

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: 56/2025/DS-ST
Ngày: 26-3-2025
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 PHÚ TÂN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lý Thị Rõ

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Đặng Văn Tác

2/ Bà Nguyễn Thị Kim Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Linh Thi là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 276/2021/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 337/2024/TLST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị P, sinh năm 1970 (có mặt)

Nơi cư trú: số H, tổ A, ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Chí B, sinh năm 1959

Nơi cư trú: số H, tổ A, ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

- Bị đơn:

1/ Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1979 (vắng mặt)

2/ Ông Võ Văn H, sinh năm 1974 (vắng mặt)

3/ Bà Quách Thị K, sinh năm 1942 (vắng mặt)

4/ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Cùng cư trú: tổ A, ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh Trần Thanh T, sinh năm 1981 (vắng mặt)

2/ Chị Trần Thị Bích H1, sinh năm 1983 (vắng mặt)

3/ Anh Trần Thanh Đ, sinh năm 1987 (vắng mặt)

4/ Anh Trần Thanh V, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Cùng cư trú: tổ A, ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

5/ Anh Nguyễn Văn B1, sinh năm 1996 (có mặt)

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

6/ Ông Nguyễn Chí B, sinh năm 1959 (có mặt)

Nơi cư trú: số H, tổ A, ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

7/ Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1985 (vắng mặt)

8/ Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1986 (vắng mặt)

9/ Bà Lê Thị Hồng K1, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Nơi đăng ký thường trú: ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

10/ Bà Nguyễn Thị Bé T1, sinh năm 1988 (vắng mặt)

11/ Bà Nguyễn Thị Bé N1, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số F, ấp V, xã C, thị xã T, tỉnh An Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2009 bà Nguyễn Thị Kim C nhận chuyển nhượng diện tích đất 73,5m² của bà Quách Thị K, Nguyễn Thị N và các con (ngang 3m, dài 24,5m), trong diện tích đất 941,3m² tại các thửa 156 tờ bản đồ 26 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03297QSDĐ/hC ngày 05/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông Trần Văn H2 với giá

15.000.000 đồng. Khi mua bán có làm “Giấy sang nhượng đất thổ cư” có xác nhận của ông Đặng Văn S1 – Trưởng ấp P, đề ngày 19/02/2009, không công chứng, chứng thực, có bà Nguyễn Thị N, Quách Thị K, Trần Thanh T, Trần Thị Bích H1, Trần Thanh V và Trần Thanh Đ, Nguyễn Thị Kim C ký tên. Đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

Vào ngày 21/8/2009 bà Nguyễn Thị Kim C cùng chồng là ông Võ Văn H bán diện tích đất nêu trên cho bà Lê Thị P với số tiền 38.000.000 đồng, khi mua có làm giấy mua bán viết tay, không công chứng, chứng thực, đã giao đất, đã giao tiền đầy đủ.

Do nền đất ngang 3m nên bà P mua thêm của bà N diện tích đất liền kề ngang 01m, dài 19m với số tiền 8.000.000 đồng để cất nhà, khi mua có làm giấy tay đề ngày 06/9/2011, do bà N, T và Đ ký tên. Ngoài ra có 3 nhân chứng ký tên là Huỳnh Thái K2, Đặng Văn M và Đặng Văn N2 cùng ký tên chứng kiến việc mua bán. Bà P đã trả đủ tiền cho bên bán, người trực tiếp nhận tiền là Trần Thanh T. Việc giao nhận tiền không làm biên nhận. Bà P cũng đã nhận đủ đất, giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03297 QSDĐ/hC ngày 05/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông Trần Văn H2. và đã xây dựng nhà kiên cố ở ổn định từ năm 2011 đến nay.

Do đất này là của hộ ông Trần Văn H2 nên nhiều lần bà P yêu cầu gia đình bà N làm thủ tục tách bộ sang tên nhưng phía gia đình bà N tranh né, xảy ra tranh chấp đến nay.

Bà Lê Thị P yêu cầu công nhận 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

1/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim C với bà Nguyễn Thị N, Quách Thị K, Trần Thanh T, Trần Thị Bích H1, Trần Thanh Đ, Trần Thanh V ngày 19/02/2009 đối với diện tích 73.5 m² thuộc thửa đất 156, tờ bản đồ 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03297 QSDĐ/hC ngày 05/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông Trần Văn H2.

