TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CL** TỈNH BT	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - H phúc**

Bản án số: 169/2025/DS-ST
Ngày: 27 tháng 6 năm 2025
V/v "Tranh chấp HĐCNQSDĐ" & "Tranh chấp QSDĐ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CL, TỈNH BT.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim H.

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Hà Công T.

- Ông Nguyễn Văn H.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn T - Thư ký Tòa án nhân dân huyện CL.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CL tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh T - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02, 23 và 27 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CL mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 260/2023/TLST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* và *"Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2025/QĐXXST-DS, ngày 14 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn T - sinh năm 1973 và bà Võ Thị Thanh T - sinh năm 1978; Cùng địa chỉ: 258/42 ấp PH, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông T, bà T) là ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964; địa chỉ: 276/48 ấp H 2, xã VH, huyện CL, tỉnh BT. Có mặt.

Bị đơn: Ông Trần Văn T - sinh năm 1973 và bà Võ Thị Kiều L - sinh năm 1978; Cùng địa chỉ: ấp PL, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT. Vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị H - sinh năm 1969; địa chỉ: ấp TĐ, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT.

- Ông Trần Hữu H - sinh năm 1989; địa chỉ: ấp HL, xã VH, huyện CL, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông H: Bà Võ Thị Minh T, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp TA, xã TB, huyện MCB, tỉnh BT. Có mặt.

- Ông Trần Văn P - sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị T - sinh năm 1966; địa chỉ: 282/42 ấp PH, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT.

Ông P có yêu cầu giải quyết vắng mặt, bà T có mặt.

- Ông Trần Văn Đ - sinh năm 1968; địa chỉ: 111/42 ấp PH, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Ông Võ Văn B - sinh năm 1944; địa chỉ: ấp PH, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT. Có mặt.

- Ông Mai Văn T - sinh năm 1950; địa chỉ: ấp PH, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Ông Mai Văn S - sinh năm 1972; địa chỉ: ấp TX, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT. Vắng mặt.

- Bà Mai Thị T - sinh năm 1977; địa chỉ: ấp PH, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT. Vắng mặt.

- Ông Mai Văn T - sinh năm 1979; địa chỉ: ấp PH, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bà Võ Thị Như A - sinh năm 1957; địa chỉ: 85/9C khu phố 3, thị trấn CL, huyện CL, tỉnh BT. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T, bà T là ông N trình bày:

Nguyên vào ngày 27/7/2020 dương lịch, vợ chồng ông T, bà T có gặp gỡ thỏa thuận với vợ chồng ông Trần Văn T, bà Võ Thị Kiều L để mua căn nhà cấp 4 được xây dựng kiên cố hết đất, tường gạch, mái tole nằm trên đường QL57, tọa lạc ấp PH, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT, nằm trên 02 thửa đất như sau:

Phần đất thứ 1: ngang 7m, dài 7,5m, thuộc một phần thửa 540, tờ bản đồ số 8, chưa được cấp GCNQSDĐ, đất này do mẹ ruột bà Nguyễn Thị Kiều quản lý cho lại ông T sử dụng và xây dựng nhà vào năm 2012 để ở và mua bán, đến năm 2020 ông T đã bán lại cho vợ chồng ông T, bà T có giấy tay mua bán nhà đất được lập vào ngày 27/7/2020 dương lịch.

Phần đất thứ 2: được nối tiếp liền kề phía sau thửa đất 540, tờ bản đồ số 8 có diện tích ngang 6m dài 30m, thuộc một phần thửa 119, tờ bản đồ số 8 hiện do vợ chồng ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị T đứng tên quyền sử dụng đất đã bán cho ông Trần Văn T vào năm 2012 đến nay chưa sang tên đất.

Sau khi vợ chồng ông T, bà T mua nhà và đất nói trên vào ngày 27/7/2020 đã giao tiền mua đất đầy đủ cho vợ chồng ông T, bà L với số tiền 1.380.000.000đồng và thỏa thuận cho vợ chồng ông T, bà L ở lại lưu trú trong nhà 01 năm và nếu sau 01 năm không có tiền chuộc sẽ dọn đồ ra khỏi đất để bàn giao nhà đã bán cho ông T, bà T.

