận chuyển nhượng của ông Trần Tuấn K. Bà đồng ý trả tiếp cho chị Trần Thu Tr, chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K số tiền là 160.000.000 đồng, khi án có hiệu lực pháp luật, (cho thêm 10.000.000đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ:

[2.1] Về hình thức hợp đồng: Xét thấy tại giấy biên nhận ngày 27/9/2017 (BL 14) và Biên bản hòa giải ngày 21/01/2022 của Ủy ban nhân dân xã T (BL 07-09) thể hiện nội dung ông Trần Tuấn K chuyển nhượng cho bà Trần Thị Y phần đất ngang 04m, dài 49m, diện tích 196m², phần diện tích đất chuyển nhượng nằm 01 phần trong phần đất diện tích 942,2m² có số thửa là 1681 và nằm 01 phần trong phần đất số thửa 1683, diện tích 293m², phần đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T với giá chuyển nhượng là 450.000.000đồng. Bà Y đã giao cho ông K số tiền tổng cộng là 300.000.000đồng và phụ tiền làm thủ tục chuyển nhượng cho ông K là 10.000.000 đồng, việc này các bị đơn thừa nhận. Đồng thời bà Y giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của ông K cho đến nay.

Tuy nhiên các bên chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định. Quá trình giải quyết vụ án các bên đều khai thống nhất như trên. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự “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”. Xét thấy trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, các bên đã chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên bà Y đã giao số tiền chuyển nhượng đất của hợp đồng là 310.000.000đồng (68,88% giá trị chuyển nhượng của hợp đồng) là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng.

Nay bà Y yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp với Khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về nội dung hợp đồng: Xét thấy theo Giấy biên nhận ngày 27/9/2017 ông Trần Tuấn K và các con của ông là thành viên trong hộ gia đình gồm chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K cùng ký tên chuyển nhượng. Theo Biên bản hòa giải ngày 21/01/2022 của Ủy ban nhân dân xã Tân Hòa Thành ông Trần Tuấn K có ký tên.

Nội dung giấy biên nhận ngày 27/9/2017 và Biên bản hòa giải ngày 21/01/2022 của Ủy ban nhân dân xã T thể hiện: ông Trần Tuấn K và các thành viên trong hộ chuyển nhượng cho bà Trần Thị Y phần đất ngang 04m, dài 49m, diện tích 196m², phần diện tích đất chuyển nhượng nằm 01 phần trong phần đất diện tích 942,2m² có số thửa là 1681 và nằm 01 phần trong phần đất số thửa 1683, diện tích 293m², phần đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp số 176988, số vào sổ 570QSDĐ/2342.UB(H) ngày 22/8/1997 (ghi tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Do ông Trần Tuấn K đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 450.000.000đồng. Bà Y đã giao cho ông K số tiền tổng cộng là 310.000.000đồng.

Đồng thời ngày 23/9/2019 bà Y và ông Trần Tuấn K lập hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định, được Văn phòng công chứng Ấp Bắc chứng thực. Tuy nhiên hai bên thỏa thuận chuyển nhượng trước một phần diện tích đất là 73m², trong diện tích chung 196m² đã thỏa thuận chuyển nhượng theo giấy tay ngày 27/9/2017. Phần diện tích đất còn lại chưa làm thủ tục sang tên chuyển nhượng theo mẫu quy định vì chưa có đủ tiền đóng thuế chuyển nhượng cho Nhà nước.

Phần đất lập thủ tục chuyển nhượng 73m² cho bà Y là nằm trong phần đất diện tích 942,2m² có số thửa là 1681. Đến ngày 08/6/2020 bà Y được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng 73m², có số thửa là 2021, tờ bản đồ C1, cấp ngày 08/6/2020. Thửa đất số 1681 sau khi chuyển nhượng cho bà Trần Thị Y diện tích 73m² thì diện tích còn lại là 869,2m² có số thửa mới là **2020**. Việc này các bên đương sự khai thống nhất như trên. Do đó có cơ sở xác định hộ gia đình ông K đã chuyển nhượng cho bà Y phần diện tích đất ngang 4m, dài 49m, phần đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T là đúng.

