

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 125/2025/DS-ST
Ngày: 28-4-2025
V/v Tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH AN GIANG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Lâm Bảo Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Sứ; Ông Võ Văn Tám

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Thy - Cán bộ
Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân: Ông Lê Thanh Phong –
Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét
xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 261/2019/TLST-DS, ngày 26 tháng 6 năm
2019 về việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
492/2024/QĐST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lâm Thanh Phương, sinh năm 1972, nơi cư trú: tổ 7,
ấp Mỹ Hóa 2, xã Tân Hòa, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phương: Luật sư Quách
Thanh Phong, sinh năm 1977 – Văn phòng Luật sư Quách Phong – Đoàn luật sư
tỉnh An Giang

2. Bị đơn: Bà Lâm Thị Bé, sinh năm 1952. Đại diện theo ủy quyền cho bà
Bé – ông Trần Minh Hậu, sinh năm 1979. Cùng trú tại: ấp Trung Hòa, xã Tân
Trung, huyện Phú Tân, tỉnh An giang. (văn bản ủy quyền ngày 26/7/2019)

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

3.1. Ông Trần Minh Phước, sinh năm 1981. Trú tại tổ 7, ấp Mỹ Hoá 2, xã
Tân Hoà, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

3.2. Văn phòng công chứng Phú Tân nay đổi thành Văn phòng công
chứng Lục Văn Tiến. Địa chỉ 232B, Tôn Đức Thắng, thị trấn Phú Mỹ, huyện
Phú Tân, tỉnh An Giang.

3.3. Văn phòng công chứng Hoàng Gia. Địa chỉ 31B, Lý Thái Tổ, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

3.4. Bà Trịnh Thị Cẩm, sinh năm 1974

3.5. Chị Lâm Thị Tuyết Nhung, sinh năm 1992

3.6. Anh Lâm Đức Phú, sinh năm 2003.

Cùng nơi cư trú tổ 7, ấp Mỹ Hoá 2, xã Tân Hoà, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

3.7. Bà Trần Thị Mỹ Tiên, sinh năm 1972,

3.8. Bà Trần Thị Mỹ Tuyết, sinh năm 1974

3.9. Bà Trần Thị Mỹ Tuyền, sinh năm 1985

3.10. Ông Trần Minh Hiền, sinh năm 1977

Các đương sự cùng trú tại ấp Mỹ Hoá 2, xã Tân Hoà, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

3.11. Ông Trần Minh Hậu, sinh năm 1979 trú tại ấp Trung Hoà, xã Tân Trung, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

3.12. Ông Lê Cao Cường, sinh năm 1984

3.13. Bà Huỳnh Thị Tuyền Thanh, sinh năm 1990, cùng cư trú: khóm 5, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

(ông Phong có mặt, ông Phương có đơn xin vắng, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Lâm Thanh Phương trình bày:

Vào ngày 01/4/2013 giữa ông và bà Lâm Thị Bé có lập tờ sang nhượng đất ở diện tích 240m² tọa lạc ấp Mỹ Hoá 2, xã Tân Hoà, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang với giá là 70.000.000đ, sau khi làm tờ sang nhượng thì ông Phương đưa bà Bé số tiền 40.000.000 đồng, đến ngày 15/5/2013 thì đưa đủ số tiền 70.000.000đ như thỏa thuận. Hiện trạng đất này đã tồn tại căn nhà của gia đình ông Phương từ thời cha mẹ của hai bên còn sống, phía cha ông Gương (chồng bà Bé) có cho gia đình ông Phương ở nhờ từ đó đến nay. Do sau khi ông Gương, bà Bé được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì luôn kiếm chuyện đòi gia đình ông Phương nên ông mới đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng với bà Bé, diện tích này nằm trong diện tích 1.898,70m² thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 47 do ông Lâm Văn Gương và Lâm Thị Bé cùng đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 04163 QSDĐ/mC do UBND huyện Phú Tân cấp ngày 01/9/2003 (ông Gương mất năm 2010). Sau khi nhận tiền, bà Bé hứa hẹn chờ các con về ký tên để chuyển quyền sang tên nhưng bà không thực hiện mà âm thầm làm thủ tục tặng cho con gái là bà Trần Thị Mỹ Tiên diện tích đất đã

chuyển nhượng cho ông Phương vào năm 2015. Đến năm 2018 bà Trần Thị Mỹ Tiên tiếp tục xác lập hợp đồng tặng cho diện tích đang tranh chấp này cho em ruột là ông Trần Minh Phước. Đến năm 2020 ông Phước ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Lê Cao Cường và bà Huỳnh Thị Tuyền Thanh.