Sự việc mua bán này có sự chứng kiến của ông trưởng ấp PH, xã HKT B làm chứng trong giấy tờ tay mua bán nhà và đất nói trên.

Đến kỳ hẹn đúng 01 năm sau vào ngày 27/7/2021 ông T đã bàn giao nhà và đất nói trên cho vợ chông ông T, bà T và có hứa là để từ từ ông làm giấy

đứng tên được 02 thửa đất hợp pháp xong rồi sẽ làm thủ tục chuyển nhượng tại UBND xã cho vợ chồng ông T, bà T đứng tên theo quy định pháp luật.

Vào ngày 12/7/2023, vợ chồng ông T, bà T được UBND xã HKT B mời đến hòa giải việc đòi lại đất của bà Trần Thị H và ông Trần Hữu H, là 02 người này đang đồng sở hữu phần đất thửa 540, tờ bản đồ số 8 được cấp GCNQSDĐ vào ngày 21/01/2022 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh BT cấp và hòa giải không thành.

Từ cuối năm 2021 đến nay, vợ chồng ông T, bà T thường xuyên yêu cầu ông T phải tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất ông bà đang sử dụng, trên đất có căn nhà cấp 4 theo giấy tay mua bán vào ngày 27/7/2020 mà ông T cứ hẹn hết lần này đến lần khác mà không thực hiện.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ phần đất theo kết quả đo đạc thuộc một phần thửa 119, 540, tờ bản đồ số 8 xã HKT B, bao gồm:

Phần đất thứ 1: phần đất thuộc thửa 540 tách 1 và 540 tách 2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp PH, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT, diện tích 26,3m^2, do mẹ ruột ông T là Nguyễn Thị Kiều quản lý, cho ông T sử dụng và xây nhà năm 2012, đến năm 2020 đã bán lại cho ông T, bà T có lập giấy tay mua bán ngày 27/7/2020 dương lịch.

Phần đất thứ 2: được nối tiếp liền kề phần đất thửa 540 tách là phần đất thửa 119 tách, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp PH, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT có diện tích 173,7m^2 do vợ chồng Trần Văn P và Nguyễn Thị T đứng tên bán cho Trần Văn T vào năm 2012 đến nay chưa sang tên đất.

Trên phần đất thửa 540 tách 1 và thửa 119 tách có 01 căn nhà cấp 4 có mô tả như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/02/2024, hiện tại do ông T, bà T quản lý sử dụng từ năm 2021 đến nay ổn định.

Vì vậy, nguyên đơn ông T, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu vợ chồng ông T, bà L phải tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất:

Phần đất thứ 1: phần đất thuộc thửa 540 tách 1 và 540 tách 2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp PH, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT, diện tích 26,3m^2, do mẹ ruột ông T là Nguyễn Thị Kiều quản lý, cho ông T sử dụng và xây nhà năm 2012, đến năm 2020 đã bán lại cho ông T, bà T có lập giấy tay mua bán ngày 27/7/2020 dương lịch.

Phần đất thứ 2: được nối tiếp liền kề phần đất thửa 540 tách là phần đất thửa 119 tách, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp PH, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT có diện tích 173,7m^2 do vợ chồng Trần Văn P và Nguyễn Thị T đứng tên bán cho Trần Văn T vào năm 2012 đến nay chưa sang tên đất.

Ông T, bà T được toàn quyền sử dụng, định đoạt căn nhà trên phần đất mà ông bà nhận chuyển nhượng của ông T, bà L nêu trên.

2. Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc bà Trần Thị H, ông Trần Hữu H phải chuyển nhượng cho ông bà phần thửa đất 540 tách 1, diện tích 21,5m^2, thửa 540 tách 2, diện tích 4,8m^2, tổng diện tích là 26,3m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc

xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT, loại đất trồng cây lâu năm. Đồng thời, yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh phần diện tích 26,3m^2 đất nêu trên từ GCNQSDĐ của bà H, ông H sang cho ông T, bà T theo quy định pháp luật.