Xét thấy việc chuyển nhượng các bên đã thực hiện từ năm 2017 nhưng chưa làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đầy đủ cho diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng là do có sự thỏa thuận giữa các bên. Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự cũng thừa nhận như trên.

Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự thì hai bên chỉ làm giấy tay, không có thực hiện theo mẫu qui định. Tại thời điểm chuyển nhượng và cho đến nay thì hộ ông Trần Tuấn K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía chuyển nhượng đất có ký giấy tay chuyển nhượng, có nhận tiền và không có khiếu nại gì về giá trị chuyển nhượng cũng như diện tích đất chuyển nhượng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng các đương sự

có đủ năng lực hành vi dân sự, không bị ép buộc và hoàn toàn tự nguyện ký kết thực hiện hợp đồng, mục đích chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của luật và đạo đức xã hội, nên đã thỏa mãn điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự qui định tại Khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự. Bà Y đã nhận một phần đất quản lý canh tác ổn định trên diện tích đất nhận chuyển nhượng của hộ ông K cho đến nay, phía bị đơn cũng không có một sự ngăn cản hay phản đối nào.

[2.3] Về vị trí đất chuyển nhượng và giao cho bà Y: Xét thấy khi lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/9/2017 và ngày 23/9/2019 thì ông K đã giao cho bà Y một phần đất để bà Y trực tiếp quản lý, canh tác cho đến nay. Phần còn lại tiếp giáp nối phía sau ở hướng Tây thửa đất 2021 của bà Y đã nhận chuyển nhượng của ông Trần Tuấn K thì bên chuyển nhượng chưa giao. Quá trình giải quyết vụ án các bên thống nhất về vị trí, diện tích đất chuyển nhượng theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 15/8/2024 (BL 103-117) là phù hợp, Hội đồng xét xử ghi nhận. Do bà Y đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng được 73m², có số thửa là 2021, tờ bản đồ C1, cấp ngày 08/6/2020 là liền kề với phần đất mà các bị đơn phải có nghĩa vụ lập hợp đồng chuyển nhượng tiếp, nên dù diện tích chuyển nhượng tiếp chỉ là 114,7m², nhưng do bà Y có phần đất liền kề nên việc chuyển nhượng này là không vi phạm về giới hạn diện tích đất cho phép chuyển nhượng.

[2.4] Do đó có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/9/2017 giữa ông Trần Tuấn K và các con của ông là thành viên trong hộ gia đình gồm chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K với bà Trần Thị Y đối với phần đất ngang 04m, dài 49m, diện tích 196m², phần diện tích đất chuyển nhượng nằm 01 phần trong phần đất diện tích 942,2m² có số thửa là 1681 và nằm 01 phần trong phần đất số thửa 1683, diện tích 293m², phần đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp số 176988, số vào sổ 570QSĐĐ/2342.UB(H) ngày 22/8/1997 (ghi tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Do ông Trần Tuấn K đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất là phù hợp quy định pháp luật nên cần thiết được công nhận.

Quá trình thực hiện hợp đồng phía ông K đã chuyển nhượng cho bà Y được 73m² nằm trong phần đất diện tích 942,2m² có số thửa là 1681. Đến ngày 08/6/2020 bà Y được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng 73m², có số thửa là 2021, tờ bản đồ C1, cấp ngày 08/6/2020.

Quá trình chỉnh lý số thửa của cơ quan quản lý đất đai và đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp còn lại được xác định là như sau: phần đất ở số thửa 2020 diện tích là 70,2m² và phần đất ở số thửa 1683 diện tích là 44,5m², tổng diện tích phải chuyển nhượng tiếp là 114,7m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T.

Vì vậy căn cứ vào Khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự và Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07/9/2022. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Y,

công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/9/2017 giữa ông Trần Tuấn K và các con của ông là thành viên trong hộ gia đình gồm chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều Kh với bà Trần Thị Y, đối với phần đất tranh chấp còn lại được xác định là như sau: phần đất ở số thửa 2020 diện tích là 70,2m² và phần đất ở số thửa 1683 diện tích là 44,5m², tổng diện tích phải chuyển nhượng tiếp là 114,7m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp số 176988, số vào sổ 570QSĐĐ/2342.UB(H) ngày 22/8/1997 (ghi tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cấp cho hộ ông Trần Tuấn K là phù hợp.