Ông Phương yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/4/2013 giữa ông Phương và bà Lâm Thị Bé có diện tích đo đạc thực tế là 204,1m² thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02525 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 04/6/2018 do ông Trần Minh Phước đứng tên. Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 06 tháng 3 năm 2023, ông Phương bổ sung yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng như sau:

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/12/2015 giữa bà Lâm Thị Bé và bà Trần Thị Mỹ Tiên đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7, diện tích 204,1m² tọa lạc xã Tân Hòa, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang do Văn phòng công chứng Phú Tân (nay là Văn phòng công chứng Lục Văn Tiên) thực hiện.

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/5/2018 giữa bà Trần Thị Mỹ Tiên và ông Trần Minh Phước đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7, diện tích 204,1m² tọa lạc xã Tân Hòa, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang do Văn phòng công chứng Lục Văn Tiên thực hiện.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2020 giữa ông Trần Minh Phước và ông Lê Cao Cường, bà Huỳnh Thị Tuyền Thanh đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7, diện tích 204,1m² tọa lạc xã Tân Hòa, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang do Văn phòng công chứng Hoàng Gia thực hiện.

- **Bị đơn bà Lâm Thị Bé do ông Trần Minh Hậu đại diện** trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hiện nay đất do ông Phước đứng tên. Việc sang nhượng với ông Phương chỉ do một mình bà Bé thỏa thuận với ông Phương. Ông xác nhận giữa hai bên có làm tờ sang nhượng đất ở với giá 70 triệu đồng diện tích ngang 6m, dài 40m. Ông Gương và bà Bé có 06 người con gồm: Tiên, Tuyết, Hiền, Hậu, Phước, Tuyền. Sau khi ông Gương chết năm 2010 thì năm 2013 thì chỉ có bà Bé thỏa thuận việc mua bán với ông Phương. Diện tích căn nhà ông Phương đang ở là do ông bà chúng tôi cho ông Phương ở nhờ. Sau đó ông Phương sửa chữa cất nhà nên gia đình chúng tôi không đồng ý. Sau đó, bà Bé thỏa thuận với ông Phương thế nào thì các anh em không biết. Nếu ông Phương đồng ý trả thêm 800 triệu đồng thì mới tiếp tục thực hiện hợp đồng.

* **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh Phước trình bày:** Việc chuyển nhượng bằng giấy tay giữa bà Bé và ông Phương là không đúng quy định, yêu cầu xử lý theo đúng quy định.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Cao Cường và bà Huỳnh Thị Tuyền Thanh** thống nhất trình bày: Với sự giới thiệu của người quen biết ông Phước có nhu cầu bán đất nên liên hệ và nhận chuyển nhượng của

ông Phước diện tích đất 204,1m² thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7, diện tích đất tọa lạc tại xã Tân Hòa, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang vào ngày 15/02/2020, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Gia, mua với giá 500 triệu đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 200 triệu đồng, việc giao nhận tiền không làm biên nhận do đã ghi trong hợp đồng. Hai bên đã trả đủ tiền và giữ bản chính giấy chứng nhận, có đến trực tiếp thửa đất đã mua. Sau đó, thực hiện việc chuyển nhượng thì địa phương cho biết đất đang tranh chấp nên không thể thực hiện. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất có tranh chấp ông Cường, bà Thanh không biết. Nay phía ông Phương yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nêu trên giữa chúng tôi và ông Phước thì không đồng ý. Nếu Tòa tuyên vô hiệu thì yêu cầu ông Phước trả cho chúng tôi số tiền 500 triệu đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật thì sẽ trả lại bản chính giấy chứng nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng không có sử dụng và quản lý diện tích đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Cẩm, chị Lâm Thị Tuyết Nhung, anh Lâm Đức Phú trình bày: Bà Cẩm là vợ, Nhung và Phú là con của ông Phương, trên diện tích đất tranh chấp này là căn nhà chúng tôi đã ở từ thời cha mẹ của ông Lâm Văn Gương cho cha mẹ chúng tôi ở nhờ, vì bà Bé kiếm chuyện đuổi đi nên ông Phương mới đồng ý việc chuyển nhượng nói trên. Vào khoảng tháng 4/2013 vợ chồng bà và bà Bé có làm tờ thỏa thuận tờ sang nhượng đất ở diện tích ngang 6m dài 40m với giá 70 triệu đồng. Khi làm giấy đưa trước 10 triệu, khoảng 01 tháng sau đưa cho ông Hậu con bà Bé nhận 40 triệu. Khi địa chính đến đo đạc thì có đưa cho bà Bé thêm 20 triệu. Sau đó, đến phòng công chứng làm thủ tục thì thiếu ông Phước (con bà Bé) nên không công chứng được, nhiều lần có đến gặp bà Bé làm thủ tục sang tên nhưng bà Bé cứ hèn và bội tín như nội dung ông Phương trình bày, nay chúng tôi thống nhất theo ý kiến của ông Phương.