Ngày 04/6/2025, nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Võ Thị Thanh T yêu cầu khởi kiện bổ sung như sau:

Nếu trong quá trình Tòa án giải quyết không công nhận việc mua bán nhà và đất giữa vợ chồng ông T, bà T với ông T, bà L theo tờ giấy tay sang nhượng nhà đất được lập ngày 27/7/2020 (dương lịch) thì yêu cầu Tòa án nhân dân huyện CL xem xét buộc ông Trần Văn T, bà Võ Thị Kiều L, bà Trần Thị H, ông Trần Hữu H phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông T, bà T số tiền 1.380.000.000đ (Một tỉ ba ba trăm tám mươi triệu đồng) là giá trị nhà và đất mà ông bà đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T. Ông T, bà T không yêu cầu T lãi và không yêu cầu gì đối với vách tường ngăn cách do ông bà đã sửa chữa.

Theo văn bản trình bày ý kiến ông T gửi qua đường bưu điện có ý kiến như sau: phần đất hiện tại bà H, ông H đứng tên là tất cả các anh em thống nhất theo di nguyện của mẹ ông (bà Kiểu) do phần đất này bà Kiểu đã phân chia lần thứ ba cho bà H, ông Xiêm, ông Sơn, ông T trước khi bà mất:

Lúc sinh thời ông Trần Văn Đừng, bà Nguyễn Thị Kiểu có tất cả 11 người con Trần Văn Xiêm, Trần Văn Bình, Trần Văn Nam, Trần Thị Châu, Trần Thị Sa, Trần Thị Hồng, Trần Thị Vân, Trần Thị Lệ, Trần Thị H, Trần Văn Sơn, Trần Văn T.

Ông Đừng, bà Kiểu tạo lập hơn 40 công đất vào khoảng năm 1981 thì ông Đừng cho 4 người con trai là Trần Văn Xiêm, Trần Văn Bình, Trần Văn Nam, Trần Văn Sơn mỗi đứa 5.000m^2 đất, ông Đừng, bà Kiểu còn lại hơn 10 công đất sử dụng, đến năm 1992 ông Đừng qua đời, khoảng năm 1994, bà Kiểu tiếp tục chia cho tất cả những người con còn lại là Trần Thị Châu 2000m^2, Trần Thị Sa 2000m^2, Trần Thị Hồng 2000m^2, Trần Thị Vân 2000m^2, Trần Thị Lệ 2000m^2 , Trần Thị H 2000m^2 , Trần Văn T đã nhận 6000m^2.

Phần đất còn lại diện tích khoảng 2.187,4m^2 bà Kiểu quản lý sử dụng, sau đó bà Kiểu tiếp tục cho 4 người con là Trần Văn Xiêm, Trần Thị H, Trần Văn Sơn, Trần Văn T quản lý sử dụng. Trong đó phần ông T hưởng 2000m^2 trong vườn đất tại ấp PL, xã HKT, huyện CL, tỉnh BT. Ông T được hưởng nhiều hơn do là con trai út thờ cúng ông bà, nhưng phần đất 2000m^2 cho để làm hương hỏa ông T bán cho người ta để trả nợ. Phần còn lại của ông Sơn, bà H, ông Xiêm thuộc hai thửa 540, tờ bản đồ số 8, diện tích 90m^2 (chưa sang tên thì bà Kiểu qua đời nên anh chị em thống nhất cho con Trần Văn Sơn là Trần Hữu H và Trần Thị H cùng đứng tên) và thửa 541, tờ bản đồ số 8, diện tích 97,4m^2 . Lý do: tất cả đã thống nhất ký tên cho bà H, cháu H là trước khi bà Kiểu qua đời đã chia phần đất này cho bà H, ông Xiêm.

Vợ chồng ông T, bà L có ở trên phần đất trước đây bà Kiểu cho ông Xiêm, bà H, ông Xiêm cất căn nhà tiền chế để cho con ông Xiêm là bà Trần Thị Hồng L ra mua bán làm ăn, nhưng cháu L không ra đó nên vợ chồng ông Trần

Văn T, bà Võ Thị Kiều L mới xin ông Xiêm ra bán tiệm tạp hóa để mưu sinh, ông T không nhớ rõ thời điểm ra bán tiệm khi nào, sau đó ông T, bà L mới mua thêm phần đất của ông P và cất nhà ở cho đến năm 2021.