[3] Xét thấy chị Trần Thu Tr là con của ông Trần Tuấn K, tại thời điểm ông K chuyển nhượng đất cho bà Y thì chị Tr không phải là thành viên trong hộ gia đình ông K, nên việc chuyển nhượng này chị Tr không có ký tên chuyển nhượng là cũng phù hợp với quy định của pháp luật, không gây ảnh hưởng đến nội dung, chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hộ ông K và bà Y, không gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị Tr. Nay ông K đã chết. Xét thấy diện tích đất ông K chết để lại ở số thửa 2020 diện tích là 869,2m² và phần đất ở số thửa 1683 diện tích là 293m², tổng diện tích là 1.162,2m², nếu chia thừa kế theo pháp luật thì chị Tr được hưởng diện tích là 290,55m². Phần diện tích đất chuyển nhượng cho bà Y 114,7m² là rất nhỏ trong tổng diện tích ông K để lại. Do đó cũng không vượt quá kỷ phần thừa kế mà chị Tr hưởng trong tổng diện tích đất 1.162,2m² ông K để lại, không ảnh hưởng đến quyền thừa kế của chị Tr. Nên việc chị Tr cho rằng chị không có ký tên và không đồng ý thực hiện hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về nghĩa vụ thực hiện hợp đồng: Xét thấy ông Trần Tuấn K chết ngày 15/4/2022. Cha, mẹ ruột và vợ ông K đã chết, ông K không có con nuôi và cũng không còn người con nào khác ngoài chị Trần Thu Tr, chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K. Do đó chị Trần Thu Tr, chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K là những người thừa kế của ông Trần Tuấn K phải thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Y là phù hợp.

[5] Về thời gian thực hiện nghĩa vụ: Xét thấy việc chuyển nhượng đất giữa các đương sự diễn ra từ năm 2017 cho đến nay, bà Y đã nhận một phần đất canh tác ổn định. Tuy nhiên phía bị đơn không tiếp tục thực hiện việc lập thủ tục chuyển nhượng cho bà Y phần diện tích đất còn lại, gây thiệt thòi về quyền lợi cho bà Y. Vì vậy bà Y yêu cầu chị Trần Thu Tr, chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K phải lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà đối với phần đất nêu trên khi án có hiệu lực pháp luật là phù hợp, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Xét thấy theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 03/3/2023 thì trên phần diện tích đất mà bị đơn có nghĩa vụ lập thủ tục chuyển nhượng tiếp cho bà Y có các tài sản gồm:

03 hồ nước trị giá 3.859.200đồng

01 hồ nước trị giá 964.800đồng

01 hồ nuôi cá trị giá 2.027.070đồng

01 căn nhà (Quán nước) trị giá 59.291.680đồng

01 cây xoài trị giá 3.390.000đồng
 Tổng cộng 69.532.750đồng.

Xét thấy các tài sản trên khó di dời, nếu di dời sẽ hư hỏng, mất giá trị, gây thiệt hại cho bị đơn. Tại phiên tòa bà Y đồng ý nhận các tài sản có trên đất và bà đồng ý hoàn trả giá trị cho bị đơn. Vì vậy Hội đồng xét xử ghi nhận, giao cho bà Y các tài sản nêu trên và bà Y hoàn trả lại giá trị cho các bị đơn là phù hợp.

[7] Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị Y có tạm nộp chi phí đo đạc là 3.485.145đồng, và chi phí thẩm định giá với số tiền là 2.000.000đồng, đã chi đủ và đã quyết toán xong. Tại phiên tòa bà Y tự nguyện chịu số tiền này nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Bà Trần Thị Y được miễn nộp tạm ứng án phí nên không thực hiện việc hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Y.

[9] Xét lời đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 129, 274, 275, 276, 278, 281, 288, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự; Điều 26, 27, 28, 31, 236 của Luật đất đai.
- Căn cứ Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Y.

