

Bản án số: 250/2023/DS-ST
Ngày: 20/11/2023
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 PHÚ, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Võ Việt Nam

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Tấn Hưng và Ông Nguyễn Ngọc Bờ

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Mai–Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Trang- Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 đến ngày 20 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 290/2022/TLST–DS, ngày 12 tháng 12 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 617/2023/QĐXXST-DS, ngày 03 tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 628/2023/QĐST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1975.

1.2. Ông Võ Văn Q, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: tổ C, ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1940.

Địa chỉ: tổ C, ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

Các đương sự có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1968. Vắng mặt.

Địa chỉ: tổ A, ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

3.2. Ông Nguyễn Phước P, sinh năm 1970. Có mặt.

Địa chỉ: ấp H, xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

3.3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1971. Vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Phước Q1, sinh năm 1973. Vắng mặt.

3.5. Ông Nguyễn Phước H, sinh năm 1974. Vắng mặt.

3.6. Ông Nguyễn Phước Q2, sinh năm 1978. Có mặt.

Cùng địa chỉ: tổ C, ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**. Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q, trình bày và có ý kiến như sau:*

Bà Nguyễn Thị T là con ruột của bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Phước T1 (chết năm 2004), còn bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Phước P, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Phước U, ông Nguyễn Phước H, ông Nguyễn Phước Q2 là anh chị em ruột của bà và là con ruột của bà C và ông T1.

Ngày 24/9/2018, vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q với bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Phước P, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Phước U, ông Nguyễn Phước H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Phước Q2 có ký tờ mua bán đất vĩnh viễn, thỏa thuận chuyển nhượng phần đất ngang 21m x dài 85m = 1,785m², tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang. Theo đó, chuyển nhượng đất từ mí nền nhà Nguyễn Thị T, ngang ranh trên giáp với ông Nguyễn Văn Đ, ranh dưới giáp với ông S, với số tiền 105.000.000 đồng (một trăm lẻ năm triệu đồng). Cùng ngày 24/9/2018, bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q có trả trước cho bà Nguyễn Thị C số tiền 75.000.000 đồng. Đến ngày 09/6/2019, bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q có trả thêm cho bà Nguyễn Thị C số tiền 37.000.000 đồng (ba mươi bảy triệu đồng). Tổng cộng số tiền là 112.000.000 đồng (do có mua thêm để đủ diện tích đất cất chuồng bò với số tiền là 7.000.000 đồng). Phần diện tích đất trên hiện do bà T và ông Q đang quản lý, sử dụng.

Đối với bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 28 tháng 8 năm 2023, qua đo đạc thực tế thể hiện diện tích 1.634m² thì bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q đồng ý.

Đối với phần đất phía sau bà T mua của bà C để cất chuồng bò với số tiền là 7.000.000 đồng thể hiện tại các điểm 22, 21, 1, 3 có diện tích 22,6m² theo bản trích đo hiện trạng của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 ngày 28 tháng 8 năm 2023 thì phần mua thêm này không có thỏa thuận trong tờ mua bán đất vĩnh viễn ngày 24/9/2018 chỉ bà T mua với bà C và các anh chị, em bà không biết nên bà T không yêu cầu giải quyết đối với phần đất này.

Nay bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q với bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Phước P, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Phước U, ông Nguyễn Phước H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Phước Q2 ký ngày 24/9/2018 đối với diện tích 1.750m², qua đo đạc thực tế diện tích 1.634m² theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 28 tháng 8 năm 2023 tại các điểm 23, 24, 4, 2 diện tích 1.634m² vị trí thửa đất số 122 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang, năm

trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02167 QSDĐ/kF do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/9/1996 mang tên Nguyễn Phước T1.

Tại phiên tòa, bà T và ông Q xác định khi thực hiện việc chuyển nhượng đất với bà C thì ông bà không có thỏa thuận chừa ra 02m để làm đường đi như bà C trình bày. Lúc bà chuyển nhượng đất thì đất này có một lối đi nhỏ ra phía sau là nhà của những anh chị em bà ở nhưng khi bà nhận chuyển nhượng thì bà mở lối đi này lớn thêm để tiện cho việc bà nuôi bò. Bà xác nhận ngoài lối đi này thì không còn đường nào để đi vào phía sau nhà của anh, chị em bà, nhưng khi thỏa thuận bán cho bà là bán hết bề ngang phần đất này. Từ đó đến nay và từ lúc hòa giải tại ban áp K, xã K thì bà T và ông Q vẫn chừa đường cho đi chứ không có cản trở.