2/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2009 giữa Lê Thị P với bà Nguyễn Thị Kim C và ông Võ Văn H đối với diện tích 73.5m² thuộc thửa đất 156, tờ bản đồ 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03297 QSDĐ/hC ngày 05/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông Trần Văn H2.

3/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2011 giữa Lê Thị P với bà Nguyễn Thị N, Trần Thanh T, Trần Thị Bích H1; Trần Thanh V và Trần

Thanh Đ đối với diện tích 19.5m² thuộc thửa đất 156, tờ bản đồ 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03297 QSDĐĐ/hC ngày 05/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông Trần Văn H2.

Do phần đất bà P mua của bị đơn có 17m² thuộc đất giao thông không được cấp giấy, còn lại 70,5m² đủ điều kiện tách thửa, cấp giấy nên bà P đồng ý sử dụng diện tích 70,5m² mà không yêu cầu bị đơn tiếp tục giao thêm cho đủ 93m².

- Bị đơn trình bày:

Tại biên bản lấy lời khai của bà Nguyễn Thị Kim C ngày 22/12/2022 bà C trình bày: năm 2009 bà C mua đất của bà K diện tích ngang 3m x 24,5m với giá 15.000.000 đồng. Việc mua bán có làm giấy tay có chữ ký của Nguyễn Thị N; Quách Thị K; Trần Thanh T; Trần Thị Bích H1; Trần Thanh V và Trần Thanh Đ. Trong năm 2009 bà bán lại diện tích đất nêu trên cho bà Lê Thị P với giá 38.000.000 đồng, có làm giấy tay và có ông Đặng Văn N2 và bà Nguyễn Thị N chứng kiến. Từ khi mua bán đến nay bà P xây nhà ở ổn định không ai tranh chấp. Nay bà P yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán đất giữa vợ chồng C với bà P thì bà C đồng ý.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Chị Trần Thị Bích H1 trình bày:

Cha tôi là ông Trần Văn H2 chết ngày 26/6/2006 âm lịch, mẹ là Nguyễn Thị N. Cha mẹ tôi có 04 người con gồm: Trần Thanh T, Trần Thị Bích H1, Trần Thanh Đ và Trần Thanh V. Năm 2001 cha tôi được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03297 QSDĐĐ/hC ngày 05/4/2001 diện tích 941.3m². Năm 2009 mẹ tôi bệnh nên bà nội là Quách Thị K bán diện tích đất ngang 3m x 24,5m cho bà Nguyễn Thị Kim C để lấy tiền chữa bệnh cho mẹ. Việc bà nội bán đất sau này mẹ tôi và anh em tôi đều biết nhưng không ngăn cản và việc mua bán với bà C có làm giấy tay. Diện tích đất này bà C đã bán lại cho bà P. Nay bà P yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích 73.5m² tôi đồng ý.

Ngoài ra gia đình tôi không bán diện tích đất nào khác cho bà C và bà P cả.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2011 chỉ có chữ ký của bà N và anh T nên yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng này và yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ vật kiến trúc trả lại phần lấn chiếm. Nếu bà P không đồng ý thì tôi yêu cầu bà P trả lại giá trị diện tích 19.5m² với giá 100.000.000 đồng.

+ Anh Trần Thanh T trình bày: Thống nhất với trình bày của chị Trần Thị Bích H1. Riêng chữ ký trong Giấy sang nhượng đất ở thổ cư ngày 06/9/2011 tôi

không biết chính xác có phải chữ ký của tôi hay không. Nguyên đơn cho rằng tôi trực tiếp nhận tiền bán 19,5m² là không đúng sự thật vì tôi không hay biết việc mua bán diện tích đất này.

+ Anh Nguyễn Văn B1 trình bày:

Tôi thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án công nhận 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn yêu cầu nêu trên.

Những người làm chứng:

+ Ông Phạm Văn V1 trình bày: Vào ngày 06/9/2011 tôi được bà Nguyễn Thị N và bà Lê Thị P nhờ làm giấy sang nhượng đất. Lúc này, tại quán cà phê của ông Huỳnh Thái K2 gồm có ông K2, vợ ông K2, bà N, bà P, tôi, và Trần Thanh T.