Vào năm 2020, vợ ông T là bà L có vay tiền của ông T nhiều lần, mỗi lần ông T đưa từ 10.000.000đồng hoặc 20.000.000đồng là cao nhất, ông T chỉ nhận của ông T khoảng 10 lần trong 1 năm, còn bà L nhận bao nhiêu thì ông T không biết.

Đến ngày 27/7/2015 ông T kêu ông T viết mấy chữ giao nhà và phần đất mua của ông P lại cho ông T để trừ nợ do vợ ông đã bỏ đi, có sự chứng cứ của ông Lượm, ngoài ra ông không có ai và ký ngay chỗ người bán do bên ông T ghi chứ người bán trong giấy sẵn, kêu ông ký vào tại nhà ông T, còn nội dung thì ông không thấy, chỉ thấy còn lại là tờ giấy trắng chứ không có chứng kiến của trưởng ấp Nguyễn Thanh Hải mà nay thấy tờ giấy có nội dung chuyển nhượng số tiền 1.380.000.000đồng, có vẽ bán luôn phần đất bà H, ông H.

Do vợ chồng làm ăn thất bại, nợ nần rất nhiều tuy bán đi rất nhiều nhà đất nhưng không trả hết nợ, vợ ông là bà L là người quản lý tiền nên ông cũng không biết vợ chồng nợ của ông T là bao nhiêu, chứ ông T không có nhận của ông T số tiền 1.380.000.000đồng vào ngày 27/7/2020 như phía trưởng ấp xác nhận trong giấy.

Nay ông T không đến được do còn thiếu nợ ngoài chưa có khả năng trả không dám về, hiện tại ông đang đi làm thuê để kiếm sống qua ngày, ông T khẳng định phần đất thửa 540, tờ bản đồ số 8, diện tích 90m^2 không phải của vợ chồng ông, nên ông T, bà T yêu cầu vợ chồng ông chuyển nhượng phần đất của ông H, bà H cho ông T, bà T thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu Tòa án xem xét không chấp nhận một phần theo yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T về việc giao phần đất của bà H, ông H, còn việc giao nhà và đất thuộc phần đất ông mua của ông P cho ông T thì ông đồng ý.

Bị đơn bà L có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt và nội dung trình bày giống với ý kiến của ông T.

Theo đơn yêu cầu độc lập, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo quyền của bà H và ông H là bà T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 540, tờ 8, diện tích 90m^2 đất toạ lạc tại xã HKT B, CL, BT có nguồn gốc từ bà Nguyễn Thị Kiều do diện tích nhỏ nên không tách riêng được nên chúng tôi đồng sở hữu phần đất nói trên và được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh BT cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Trần Thị H và ông Trần Hữu H vào ngày 21/01/2022.

Vào ngày 25/10/2021, ông Nghiệp tự ý vào sửa chữa xây dựng nhà trên phần đất thuộc 01 phần thửa đất số 540, tờ 8, diện tích xây dựng khoảng 30m^2, bà H, ông H phát hiện và đến ngăn cản, yêu cầu ông Nghiệp ngưng việc xây dựng nhưng ông Nghiệp không ngưng, bà H, ông H báo chính quyền đến cùng ngày, thì ông Nghiệp có viết tờ thoả thuận nếu việc xây dựng không hợp lệ thì ông Nghiệp và vợ ông bà Huệ hoàn toàn chịu trách nhiệm mọi chi phí tự tháo dỡ chúng tôi không bồi thường tiền di dời.