Các đương sự gồm Văn phòng công chứng Hoàng Gia, Văn phòng công chứng Lục Văn Tiến, bà Tiên, bà Tuyết, bà Tuyền, ông Hậu không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt. Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 35,9m², yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo diện tích đất thực tế theo sơ đồ hiện trạng thể hiện là 204,1m².

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 117, 129, 457, 500 Bộ luật dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Tuyên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2013 giữa ông Phương và bà Lâm Thị Bé có diện tích đo đạc thực tế là 204,1m², thửa số 55, tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02525 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 04/6/2018.

+ Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/12/2015 giữa bà Lâm Thị Bé và chị Trần Thị Mỹ Tiên đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7, diện tích 204,1m² tọa lạc xã Tân Hòa, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang do Văn phòng công chứng Phú Tân thực hiện.

+ Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/5/2018 giữa bà Trần Thị Mỹ Tiên và ông Trần Minh Phước đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7, diện tích 204,1m² tọa lạc xã Tân Hòa, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang do Văn phòng công chứng Lục Văn Tiến thực hiện.

+ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2020 giữa ông Trần Minh Phước và ông Lê Cao Cường, bà Huỳnh Thị Tuyền Thanh đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7, diện tích 204,1m² tọa lạc xã Tân Hòa, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang do Văn phòng công chứng Hoàng Gia thực hiện là vô hiệu.

Điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phước sang tên cho ông Phương theo quy định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm: Thống nhất như yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Thanh Phương và bà Lâm Thị Bé, tuyên vô hiệu các hợp đồng tặng cho giữa bà Bé với Mỹ Tiên, giữa Mỹ Tiên với Trần Minh Phước, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Trần Minh Phước với ông Lê Cao Cường, bà Tuyền Thanh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Nguyên đơn khởi kiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn có nơi cư trú tại xã Tân Hoà, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang, do đó Tòa án nhân dân huyện Phú Tân thụ lý giải quyết là đúng theo quy định Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 35,9m² và việc rút yêu cầu là tự nguyện nên căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử phần yêu cầu của nguyên đơn đối với diện tích đất 35,9 m².

- Về thủ tục uỷ quyền: ông Trần Minh Phước uỷ quyền cho ông Nguyễn Trọng Bình (giấy uỷ quyền ngày 25 tháng 7 năm 2019), đến ngày 31 tháng 3 năm 2023, ông Bình chết theo giấy chứng tử số 577/TLKT – BS ngày 13/8/2024 của UBND phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Do đó, Toà án nhân dân huyện Phú Tân đã ra Thông báo chấm dứt đại diện uỷ quyền của ông Nguyễn Trọng Bình đối với ông Trần Minh Phước.

