**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**THỊ XÃ CAI LẬY**
**TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc Lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: **71**/2023/DS-ST
Ngày: 18/9/2023
*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 THỊ XÃ CAI LẬY-TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Kim Thoa.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Ông Đoàn Văn Phồi

2/ Bà Đặng Thị Tiềm

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Xuân Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang:*** ông Nguyễn Trân Quốc Vương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2023/TLST- DS ngày 23 tháng 3 năm 2023 về việc "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 93/2023/QĐXXST- DS ngày 14 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự.

*Nguyên đơn:*

Bà P, sinh năm 1980;

Địa chỉ: số 184, quốc lộ 1, khu phố P1, phường P2, thị xã P3, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà P: Bà H, sinh năm 1977;

Địa chỉ: số 121A, Phạm Thanh, phường H1, thành phố H2, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền số chứng thực 44, quyển số 01/2023-SCT/HĐ,GD ngày 09/3/2023).

*Bị đơn:*

Ông N, sinh năm 1961;

Địa chỉ: số 363/29/8/11, Đất Mới, khu phố 4, phường N1, quận N2, thành phố Hồ Chí Minh.

Bà T, sinh năm 1966;

Địa chỉ: số 55, Duy Tân, phường T1, quận T2, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ông H1, sinh năm 1958;

Ông H2, sinh năm 1956;

Ông H3, sinh năm 1963;

Ông H4, sinh năm 1966;

Ông H5, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: số 73/4/27, Ni Sư Huỳnh Liên, phường 10, quận TB, thành phố Hồ Chí Minh.

Bà H6, sinh năm 1947;

Chị H7, sinh năm 2003;

Cùng địa chỉ: số 184, quốc lộ 1, khu phố P1, phường P2, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

( Bà H có mặt, ông N, bà T có đơn xin vắng mặt; ông H1, ông H2, ông H3, ông H4, ông H5 vắng mặt; bà H6, chị H7 có đơn xin vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 14/3/2023, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà P có đại diện theo ủy quyền là bà H trình bày:

Bà P và ông N, bà T có thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất thuộc thửa đất 1335 (theo đo đạc mới là thửa 611, tờ bản đồ 16, diện tích 367,4 $m^2$ tọa lạc khu phố P1, phường P2, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

- Giá chuyển nhượng: 500.000.000 đồng.

- Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay vào ngày 02/7/2018 giữa bà P với ông N, bà T. Sau đó thì hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2021 được UBND phường P1, thị xã P2, tỉnh Tiền Giang chứng thực ngày 20/5/2021, số chứng thực 112/2021 quyển số 1/2019/2020 – SCT/HĐ,GD.

- Sau khi ký hợp đồng thì bà P đã giao đủ số tiền 500.000.000 đồng cho ông N, bà T tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng và ông N cũng có giao lại cho bà P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà P giữ và ông N cũng giao đất đó cho bà P quản lý và sử dụng luôn.

Nhưng khi bà P nộp hồ sơ sang tên đất thì được biết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND phường P1, thị xã P2, tỉnh Tiền Giang chứng thực ngày 20/5/2021, số chứng thực 112/2021 quyển số 1/2019/2020 – SCT/HĐ,GD có nội dung sai xót ở: phần đất cấp cho hộ gia đình mà trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ có chữ ký của ông N nên không làm thủ tục được. Thời điểm cấp đất thì hộ gia đình của ông N gồm có: ông N, bà T, ông H1, ông H2, ông H3, ông H4, ông H5.

Ngày 05/8/2022 bà P và ông N đã ký Hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà P với ông N ngày 20/5/2021 số chứng thực 112/2021 quyển số 1/2019/2020 – SCT/HĐ,GD và được UBND phường P1 chứng thực ngày 05/8/2022 với số chứng thực 145, quyển số 01/2022-SCT/HĐ,GD. Cùng ngày 05/8/2022 bà P và ông N đã ký kết Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: "ông N cam kết hợp tác, hỗ trợ bà P làm các thủ tục hành chính, ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, tạo mọi điều kiện để bà P được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất có 381 $m^2$ thuộc thửa đất 1335 (theo đo đạc mới là thửa 611, tờ bản đồ 16, diện tích 367,4 $m^2$ tọa lạc khu phố P1, phường P2, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Lúc đó thì số tiền 500.000.000 đồng bà Phương đã đưa cho ông Nghĩa lúc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