Đến ngày 28/7/2023, Hội đồng hoà giải lần hai thì ông Ngiệp vắng mặt nên Tổ hoà giải lập biên bản chuyển lên trên giải quyết. Trong khi chúng tôi đang làm thủ tục tại Toà thì ông T, bà Thuý kiện ông T, bà L bán phần đất và nhà của ông T, bà L và bán luôn phần đất thửa đất số 540, tờ 8, diện tích 90m^2 của chúng tôi. Tuy nhiên, sau khi tôi khởi kiện thì ông Nghiệp trình bày không có liên quan đến phần đất và đề nghị Tòa không mời ông vào tham gia tố tụng, đồng thời ông Nghiệp và ông T đều xác định phần đất tranh chấp do ông T, bà T nhận chuyển nhượng.

Vì vậy, bà H, ông H yêu cầu Toà giải quyết: Buộc ông Trần văn T, bà Võ Thị Thanh Thuý phải di dời toàn bộ phần nhà đã xây dựng ra khỏi phần đất đối với thửa đất số 540, tờ 8, toạ lạc tại ấp PH, xã HKT B, CL, BT trả lại phần đất trên cho bà Trần Thị H, ông Trần Hữu H quản lý sử dụng, phần đất có diện tích 26,3m^2 (gồm thửa 540 tách 1 diện tích 21,5m^2 và thửa 540 tách 2 diện tích 4,8m^2).

Tất cả các đương sự đồng ý kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản không có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CL phát biểu quan điểm như sau:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết đã thực hiện đúng qui định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đúng qui định pháp luật.

Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 166, 408 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 167 Luật Đất đai 2013:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Võ Thị Thanh T: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà là Giấy sang nhượng nhà đất (bl 59-60) ngày 27/7/2020 giữa ông T, bà Thuý và ông T, bà L đối với phần đất thuộc thửa 540 tách 1 và 540 tách 2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp PH, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT, diện tích 26,3m^2 và phần đất thửa 119 tách, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp PH, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT có diện tích 173,7m^2 vô hiệu.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T, bà L có trách nhiệm liên đới trả cho ông T, bà T số tiền 1.380.000.000 đồng. không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bà H, ông H có trách nhiệm liên đới trả tiền cho ông T, bà T.

Quyền sử dụng đất thửa đất số 540, tờ 8, toạ lạc tại ấp PH, xã HKT B, CL, BT trả lại cho bà Trần Thị H, ông Trần Hữu H quản lý sử dụng, phần đất có diện tích 26,3m^2 (gồm thửa 540 tách 1 diện tích 21,5m^2 và thửa 540 tách 2 diện tích 4,8m^2). Phần đất thửa 119 tách, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp PH, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT có diện tích 173,7m^2 giao lại cho ông T, bà L quản lý, sử dụng.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H, ông Trần Hữu H: Buộc ông Trần Văn T, bà Võ Thị Thanh Thuý phải di dời toàn bộ phần nhà đã xây dựng ra khỏi phần đất đối với thửa đất số 540, tờ 8, toạ lạc tại ấp PH, xã HKT B, CL, BT trả lại phần đất trên cho bà Trần Thị H, ông Trần Hữu H quản lý sử

dụng, phần đất có diện tích 26,3m^2 (gồm thửa 540 tách 1 diện tích 21,5m^2 và thửa 540 tách 2 diện tích 4,8m^2).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn ông T, bà T yêu cầu bị đơn ông T, bà L tiếp tục chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất thuộc một phần thửa 119 và một phần thửa 540, tờ bản đồ số 8 xã HKT B, huyện CL, tỉnh Bến Tre. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H, ông H yêu cầu nguyên đơn di dời toàn bộ phần căn nhà trả lại cho bà H, ông H phần đất thuộc một phần thửa 540, tờ bản đồ số 8 xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT đã cấp cho bà H, ông H. Do đó, đây là vụ án dân sự về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* và *"Tranh chấp quyền sử dụng đất*" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CL theo qui định tại Điều khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và Điều 236 Luật đất đai 2024.

Về tố tụng: ông T, bà L ông P, bà T, ông B, ông Đ, ông T, ông T, bà A có yêu cầu giải quyết vắng mặt; ông S, bà T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các ông bà là phù hợp với quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nội dung yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông T, bà L phải tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất:

Phần đất thứ 1: phần đất có diện tích 26,3m^2 thuộc thửa 540 tách 1 và 540 tách 2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp PH, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT.