[2] Về nội dung tranh chấp: Ông Phương yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ sang nhượng đất ở lập ngày 01/4/2013 giữa ông Phương và bà Bé có diện tích 240m² thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc xã Tân Hoà, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/12/2015 giữa bà Lâm Thị Bé và chị Trần Thị Mỹ Tiên đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7, diện tích 204,1m² tọa lạc xã Tân Hòa, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang do Văn phòng công chứng Phú Tân thực hiện, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/5/2018 giữa bà Trần Thị Mỹ Tiên và ông Trần Minh Phước đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7, diện tích 204,1m² tọa lạc xã Tân Hòa, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang do Văn phòng công chứng Lục Văn Tiến thực hiện, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2020 giữa ông Trần Minh Phước và ông Lê Cao Cường, bà Huỳnh Thị Tuyền Thanh đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7, diện tích 204,1m² tọa lạc xã Tân Hòa, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang do Văn phòng công chứng Hoàng Gia thực hiện là vô hiệu. Bị đơn không đồng ý và yêu cầu trả thêm tiền mới tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[3] Về chứng cứ: Nguyên đơn cung cấp tờ sang nhượng đất ở ngày 01/4/2013, các biên bản hoà giải ở xã bà Bé thừa nhận có chuyển nhượng diện tích đất và hứa sẽ thực hiện.

Toà án nhân dân huyện Phú Tân đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc kết quả như sau: theo sơ đồ hiện trạng ngày 26/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phú Tân các điểm 24,25,26,27,28,29 là phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Minh Phước đứng tên có diện tích 204,1 m² thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7, trên diện tích đất này có căn nhà của ông Lâm Thanh Phương, giá trị đất là 600.000đ/m².

[4] Ông Trần Văn Gương và bà Lâm Thị Bé có diện tích 1898.7m² tọa lạc xã Tân Hòa, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang thuộc tờ bản đồ số 7, thửa 42 được UBND huyện Phú Tân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04163 QSDĐ/mC ngày 01/9/2003. Năm 2010, ông Gương chết không để lại di chúc, diện tích đất 1898.70m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Gương và bà Bé là tài sản chung vợ chồng. Ông Gương chết nên ½ khối tài sản của ông Gương phát sinh thừa kế cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Gương là

bà Bé, mẹ của ông Gương là bà Quới và 06 người con gồm Trần Thị Mỹ Tiên, Trần Thị Mỹ Tuyết, Trần Minh Hiền, Trần Minh Hậu, Trần Minh Phước, Trần Thị Mỹ Tiên. Thời điểm này bà Bé và các con chưa lập tờ tự thuận phân chia thừa kế.

[5] Theo trích lục hồ sơ cấp giấy cho bà Trần Thị Mỹ Tiên, vào ngày 14/12/2015 bà Bé đã tặng cho $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X904907 vào sổ số 04163 QSDĐ/Mc do UBND huyện Phú Tân cấp ngày 01/9/2003 đứng tên ông Trần Văn Gương và Lâm Thị Bé diện tích 1898,70m², thửa đất số 42, tờ bản đồ số 7, loại đất LNK + T, đất toạ lạc xã Tân Hoà, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang, trong đó bà Bé tặng cho bà Tiên các diện tích 151,7m², 204,1m², 1.214,4m², trong đó có diện tích 204,1 m² đang tranh chấp. Tại thời điểm bà Bé tặng cho đất ông Phương tuy giấy đất do vợ chồng đứng tên và ông Gương chết trước khi lập hồ sơ tặng cho thì phần diện tích này thuộc quyền sử dụng của bà Bé (bà Bé được $\frac{1}{2}$ tài sản chung với ông Gương), không ảnh hưởng đến kỹ phần di sản của những đồng thừa kế khác.

[6] Ngày 01/4/2013, bà Bé lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phương diện tích đất ngang 6m, dài 40m được đo đạc thực tế có diện tích 204,1m² nằm trong diện tích 1.898,7m², tờ bản đồ số 7, thửa 42 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 04163 QSDĐ/Mc do UBND huyện Phú Tân cấp ngày 01/9/2003 là chưa tuân thủ về hình thức, chưa thực hiện công chứng, chứng thực và đăng ký vào sổ địa chính theo quy định. Tuy nhiên, xét phần diện tích đất bà Bé đã chuyển nhượng cũng không vượt quá $\frac{1}{2}$ tài sản chung của bà với ông Gương. Ngoài ra, xét về thời gian sinh sống ổn định của gia đình ông Phương từ năm 1945, từ thời ông nội của ông Phương là ông Lâm Thanh Tú cất nhà ở trên đất của cha chồng của bà Bé. Đến năm 2003, bà Bé và ông Gương được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Đến năm 2013, bà Bé lập tờ chuyển nhượng viết tay sang nhượng phần đất cho ông Phương với giá là 70.000.000 đồng, bà Bé đã nhận đủ tiền. Gia đình ông Phương đã quản lý, xây nhà kiên cố, không bị bên chuyển nhượng phản đối và cũng không bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Hiện nay, diện tích đất nêu trên gia đình ông Phương vẫn đang quản lý, sử dụng.