Sau khi nghe bà P và bà N trình bày nội dung mua bán đất tôi viết giấy sang nhượng đất ở thổ cư với nội dung như sau:

Bà Nguyễn Thị N, bà Quách Thị K và các con sang nhượng đất ở thổ cư lại cho chị Lê Thị P với diện tích ngang 1m, dài 19m⁵. Sau khi tôi làm tờ giấy sang nhượng đất ở xong thì bà N kêu Đ cùng ra quan ông K2, tôi đọc lại cho thì P, N, T, Trần Thanh Đ và ông K2 cùng nghe và họ đều thống nhất nội dung và cả năm người này đều ký tên vào tờ sang nhượng đất. Ngay sau đó bà P giao tiền cho bà N và T cùng nhận.

Do sợ sau này ông K2 không có mặt ở địa phương nên tôi góp ý nhờ thêm hai người nữa để làm chứng, các bên đồng ý và bà P nhờ ông Đặng Văn M và ông Đặng Văn N2 là hàng xóm nhà đối diện nhà của bà P cùng ký tên làm nhân chứng, trước khi ông M và ông N2 ký tên tôi có đọc lại cho họ nghe nội dung của tờ giấy sang nhượng đất thổ cư này.

Tôi xác định việc bà Nguyễn Thị N bán đất 1m x 19m⁵ cho bà Lê Thị P là có thật và việc mua bán đã giao nhận tiền, T và Đ1 điều biết và T là người cùng nhận tiền với bà N.

Tờ sang nhượng đất tôi lập thành 01 bản, sau đó ai giữ tôi không nhớ, nhưng tôi xác định “GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT Ở THỔ CƯ” ngày 06/9/2011(thẩm phán đưa tôi xem) là tờ giấy vào ngày 06/9/2011 do tôi viết dùm bà P và bà N thể hiện nội dung mua bán đất tôi nêu trên.

Sau khi bà P và bà N cùng T và Đ làm tờ mua bán đất, giao nhận đủ tiền thì T xếp lại căn nhà của mình, chừa lại 01m bề ngang để giao cho bà P, vì trước khi bán đất cho bà P trên diện tích đất 1m x 19m⁵ có nhà của T (nhà cây). Sau đó vài tháng bà P xây nhà, T là người được bà P thuê làm thợ hồ, các con của bà N và cả bà K đều không ai ngăn cản, tranh chấp. Còn hiện nay vì sau họ không đồng ý làm thủ tục sang tên cho bà P thì tôi không biết.

+ Ông Huỳnh Thái K2 trình bày: Trước đây (không nhớ năm nào) bà N cho đất anh Trần Thanh T để cất nhà, sau đó bà N và T mới bán đất cho bà P 1m chiều ngang, còn chiều dài bao nhiêu tôi không biết. Lúc này T đã cất nhà, phần 1m chiều ngang bán cho bà P thuộc phần thông hành nhà của T nên T xếp lại thông hành giao đất cho bà P. Việc mua bán đất có làm giấy sang nhượng viết tay tại nhà tôi, người viết dùm là ông V1. Lúc ông V1 viết giấy tay có mặt tôi, bà P, bà N, ông Đ và ông V1. Sau khi viết xong thì tôi thấy Đ ký tên vào giấy sang nhượng và sau đó là tôi ký tên. Tôi và Đ chỉ ký tên còn chữ viết tên của tôi và Đ là do ông Vĩnh V2. Những người còn lại ký lúc nào thì tôi không biết. Sau khi mua đất bà P xây nhà, ông T là người làm hồ cho thợ xây nhà bà P. “Giấy sang nhượng đất thổ cư (Toà án đưa tôi xem) là tờ giấy sang nhượng tôi và Đ ký tên do Vĩnh V2 nêu trên. Còn việc giao nhận tiền mua bán tôi không chứng kiến, không biết mua bán giá cả như thế nào.