Tại phiên tòa hôm nay bà T và ông Q đồng ý chừa ra 2m để làm lối đi chung nhưng khi bà T và ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải cấp theo diện tích 1.634m² chứ không được trừ ra 2m vì đất này là của ông bà đã chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị C.

Bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày và có ý kiến như sau:

Bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Phước T1 (chết năm 2004) là vợ chồng, còn bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Phước P, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Phước U, ông Nguyễn Phước H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Phước Q2 là anh chị em ruột của bà và là con ruột của bà C và ông T1.

Bà Nguyễn Thị C thống nhất theo toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q. Bà Nguyễn Thị C là người nhận toàn bộ số tiền tổng cộng 112.000.000 đồng, tiền chuyển nhượng đất của vợ chồng T, Q. Khi bà C chuyển nhượng phần đất này cho vợ chồng T, Q thì các con của bà Nguyễn Thị C gồm bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Phước P, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Phước Q1, ông Nguyễn Phước H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Phước Q2 đều thống nhất và ký tên vào tờ mua bán đất vĩnh viễn ngày 24/9/2018. Ngoài ra, còn có những người làm chứng gồm Nguyễn Phước T2 (em chồng), Nguyễn Phước H1 (anh chồng). Bà C đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Phước T1 cho bà T và ông Q để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không làm được nên bà T và ông Q đã trả lại cho bà C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Phước T1. Số tiền chuyển nhượng đất bà C đem trả nợ hết cho ngân hàng nên không có tiền, chưa thực hiện được việc sang tên cho bà T và ông Q. Nay bà Nguyễn Thị C cũng đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T và ông Q làm thủ tục sang tên cho bà T và ông Q nhưng bà T và ông Q chừa ra 2m để làm đường đi chung trong phần diện tích 1.634m² tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang, việc này không có thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng. Đối với bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 28 tháng 8 năm 2023 thì bà Nguyễn Thị C đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Phước P và ông Nguyễn Phước Q2 trình bày và có ý kiến như sau:

Các ông là anh và em ruột của bà T, là con ruột của bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Phước T1 có chứng kiến và ký tên vào tờ mua bán đất vĩnh viễn ngày 24/9/2018. Việc mua bán đất này là để trả số nợ Ngân hàng cho gia đình. Mẹ các ông là bà Nguyễn Thị C có đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Phước T1 cho ông Q và bà T sang tên nhưng không sang tên được nên bà T đã trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Phước T1 cho bà C. Đối với bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 28 tháng 8 năm 2023 thì các ông không có ý kiến. Yêu cầu bà T và ông Q chừa ra 2m để làm đường đi chung trong phần diện tích 1.634m² tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang, việc này không có thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng. Đồng ý thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đã bán cho vợ chồng bà T và ông Q theo diện tích đo thực tế.

- Các ông bà Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị N, Nguyễn Phước Q1, ông Nguyễn Phước H chưa có gửi văn bản thể hiện ý kiến gửi cho Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án tiến hành tổng đạt, niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị N, Nguyễn Phước Q1, ông Nguyễn Phước H nhưng các ông bà Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị N, Nguyễn Phước Q1, ông Nguyễn Phước H vẫn vắng mặt và không có văn bản thể hiện ý kiến gửi cho Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cho đến việc diễn biến tại phiên tòa của Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, ông Võ Văn Q. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tờ bản đồ 02, thửa đất số 122, tại các điểm 23, 24, 4, 2 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 28 tháng 8 năm 2023 với diện tích 1634m², địa chỉ: xã K, huyện C, tỉnh An Giang, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02167 QSDĐ/kF do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/9/1996, mang tên Nguyễn Phước T1 ngày 24/9/2018 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q đối với bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Phước P, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Phước Q1, ông Nguyễn Phước H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Phước Q2. Bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q có quyền sử dụng đất tờ bản đồ 02, thửa đất số 122, diện tích 1634m², địa chỉ: xã K, huyện C, tỉnh An Giang. Bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tờ bản đồ 02, thửa đất số 122, diện tích 1634m², địa chỉ: xã K, huyện C, tỉnh An Giang, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02167 QSDĐ/kF do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/9/1996, mang tên Nguyễn Phước T1.