Đối với phần góc sân nước nhà ông Phương lấn ranh qua thửa 56 có diện tích 0.18m² tại các điểm 9, 10, 11, 24 theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 26/12/2019 thì do phần căn nhà các bên không có yêu cầu nên không xem xét, dành quyền khởi kiện cho các đương sự ở vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Về sự chênh lệch diện tích đất chuyển nhượng thực tế ít hơn so với diện tích đất chuyển nhượng viết trong tờ sang nhượng đất ở. Hội đồng xét thấy sự chênh lệch về diện tích đất đo đạc trên thực tế ít hơn so với diện tích đất ghi trong giấy sang nhượng không làm thay đổi bản chất của giao dịch chuyển nhượng đất, ông Phương đồng ý với diện tích đất thực tế đo đạc được nên công nhận ý kiến này.

[7] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phương và bà Bé được thể hiện bằng tờ sang nhượng đất ở ngày 01/4/2019 tuy không tuân thủ quy định về hình thức nhưng nguyên đơn ông Phương đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng. Nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã xây dựng nhà ở, công trình kiến trúc, bên chuyển nhượng và gia đình bị đơn cũng không phản đối. Nguyên đơn yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2019 giữa ông Phương và bà Bé đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 204,1m² là phù hợp với quy định tại tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; phù hợp Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 với nội dung “ *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 hoặc các bên. Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.*” Vì vậy, nghĩ nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ sang nhượng đất ở lập ngày 01/4/2013 giữa ông Phương và bà Bé. Ông Phương được quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 204,1m² đất ở thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc xã Tân Hoà, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang gồm các điểm 24, 25, 26, 27, 28, 29 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Phú Tân lập ngày 26/12/2019. Ông Phương có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký diện tích đất trên để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[8] Về yêu cầu tuyên bố vô hiệu của nguyên đơn đối với các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 14/12/2015 đối với các diện tích đất 151,7m², 204,1m², 1.214,4m² trong đó diện tích 204,1m² thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7 tọa lạc xã Tân Hòa, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang giữa bà Lâm Thị Bé và bà Trần Thị Mỹ Tiên có chứng thực của Văn phòng Công chứng Lục Văn Tiến (bà Tiên là con bà Bé), cả hai đều biết diện tích 204,1m² bà Bé đã chuyển nhượng cho ông Phương, bà Bé đã nhận đủ tiền và ông đang sử dụng đất làm nhà ở nhưng vì muốn trốn tránh nghĩa vụ chuyển quyền sang tên cho ông Phương nên bà Bé làm thủ tục tặng cho bà Tiên. Do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Bé và bà Tiên là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba nên hợp đồng bị vô hiệu một phần đối với diện tích 204,1m².

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/5/2018 giữa bà Trần Thị Mỹ Tiên và ông Trần Minh Phước đối với các diện tích đất 151,7m², 204,1m², 1.214,4m² trong đó diện tích 204,1m² thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7 trong đó có thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7, diện tích 204,1m² tọa lạc xã Tân Hòa, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang có chứng thực Văn phòng công chứng Hoàng Gia. Bà Tiên và ông Phước là chị em ruột, đều biết diện tích đất 204,1m² bà Bé (mẹ ruột) đã chuyển nhượng cho ông Phương nhưng không muốn làm thủ tục chuyển quyền sang tên cho ông Phương nên bà Tiên tiếp tục lập hợp đồng tặng cho ông Phước.

Do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Tiên và ông Phước là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba nên hợp đồng bị vô hiệu một phần đối với diện tích 204,1m².