Bà Mai Thị Ngọc G trình bày: Tôi là vợ của ông Trần Thanh T. Trước đây gia đình chồng tôi có bán đất cho bà Lê Thị P ngang 3m; dài 24,5m. Sau đó mẹ chồng tôi là Nguyễn Thị N tiếp tục bán cho bà P diện tích ngang 0,5m dài từ cặp ranh khu vực mộ chạy ra đường lộ. Sau đó chồng tôi tiếp tục bán cho bà P diện tích ngang 0,5m; dài từ cặp ranh khu vực mộ chạy ra đường lộ, cấp với diện tích mẹ chồng đã bán trước đây. Việc mua bán có làm giấy tay, chồng tôi ký tên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân phát biểu ý kiến:

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn ông Lê Thanh T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, cho thấy không chấp hành đúng quy định Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đề xuất quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 116, 129 Bộ luật dân sự:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2009 giữa bà Nguyễn Thị Kim C với bà Nguyễn Thị N, Quách Thị K, Trần Thanh T, Trần Thị Bích H1, Trần Thanh Đ, Trần Thanh V diện tích 73.5 m² thuộc thửa đất 156, tờ bản đồ 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03297 QSDĐĐ/hC ngày 05/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông Trần Văn H2.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2009 giữa bà Lê Thị P với bà Nguyễn Thị Kim C và ông Võ Văn H, diện tích 73.5 m² thuộc thửa đất 156, tờ bản đồ 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03297 QSDĐĐ/hC ngày 05/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông Trần Văn H2.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2011 giữa bà Lê Thị P với bà Nguyễn Thị N, Trần Thanh T, Trần Thị Bích H1, Trần Thanh V và Trần Thanh Đ, diện tích 19.5 m² thuộc thửa đất 156, tờ bản đồ 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03297 QSDĐĐ/hC ngày 05/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông Trần Văn H2.

Bà Lê Thị P có quyền sử dụng 70,5m², thuộc thửa số 156, tờ bản đồ số 26 thể hiện tại các điểm 31, 32 16, 17, 18, 15, 19, 20 theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 02/2/2023 của Văn phòng Đăng ký đất Chi nhánh P1 trên đất có căn nhà gạch của bà Lê Thị P.

Các bên đương sự có trách nhiệm đến Cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Theo nội dung đơn khởi kiện nộp và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là quan hệ pháp luật dân sự “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Đất tranh chấp và bị đơn cư trú tại huyện P, tỉnh An Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.2] Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh trần Thanh T, Trần Thị Bích H1, Trần Thanh V, Nguyễn Thị Thanh T3, Nguyễn Hoàng S, Lê Thị Hồng K1, Nguyễn Thị Bé T1 và Nguyễn Thị Bé N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không rõ lý do, không có yêu cầu vắng mặt khi xét xử theo quy định pháp luật, do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Nguyên đơn yêu cầu công nhận 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

1/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim C với bà Nguyễn Thị N, Quách Thị K, Trần Thanh T, Trần Thị Bích H1, Trần Thanh Đ, Trần Thanh V ngày 19/02/2009 diện tích 73.5m² thuộc thửa đất 156, tờ bản đồ 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03297 QSDĐĐ/hC ngày 05/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông Trần Văn H2.

2/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2009 giữa nguyên đơn với bà Nguyễn Thị Kim C và ông Võ Văn H, diện tích 73.5m² thuộc thửa đất 156, tờ bản đồ 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03297 QSDĐĐ/hC ngày 05/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông Trần Văn H2.

3/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2011 giữa nguyên đơn với bà Nguyễn Thị N, Trần Thanh T, Trần Thị Bích H1; Trần Thanh V và Trần Thanh Đ, diện tích 19.5 m² thuộc thửa đất 156, tờ bản đồ 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03297 QSDĐĐ/hC ngày 05/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông Trần Văn H2.

[2.2] Tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 19/02/2009; Tờ thoả thuận nhượng đất thổ cư ngày 21/8/2009; Giấy sang nhượng đất ở thổ cư ngày 06/9/2011.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C đồng ý với yêu cầu của bà P về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2009 giữa nguyên đơn với

bà Nguyễn Thị Kim C và ông Võ Văn H, diện tích 73.5m² thuộc thửa đất 156, tờ bản đồ 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03297 QSDĐ/hC ngày 05/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông Trần Văn H2.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Bích H3 và anh Trần Thanh T đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim C với bà Nguyễn Thị N, Quách Thị K, Trần Thanh T, Trần Thị Bích H1, Trần Thanh Đ, Trần Thanh V ngày 19/02/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2009 giữa nguyên đơn với bà Nguyễn Thị Kim C và ông Võ Văn H, diện tích 73.5m² thuộc thửa đất 156, tờ bản đồ 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03297 QSDĐ/hC ngày 05/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông Trần Văn H2.