thì ông N vẫn giữ chứ không đưa lại bà P. Do các thành viên trong hộ gia đình của ông N không ký tên nên không làm hợp đồng chuyển nhượng được mà phải làm văn bản thỏa thuận.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông N, bà T ký ngày 02/7/2018 đối với phần diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 381 $m^2$ (theo đo đạc thực tế diện tích là 365,1 $m^2$ diện tích giảm 2,3 $m^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do từ giao thông) trong thửa đất số 611, tờ bản đồ số 16, diện tích 367,4 $m^2$ tọa lạc tại khu phố Mỹ Thuận, phường P1, thị xã P2, Tiền Giang do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 14/4/2006 cho ông N đại diện hộ gia đình đứng tên.

- Yêu cầu ông N, bà T thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thửa đất số 1335, diện tích 381 $m^2$ (theo số liệu mới là thửa đất 611, tờ bản đồ số 6, diện tích 367,4 $m^2$), đất tọa lạc khu phố P1, phường P2, thị xã P3, tỉnh Tiền Giang cho bà P.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí với số tiền 3.000.000 đồng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông N trình bày:*

Ông thống nhất với lời trình bày của đại điện theo ủy quyền của nguyên đơn về nội dung mua bán đất, diện tích, số thửa, số tiền mua đất và quá trình làm thủ tục cấp đổi giấy đất sang tên cho bà P thì do ông H1 và H2 nói là lúc mua đất thì chỉ có ông và bà T mua họ không có mua nên giờ họ không chịu ký và không có ý kiến gì, do lúc làm thủ tục cấp giấy đất thì đã cấp giấy cho hộ gia đình, mà hộ gia đình của ông thời điểm cấp giấy đất cho ông vào năm 2006 gồm có: ông N, bà T, ông H1, ông H2, ông H3, ông H4, ông H5. Nay có ông H1 và H2 không chịu ký tên nên ông không làm thủ tục chuyển nhượng cho bà P được.

Nay ông cũng đồng ý theo như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho bà P như yêu cầu của bà P.

** Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà T* có đơn xin vắng mặt đề ngày 06/4/2023: nhưng bà T có bản tự khai đề ngày 06/4/2023 với ý kiến là bà cũng đồng ý theo như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa* ông H1, ông H2, ông H3, ông H4, ông H5*:* đã được Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang tống đạt Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông H1, ông H2, ông H3, ông H4, ông H5 không có văn bản gửi Tòa án thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt trong các phiên hòa giải, phiên tòa.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy phát biểu ý kiến và đề nghị:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 như: Thẩm quyền thụ lý vụ án đúng theo quy định tại Điều 28, 35. Việc xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho

đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đến tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án là chưa chấp hành nghiêm quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Nên 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 02/7/2018 giữa bà P với ông N, bà T đối với phần diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 381 $m^2$ (theo đo đạc thực tế diện tích là 365,1 $m^2$ diện tích giảm 2,3 $m^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do từ giao thông) trong thửa đất số 611, tờ bản đồ số 16, diện tích 367,4 $m^2$ tọa lạc khu phố P1, phường P2, thị xã P3, Tiền Giang do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 14/4/2006 cho ông N đại diện hộ gia đình đứng tên. Buộc ông N, bà T thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thửa đất số 1335, diện tích 381 $m^2$ (theo số liệu mới là theo đo đạc thực tế diện tích là 365,1 $m^2$), đất tọa lạc khu phố P1, phường P2, thị xã P3, tỉnh Tiền Giang cho bà P.

Về án phí: Bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chổ, định giá nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự, các tài liệu chứng cứ được đưa ra xem xét tại phiên tòa. Trên cơ sở kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn ông H1, ông H2, ông H3, ông H4, ông H5 vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 1, 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử trong trường hợp vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa là phù hợp.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định đây là tranh chấp " Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và phần đất tranh chấp tọa lạc khu phố P1, phường P2, thị xã P3, tỉnh Tiền Giang căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

[3] Về nội dung: nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/7/2018 giữa bà P với ông N, bà T đối với phần diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 381 $m^2$ (theo đo đạc thực tế diện tích là 365,1 $m^2$ diện tích giảm 2,3 $m^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất là do từ giao thông) trong thửa đất số 611, tờ bản đồ số 16, diện tích 367,4 $m^2$ tọa lạc khu phố P1, phường P2, thị xã P3, Tiền Giang do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 14/4/2006 cho ông N đại diện hộ gia đình đứng tên.