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2020 giữa ông Trần Minh Phước và ông Lê Cao Cường, bà Huỳnh Thị Tuyền Thanh đối với diện tích 204,1m² thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7 tọa lạc xã Tân Hòa, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN280718, số vào sổ CS02525 do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp ngày 04/62018 ông Phước đứng tên có chứng thực Văn phòng Công chứng Hoàng Gia. Vào thời điểm chuyển nhượng, ông Phước đã biết diện tích đất có tranh chấp Tòa án đang thụ lý giải quyết, muốn trốn tránh nghĩa vụ sang tên cho ông Phước nên ông Phước làm thủ tục chuyển nhượng cho người khác. Ông Cường và bà Thanh cho rằng thỏa thuận nhận chuyển nhượng 204,1m² đất của ông Phước với giá 500.000.000 đồng đã trả đủ tiền không làm biên nhận nhưng hợp đồng chỉ ghi 200.000.000 đồng, khi nhận chuyển nhượng không xem hiện trạng đất, ký hợp đồng xong mới đi xem đất biết tranh chấp và địa phương cho biết không làm thủ tục sang tên được. Ông Phước và ông Cường, bà Thanh thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đất đang có tranh chấp là vi phạm điều cấm của pháp luật; ông Cường và bà Thanh không chứng minh được việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngay tình, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phước và ông Cường, bà Thanh là vô hiệu toàn bộ. Ông Cường và bà Thanh đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phước là không có cơ sở chấp nhận.

[9] Giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Bé và bà Tiên, và giữa bà Tiên và ông Phước là giao dịch vô hiệu do giả tạo, đây là hợp đồng đơn vụ và bên tặng cho chưa giao tài sản cho bên nhận nên không phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tài sản. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh Phước, ông Lê Cao Cường và bà Huỳnh Thị Tuyền Thanh là các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu. Ông Phước, ông Cường và bà Thanh có quyền khởi kiện để bảo đảm quyền lợi của mình bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông Lâm Thanh Phương tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá tài sản, tổng số tiền là 4.174.000 đồng

[7] Về án phí DSST: Bị đơn bà Bé là người cao tuổi nhưng không có đơn miễn án phí dân sự sơ thẩm, lẽ ra phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, nguyên đơn ông Phước tự nguyện chịu án phí thay cho bà Bé.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 166, 168, 203 Luật đất đai 2013; khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227; khoản 2 Điều 244; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 129 Bộ luật dân sự; 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 và lệ phí Tòa án;

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Thanh Phương về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 35,9m².

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Thanh Phương đối với bị đơn bà Lâm Thị Bé về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 240,1m² đất ở theo giấy tay lập ngày 01/4/2013 giữa ông Lâm Thanh Phương và bà Lâm Thị Bé;

Ông Lâm Thanh Phương được quyền sử dụng 204,1m² đất ở thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7 tọa lạc xã Tân Hoà, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang gồm các điểm 24, 25, 26, 27, 28, 29 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phú Tân lập ngày 26/12/2019.

(Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 26/12/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai là một phần tách rời của bản án)

Ông Lâm Thanh Phương có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký diện tích đất trên để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/12/2015 giữa bà Lâm Thị Bé và bà Trần Thị Mỹ Tiên đối với 204,1m² đất ở thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7 tọa lạc xã Tân Hòa, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/5/2018 giữa bà Trần Thị Mỹ Tiên và ông Trần Minh Phước đối với 204,1m² đất ở thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 7 tọa lạc xã Tân Hòa, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2020 giữa ông Trần Minh Phước và ông Lê Cao Cường, bà Huỳnh Thị Tuyền Thanh đối với 204,1m² đất ở thửa đất số 55, tờ bản đồ số 7, diện tích tọa lạc xã Tân Hòa, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN280718, sổ vào sổ CS02525 do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp ngày 04/6/2018 ông Phước đứng tên là vô hiệu.

Về chi phí tố tụng: Ông Phương tự nguyện chịu (đã thực hiện xong).

Về án phí DSST: Ông Phương tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tổng tiền tạm ứng án phí là 1.200.000 đồng theo các biên lai thu số 0005893 ngày 24 tháng 6 năm 2019 và số 0005961 ngày 06 tháng 3 năm 2023 và biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005962 ngày 06 tháng 3 năm 2023 và biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005960 của Chi cục Thi hành án

dân sự huyện Phú Tân. Ông Lâm Thanh Phương nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 900.000 đồng.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm lên Tòa án nhân dân tỉnh An Giang để xét xử phúc thẩm trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo là 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án 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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- VKSND huyện Phú Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Lâm Bảo Ngọc