Đối với phần diện tích đất chuyển nhượng qua đo đạc thực tế là 1.634m² có diện tích ít hơn phần diện tích chuyển nhượng 1.750m². Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q chỉ yêu cầu được công nhận diện tích thực tế 1.634m² theo hợp đồng chuyển nhượng, các đương sự không có yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất chênh lệch, phần còn lại nếu các đương sự có tranh chấp có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

Đối với phần đất bà T chuyển nhượng từ bà C để cất chuồng bò với số tiền là 7.000.000 đồng tại các điểm 22, 21, 1, 3 có diện tích 22,6m² theo bản trích đo hiện trạng của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 ngày 28/8/2023 bà T và ông Q không yêu cầu giải quyết đối với phần đất này nên không xem xét. Nếu các đương sự có tranh chấp có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

Về chi phí tố tụng và án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Châu Phú nhận định:

[2] *Về tố tụng*: Phiên tòa được mở lần thứ hai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị N, Nguyễn Phước Q1, ông Nguyễn Phước H đã được Tòa án triệu tập dự phiên tòa đúng theo quy định Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị N, Nguyễn Phước Q1, ông Nguyễn Phước H vẫn vắng mặt và không có văn bản thể hiện ý kiến gửi cho Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị N, Nguyễn Phước Q1, ông Nguyễn Phước H.

[3] *Về nội dung*:

[3.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2018 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q với bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Phước P, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Phước Q1, ông Nguyễn Phước H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Phước Q2 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 28 tháng 8 năm 2023 tại các điểm 23, 24, 4, 2 diện tích 1.634m² vị trí thửa đất số 122 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02167 QSDĐ/kF do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/9/1996 mang tên Nguyễn Phước T1. Còn bị đơn bà Nguyễn Thị C đồng ý như lời trình bày của bà

Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q về việc chuyển nhượng diện tích 1785m², đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho bà T và ông Q quản lý sử dụng. Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Phước P, ông Nguyễn Phước Q2 cũng đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q nhưng yêu cầu bà T và ông Q chừa ra 2m để làm đường đi chung trong phần diện tích 1.634m² tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang, việc này không có thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng.

[3.2] Xem xét yêu cầu của các đương sự, thì thấy:

Các đương sự xác định nguồn gốc tài sản tranh chấp theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 28 tháng 8 năm 2023 tại các điểm 23, 24, 4, 2 diện tích 1.634m² vị trí thửa đất số 122 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02167 QSDĐ/kF do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/9/1996 mang tên Nguyễn Phước T1. Toàn bộ các diện tích đất trên được các đương sự thừa nhận đây là của ông Nguyễn Phước T1 và bà Nguyễn Thị C. Ngày 24/9/2018, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Phước P, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Phước Q1, ông Nguyễn Phước H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Phước Q2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q đối với diện tích 1.750m² tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02167 QSDĐ/kF do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/9/1996, đứng tên Nguyễn Phước T1.

[3.3] Thời điểm bà C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T và ông Q, thì đất này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Phước T1 và bà Nguyễn Thị C nhưng ông T1 đã chết và hàng thừa kế của ông T1 gồm có vợ bà Nguyễn Thị C và các con gồm các ông Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Phước P, Nguyễn Thị N, Nguyễn Phước Q1, Nguyễn Phước H, Nguyễn Thị T, Nguyễn Phước Q2 đều thống nhất đây là tài sản chung của cha mẹ và việc bà C đứng ra thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà C và các con thuộc hàng thừa kế của ông T1 đều tham gia ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T và ông Q là đúng quy định pháp luật. Kể từ khi ký kết hợp đồng thì bên chuyển nhượng giao đất, bên nhận chuyển nhượng nhận đất một cách công khai, ngay tình từ ngày 24/9/2018 đến nay không có ai phản đối hay có kiến gì khác đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Vì vậy, các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 24/9/2018 trực tiếp ký kết là phù hợp với quy định của pháp luật, cũng như trên thực tế. Phía bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà C đã giao đất cho ông Q bà T quản lý sử dụng từ ngày 24/9/2018 cho đến nay.