[4] Xét, thửa đất số 611, tờ bản đồ 16, diện tích 367,4 $m^2$ tọa lạc khu phố P1, phường P2, thị xã P3, tỉnh Tiền Giang theo bản sao hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cung cấp thể hiện: ngày 14/4/2006 hộ ông N được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H02956 thửa đất số 1335, diện tích 381 $m^2$ (nay là thửa đất số 611, tờ bản đồ số 16, diện tích 367,4 $m^2$). Căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cai Lậy lúc bấy giờ in Giấy chứng nhận quyền sử đụng đất thửa đất số 611 tham mưu cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cai Lậy trình Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông N. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn cũng thống nhất về nguồn gốc của thửa đất từ bà H chuyển nhượng cho ông N vào ngày 20/3/2006, phù hợp với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy cung cấp. Các đương sự cũng thống nhất về thành viên trong hộ của ông N tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có ông N, bà T, ông H1, ông H2, ông H3, ông H4, ông H5.

[5] Hơn nữa, nguyên đơn và bị đơn ông N, bà T thống nhất là ông N bà T và bà P có thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất đối với thửa đất số 1335, diện tích 381 $m^2$ (theo số liệu mới là thửa đất 611, tờ bản đồ số 16, diện tích 367,4 $m^2$), đất tọa lạc khu phố P1, phường P2, thị xã P3, tỉnh Tiền Giang. Hiện bà P vẫn chưa làm thủ tục sang quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên là do đất cấp cho hộ gia đình, trong lúc làm thủ tục thì có hai thành viên trong hộ không chịu ký tên làm thủ tục. Nay ông N, bà T cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng thừa nhận số tiền chuyển nhượng đất từ bà H là của vợ chồng ông N mua chứ không phải tiền do các thành viên trong hộ gia đình của ông N cùng mua nên phần đất ông mua của bà H là tài sản riêng của ông và vợ ông nhưng lúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cấp cho hộ chứ thành viên trong hộ không có bỏ tiền vào để mua đất. Việc vợ chồng ông chuyển nhượng phần đất lại cho bà P thì các thành viên trong hộ gia đình của ông cũng biết cụ thể là ngày 08/8/2018 thì ông H3, ông H4, ông H5 có làm hợp đồng ủy quyền cho ông thực hiện thủ tục chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên, còn ông H1 và H2 thì có biết việc chuyển nhượng nhưng không ký tên vì ông H1 ông H2 nói lúc mua đất thì chỉ có ông N và bà T mua họ không có mua nên giờ họ không chịu ký và không có ý kiến gì. Thể hiện, thời điểm ông N bà T chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 1335, diện tích 381 $m^2$ (theo số liệu mới là thửa đất 611, tờ bản đồ số 16, diện tích 367,4 $m^2$), đất tọa lạc khu phố P1, phường P2, thị xã P3, tỉnh Tiền Giang cho bà P thì các thành viên trong hộ ông N đều biết sự việc và không có ý kiến gì phản đối nên việc chuyển nhượng trên là hợp pháp. Hội đồng xét xử xét thấy, mặt dù thửa đất 611, tờ bản đồ số 16, diện tích 367,4 $m^2$ được UBND huyện Cai Lậy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông N, nhưng xét về nguồn gốc của thửa đất thì có nguồn gốc do ông N nhận chuyển nhượng từ bà H, thời điểm nhận chuyển nhượng thì ông N có vợ là bà T theo giấy chứng nhận đăng ký kết hôn số 11 ngày 19/3/2004, số tiền chuyển nhượng đất theo bị đơn thừa nhận là tiền của

ông N bà T. Do đó, căn cứ theo Điều 212 của Bộ luật Dân sự thì thửa đất 611, tờ bản đồ số 16, diện tích 367,4 $m^2$ không là tài sản chung của các thành viên hộ gia đình của ông N.

[7] Mặt khác, từ lúc Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cấp giấy ngày 14/4/2006 cho hộ ông N cho đến nay thì hộ ông N cũng không có quản lý, sử dụng hay ở trên thửa đất và cũng không có xây dựng hay tạo lập tài sản gì trên đất mà do nguyên đơn quản lý, sử dụng, canh tác đất, các thành viên trong hộ gia đình của ông N không có quản lý, sử dụng đất nên không có công sức đóng góp gì đối với thửa đất.