1.1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/9/2017 giữa ông Trần Tuấn K, chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K với bà Trần Thị Y.

1.2. Buộc chị Trần Thu Tr, chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K là những người thừa kế của ông Trần Tuấn K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập thủ tục chuyển nhượng cho bà Trần Thị Y phần đất như sau: phần đất ở số thửa 2020 diện tích là 70,2m² và phần đất ở số thửa 1683 diện tích là 44,5m², tổng diện tích phải chuyển nhượng tiếp là 114,7m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh T. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp số 176988, số vào sổ 570QSĐĐ/2342.UB(H) ngày 22/8/1997 (ghi tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Do ông Trần Tuấn K đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất tiếp nối phía sau ở hướng Tây thửa đất 2021 của bà Trần Thị Y đã nhận chuyển nhượng của ông Trần Tuấn K.

1.3. Giao cho bà Trần Thị Y được quyền sở hữu các tài sản có trên phần đất mà chị Trần Thu Tr, chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K có nghĩa vụ lập thủ tục chuyển nhượng tiếp cho bà Trần Thị Y gồm:

03 hồ nước đường kính mỗi hồ 1,2m x 2m bằng bê tông đúc sẵn, có nắp đáy.

01 hồ nước đường kính 0,9m x 2m bằng bê tông đúc sẵn, không có nắp đáy.

01 hồ nuôi cá kích thước 2,23m x 1,2m x 0,5m kết cấu: đáy xi măng ốp gạch ceramic, tường xây cao 0,5m, mặt trong ốp gạch ceramic, mặt ngoài tô tường.

01 căn nhà (Quán nước) diện tích 12,68m x 4m = 50,72m² kết cấu: móng cột bê tông cốt thép, kèo xà gồ, gỗ quy cách, vách tole, nền xi măng, mái tole firo xi măng

01 cây xoài loại B.

1.4. Bà Trần Thị Y có nghĩa vụ trả tiếp cho chị Trần Thu Tr, chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K số tiền chuyển nhượng đất là 150.000.000 đồng và hỗ trợ thêm số tiền là 10.000.000 đồng. Tổng cộng là 160.000.000 đồng.

1.5. Bà Trần Thị Y có nghĩa vụ giao trả cho chị Trần Thu Tr, chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K giá trị các tài sản gồm: 03 hồ nước trị giá 3.859.200 đồng; 01 hồ nước trị giá 964.800 đồng; 01 hồ nuôi cá trị giá 2.027.070 đồng; 01 căn nhà (Quán nước) trị giá 59.291.680 đồng; 01 cây xoài trị giá 3.390.000 đồng. Tổng cộng 69.532.750 đồng.

1.6. Bà Trần Thị Y tự nguyện trả lại cho chị Trần Thu Tr, chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do ông Trần Tuấn K đứng tên. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp số 176988, sổ vào sổ 570QSĐĐ/2342.UB(H) ngày 22/8/1997.

1.7. Thực hiện việc lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao tài sản trên đất, giao trả tiền, giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày các bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Trần Thị Y chậm trả tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại 357, điều 468 của Bộ luật dân sự, tại thời điểm thanh toán.

1.8. Phần đất lập thủ tục chuyển nhượng cho bà Trần Thị Y có sơ đồ kèm theo.

2. Bà Trần Thị Y được quyền liên hệ với các cơ quan quản lý đất đai để lập thủ tục xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 114,7m² đã nhận chuyển nhượng theo quyết định này và phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo qui định đối với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng 114,7m² nêu trên.

3. Về án phí:

- Chị Trần Thu Tr, chị Trần Thanh T, chị Trần Kiều O và chị Trần Thị Kiều K phải liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án tuyên vào lúc 14 giờ ngày 22/01/2025, vắng mặt các nguyên đơn và bị đơn.

4. Về quyền kháng cáo:

- Bà Y, chị O, chị K và chị Tr có mặt tại phiên tòa được thực hiện quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; chị T vắng mặt tại phiên tòa được thực hiện quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang
- VKSND huyện Tân Phước.
- Chi Cục THADS huyện Tân Phước.
- Các đương sự:
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa

Nguyễn Chí Khanh