[3.4] Xem xét việc bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Phước P, ông Nguyễn Phước Q2 cũng đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q nhưng bà T và ông Q phải chừa ra 2m để làm đường đi chung trong phần diện tích 1.634m² tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang. Còn bà T và ông

Q cho rằng việc này không có thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng nên bà T và ông Q không đồng ý nhưng trong thực tế bà T và ông Q vẫn chừa ra 2m để làm đường đi chung. Nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Phước P, ông Nguyễn Phước Q2 ngoài lời trình bày của mình ra không được bà T và ông Q đồng ý thì bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Phước P, ông Nguyễn Phước Q2 không cung cấp được chứng cứ để chứng minh giữa các đương sự có thỏa thuận chừa ra 2m để làm đường đi chung trong phần diện tích 1.634m² tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận.

[3.5] Theo Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao xong cho phía bị đơn số tiền 105.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng là đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Từ căn cứ trên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận; khi Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch thì nguyên đơn liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã có hiệu lực pháp luật.

[4] Qua đo đạc thực tế diện tích 1.634m² nhận chuyển nhượng có diện tích ít hơn phần diện tích chuyển nhượng. Trong vụ án này bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q yêu cầu được công nhận diện tích thực tế 1.634m² theo hợp đồng chuyển nhượng 1.750m² nhưng các đương sự không có yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất chênh lệch mà chỉ yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất như phần đã đo đạc thực tế là 1.634m², phần còn lại nếu các đương sự có tranh chấp có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

[5] Đối với phần đất bà T chuyển nhượng từ bà C để cất chuồng bò với số tiền là 7.000.000 đồng tại các điểm 22, 21, 1, 3 có diện tích 22,6m² theo bản trích đo hiện trạng của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 ngày 28/8/2023 bà T và ông Q không yêu cầu giải quyết đối với phần đất này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu các đương sự có tranh chấp có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và chi phí đo đạc 3.800.000 đồng (ba triệu, tám trăm nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và chi phí đo đạc 3.800.000 đồng (ba triệu, tám trăm nghìn đồng). Tại phiên tòa hôm nay, bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q tự nguyện chịu phần chi phí này. Xét thấy, đây là quyền tự định đoạt và tự nguyện của đương sự, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q đã thực hiện xong chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Nguyễn Thị C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên bà C là người cao tuổi có đơn xin miễn giảm án phí nên thuộc trường hợp được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/BTVQH14 ngày 30-12-2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 5, Điều 25, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 131, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 245 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q đối với bà Nguyễn Thị C.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tờ bản đồ 02, thửa đất số 122, tại các điểm 23, 24, 4, 2 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 28 tháng 8 năm 2023 với diện tích 1634m², địa chỉ: xã K, huyện C, tỉnh An Giang, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02167 QSDĐ/kF do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/9/1996, mang tên Nguyễn Phước T1 ngày 24/9/2018 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q đối với bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Phước P, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Phước Q1, ông Nguyễn Phước H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Phước Q2. Bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q có quyền sử dụng đất tờ bản đồ 02, thửa đất số 122, diện tích 1634m², địa chỉ: xã K, huyện C, tỉnh An Giang. Bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tờ bản đồ 02, thửa đất số 122, diện tích 1634m², địa chỉ: xã K, huyện C, tỉnh An Giang, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02167 QSDĐ/kF do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/9/1996, mang tên Nguyễn Phước T1.

***.Về chi phí tố tụng khác:**

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc tổng cộng là 4.100.000 đồng (bốn triệu một trăm nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q tự nguyện chịu 4.100.000 đồng (bốn triệu một trăm nghìn đồng). Đương sự đã nộp xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn Q được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số

0004965 ngày 07 tháng 11 năm 2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

+ Bà Nguyễn Thị C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên bà C là người cao tuổi có đơn xin miễn giảm án phí nên thuộc trường hợp được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/BTVQH14 ngày 30-12-2016.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Châu Phú;
- Chi Cục THADS huyện Châu Phú;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ, VP./.

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

Nguyễn Võ Việt Nam