[8] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H1, ông H2, ông H3, ông H4, ông H5 đã được Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy tống đạt Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn không đến và không có ý kiến gửi cho Tòa án. Cho thấy ông H1, ông H2, ông H3, ông H4, ông H5 đã biết được yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng phía ông  ông H1, ông H2, ông H3, ông H4, ông H5 đã từ bỏ nghĩa vụ cung cấp chứng cứ để chứng minh là mình có chuyển nhượng phần diện tích đối với thửa đất số 1335, diện tích 381 $m^2$ (theo số liệu mới là thửa đất 611, tờ bản đồ số 16, diện tích 367,4 $m^2$), đất tọa lạc khu phố P1, phường P2, thị xã P3, tỉnh Tiền Giang cho nguyên đơn hay không; đều này cũng đồng nghĩa là phía bị đơn đã thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn đã khởi kiện nên không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

[9] Mặc dù, xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay vào năm 2018 và không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định là vi phạm về hình thức nhưng không vi phạm về nội dung vì thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông N. Hai bên cũng thống nhất đã giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất và bị đơn cũng đã giao đất cho phía nguyên đơn quản lý và sử dụng từ đó cho đến nay. Trong quá trình gia đình nguyên đơn bà P quản lý, sử dụng thì bị đơn ông N, bà T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H1, ông H2, ông H3, ông H4, ông H5 cũng không có ý kiến phản đối gì.

[10] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/7/2018 giữa bà P với ông N, bà T đối với phần diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 381 $m^2$ (theo đo đạc thực tế diện tích là 365,1 $m^2$ diện tích giảm 2,3 $m^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do từ giao thông) trong thửa đất số 611, tờ bản đồ số 16, diện tích 367,4 $m^2$ tọa lạc khu phố P1, phường P2, thị xã Cai Lậy, Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02956 do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 14/4/2006 cho ông N đại diện hộ gia đình đứng tên có hiệu lực là có căn cứ.

[11] Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà P được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích thực tế sau khi đo đạc là 365,1 $m^2$ theo sơ đồ đo đạc ngày 02/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy thuộc thửa số 611, tờ bản đồ số 16,

diện tích 367,4 $m^2$ tọa lạc tại khu phố P1, phường P2, thị xã P3, Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02956 do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 14/4/2006 cho ông N đại diện hộ gia đình đứng tên theo quy định pháp luật.

[12] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá là 3.000.000 đồng, đã nộp xong.

[13] Về án phí*:* Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

[14] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 166, Điều 167, Điều 170, Điều 188 Bộ luật Đất đai;

- Căn cứ Điều 117, khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử**

1.Về dân sự:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/7/2018 giữa bà P với ông N, bà T đối với phần diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 381 $m^2$ (theo đo đạc thực tế diện tích là 365,1 $m^2$ diện tích giảm 2,3 $m^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do từ giao thông) trong thửa đất số 611, tờ bản đồ số 16, diện tích 367,4 $m^2$ tọa lạc tại khu phố Mỹ Thuận, phường P2, thị xã P3, Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02956 do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 14/4/2006 cho ông N đại diện hộ gia đình đứng tên. Có kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 02/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Phần diện tích đất 365,1 $m^2$ có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất bà P.

+ Hướng Tây giáp đất Công ty G.

+ Hướng Nam giáp Quốc lộ 1A, nhựa.

+ Hướng Bắc giáp kênh 7 thước, đường đất (2,0 m).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà P được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 365,1 $m^2$ trong thửa đất số 611, tờ bản đồ số 16, diện tích 367,4 $m^2$ tọa lạc tại khu phố P1, phường P2, thị xã P3, Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02956 do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 14/4/2006 cho ông Thái Thành Nghĩa đại diện hộ gia đình đứng tên theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền 3.000.000 đồng, đã nộp xong.

3. Về án phí: Bị đơn ông N, bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà P số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0018427 ngày 15 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông N, bà T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1, ông H2, ông H3, ông H4, ông H5 có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND thị xã Cai Lậy;
- Chi cục THADS thị xã Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Lê Thị Kim Thoa**