Riêng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2011 giữa nguyên đơn với bà Nguyễn Thị N, Trần Thanh T, Trần Thị Bích H1; Trần Thanh V và Trần Thanh Đ, diện tích 19.5 m² chị H1 và anh T không đồng ý vì anh chị cho rằng anh chị cho rằng hợp đồng này chỉ có chữ ký của bà N và anh T.

[2.3] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03297QSDĐ/hC ngày 05/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông Trần Văn H2; hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn H2 theo Công văn số 1368/CNPT-ĐK ngày 29/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P1 và Công văn số 12/CAH-QLHC ngày 03/10/2024 của Công an huyện P, có đủ cơ sở xác định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn H2, gồm có các thành viên sau: bà Quách Thị K; ông Trần Văn H2; anh Trần Thanh T, chị Trần Bích H1; anh Trần Thanh V; anh Trần Thanh Đ; chị Nguyễn Thị T3; anh Nguyễn Hoàng S; chị Nguyễn Thị Bé T1; chị Nguyễn Thị Bé N1 và chị Lê Thị Hồng K1. Ông Trần Văn H2 chết vào ngày 26/6/2006, bà Nguyễn Thị N là vợ ông H2 nên được kế thừa quyền nghĩa vụ của ông H2.

Diện tích đất 941,3m² thuộc thửa số 156, 159, tờ bản đồ 26 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03297QSDĐ/hC cấp ngày 05/4/2001 là tài sản chung của hộ gia đình nên bà K, bà N, chị H1, anh T, anh V và anh Đ có quyền tài sản của họ trong khối tài sản chung của hộ gia đình.

Ngày 19/02/2009 bà K, bà N, chị H1, anh T, anh V và anh Đ bán 73,5m² tại thửa 156 cho bà Nguyễn Thị Kim C. Ngày 21/8/2009 bà Nguyễn Thị Kim C bán lại diện tích này cho bà Lê Thị P. Bà P yêu cầu công nhận 02 hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bà C và chị H1, anh T thừa nhận có bán mua bán nêu trên và đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với 19,5m², bà P cho rằng ngày 06/9/2011 bà N; anh T và anh Đ tiếp tục bán cho bà P ngang 1m, dài 19,5m với giá 8.000.000 đồng. Vị trí đất liền kề với diện tích 73,5m² thuộc thửa 156. Việc mua bán đất có làm “Giấy sang nhượng đất ở thổ cư” đề ngày 06/9/20211 do ông V1 viết dùm, có bà N và anh T ký tên. Bà P trả đủ tiền, anh T là người trực tiếp nhận. Bà P đã nhận đất và xây nhà kiên cố trên 02 diện tích nêu trên từ năm 2011 đến nay. Bà P yêu cầu công nhận hợp đồng ngày 06/9/2011 đối với 19,5m². Bị đơn bà Quách Thị K, Nguyễn Thị N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Thanh Đ và Trần Thanh V đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chị H1 và anh T không đồng ý với yêu cầu này của nguyên đơn vì chị H1 cho rằng chị không ký tên bán đất, còn anh T thì không xác định được chữ ký trong “Giấy sang nhượng đất ở thổ cư” đề ngày 06/9/20211 có phải là của anh hay không, anh không có nhận tiền bán đất như bà P trình bày.

Anh T4 không thừa nhận đã bán đất cho bà P nhưng lời khai của chị G là vợ của anh T4 xác định bà N bán 0,5m chiều ngang và anh T4 bán 0,5m chiều ngang dài từ cặp ranh khu vực mộ chạy ra đường lộ và anh T4 có ký tên bán đất. Mặt khác, ông V1 và ông K2 cũng xác định bà N có bán đất cho bà P và anh T4, anh Đ cũng ký tên bán đất. Anh T4 là người xếp lại phần thông hành nhà của anh để giao đất cho bà P. Lời khai của các nhân chứng phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn.

Sau khi mua đất, bà P đã cất nhà kiên cố trên đất và sinh sống làm ăn từ năm 2011 đến nay. Nhà của bà P đối diện với nhà của ông Trần Văn H2. Anh T4 và chị H1 cho rằng không bán nhưng khi bà P cất nhà sinh sống trên đất thành viên hộ ông Trần Văn H2 không ai ngăn cản, tranh chấp.

Từ những tài liệu chứng cứ nêu trên, có đủ cơ sở xác định việc chuyển nhượng đất giữa các đương sự là có thật. Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự không phù hợp pháp luật về hình thức nhưng các bên đã trả đủ tiền và giao nhận đất để xây nhà kiên cố. Theo quy định tại Điều 116; khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 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 các bên đương sự đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực.

Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/9/2011 và ngày 19/02/2009, bà P nhận chuyển nhượng diện tích 93m². Hiện nay bà P đang sử dụng diện tích 87,5m², trong đó có 17 m² là đất giao thông không thuộc trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, phần còn lại 70,5m², thuộc thửa số 156, tờ bản đồ số 26 thể hiện tại các điểm 31, 32 16, 17, 18, 15, 19, 20 theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 02/02/2023 của văn phòng Đăng ký đất Chi nhánh P1, diện tích đất này đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 13/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh A, trên diện tích đất này có căn nhà gạch của bà P. Bà P yêu cầu được đăng ký quyền sử dụng đất đối với 70,5m² này, không yêu cầu bị đơn tiếp tục giao đủ 93m² như đã thỏa thuận ban đầu.

Từ những phân tích trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân đề nghị công nhận 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim C với bà Nguyễn Thị N, Quách Thị K, Trần Thanh T, Trần Thị Bích H1, Trần Thanh Đ, Trần Thanh V ngày 19/02/2009 đối với diện tích 73.5 m² thuộc thửa đất 156, tờ bản đồ 26.

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2009 giữa Lê Thị P với bà Nguyễn Thị Kim C và ông Võ Văn H đối với diện tích 73.5m² thuộc thửa đất 156, tờ bản đồ 26.

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2011 giữa Lê Thị P với bà Nguyễn Thị N, Trần Thanh T, Trần Thị Bích H1; Trần Thanh V và Trần Thanh Đ đối với diện tích 19.5 m² thuộc thửa đất 156, tờ bản đồ 26.

Bà Lê Thị P có quyền sử dụng 70,5m², thuộc thửa số 156, tờ bản đồ số 26 thể hiện tại các điểm 31, 32 16, 17, 18, 15, 19, 20 theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 02/2/2023 của Văn phòng Đăng ký đất Chi nhánh P1. Bà P có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 70,5m² này.

[3] Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá và đo đạc 3.106.000 đồng.

[4] Về án phí: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 244; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 106; Điều 113 Luật Đất đai năm 2003; Điều 167; 188 Luật đất đai năm 2013

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị P

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim C với bà Nguyễn Thị N, Quách Thị K, Trần Thanh T, Trần Thị Bích H1, Trần Thanh Đ, Trần Thanh V ngày 19/02/2009 đối với diện tích 73.5 m² thuộc thửa đất 156, tờ bản đồ 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03297 QSDĐ/hC ngày 05/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông Trần Văn H2.

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2009 giữa Lê Thị P với bà Nguyễn Thị Kim C và ông Võ Văn H đối với diện tích 73.5m² thuộc thửa đất 156, tờ bản đồ 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03297 QSDĐ/hC ngày 05/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông Trần Văn H2.

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2011 giữa Lê Thị P với bà Nguyễn Thị N, Trần Thanh T, Trần Thị Bích H1; Trần Thanh V và Trần Thanh Đ đối với diện tích 19.5m² thuộc thửa đất 156, tờ bản đồ 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03297 QSDĐ/hC ngày 05/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông Trần Văn H2.

Bà Lê Thị P có quyền sử dụng 70,5m², thuộc thửa số 156, tờ bản đồ số 26 thể hiện tại các điểm 31, 32 **16**, 17, 18, **15**, 19, 20 theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 02/2/2023 của Văn phòng Đăng ký đất Chi nhánh P1 trên đất có căn nhà gạch của

bà Lê Thị P. Bà P có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 70,5m² này.

(Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 02/2/2023 là một phần của bản án)

- Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá và đo đạc 3.106.000 đồng, đã nộp xong.

- Về án phí: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004204 ngày 14/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006535 ngày 12/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

Các đương sự còn lại không phải chịu án phí

Bà P, ông B và anh B1 có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính 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, 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, văn phòng.

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

Lý Thị Rõ