Phần đất thứ 2: được nối tiếp liền kề phần đất thửa 540 tách là phần đất có diện tích 173,7m^2 thửa 119 tách, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp PH, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT. Ông T, bà T được toàn quyền sử dụng, định đoạt căn nhà trên phần đất mà ông bà nhận chuyển nhượng của ông T, bà L.

Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc bà Trần Thị H, ông Trần Hữu H phải chuyển nhượng cho ông bà phần thửa đất 540 tách 1, diện tích 21,5m^2, thửa 540 tách 2, diện tích 4,8m^2, tổng diện tích là 26,3m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT, loại đất trồng cây lâu năm. Đồng thời, yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh phần diện tích 26,3m^2 đất nêu trên từ GCNQSDĐ của bà H, ông H sang cho ông T, bà T theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, nguyên đơn còn khởi kiện bổ sung: Nếu trong quá trình Tòa án giải quyết không công nhận việc mua bán nhà và đất giữa vợ chồng ông T, bà T

với ông T, bà L theo tờ giấy tay sang nhượng nhà đất được lập ngày 27/7/2020 (dương lịch) thì yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn T, bà Võ Thị Kiều L, bà Trần Thị H, ông Trần Hữu H phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông T, bà T số tiền 1.380.000.000đ (Một tỉ ba ba trăm tám mươi triệu đồng) là giá trị nhà và đất mà ông bà đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T, nguyên đơn không yêu cầu T lãi và không yêu cầu gì đối với vách tường ngăn cách do ông bà đã sửa chữa.

Chứng cứ nguyên đơn ông T, bà L cung cấp là giấy sang nhượng nhà và đất của ông Trần Văn T, bà Võ Thị Kiều L với ông Trần Văn T, bà Võ Thị Thanh T ngày 27/7/2020dl và Giấy xác nhận về việc mua bán đất của ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị T ngày 03/8/2023.

[2.2] Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà H, ông H yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc ông Trần văn T, bà Võ Thị Thanh Thuý phải di dời toàn bộ phần nhà đã xây dựng ra khỏi phần đất đối với thửa đất số 540, tờ bản đồ số 8, toạ lạc tại ấp PH, xã HKT B, CL, BT trả lại phần đất trên cho bà Trần Thị H, ông Trần Hữu H quản lý sử dụng, phần đất có diện tích 26,3m^2 (gồm thửa 540 tách 1 diện tích 21,5m^2 và thửa 540 tách 2 diện tích 4,8m^2).

[3] Qua xem xét thẩm định tại chỗ thực tế phần đất tranh chấp:

Phần đất thứ nhất: phần đất thửa 540 tách 1 và 540 tách 2, diện tích 26,3m^2, tờ bản đồ số 8, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT, có tứ cận:

Bắc giáp Quốc lộ 57.

Đông giáp thửa 447 của Dương Văn Tèo.

Nam giáp thửa 119 tách.

Tây giáp thửa 540 còn lại.

(Có họa đồ thửa đất kèm theo).

Trên phần đất có nhà ở (1) có kết cấu: khung bêtông cốt thép, tường xây gạch chưa sơn, nền láng ximăng; mái lợp tole tráng kẽm; không trần. Nhà có chiều dài 4,65m, rộng 5,84m, diện tích 27,15m^2. Tỉ lệ chất lượng còn lại là 50%, có giá trị là 51.794.462đồng.

Phần đất thứ hai: phần đất theo bản đồ địa chính chính quy thuộc thửa số 119 tách, tờ bản đồ số 8, diện tích 173,7m^2, tọa lạc xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT, có tứ cận:

Đông giáp thửa 121, 447 của Dương Văn Tèo.

Tây giáp thửa 119 còn lại.

Nam giáp rạch

Bắc giáp thửa 540 tách 2.

(Có họa đồ thửa đất kèm theo).

Trên phần đất có nhà ở (2) và (3) và bồn nước.

Nhà ở (2) có kết cấu: khung bêtông cốt thép, tường xây gạch chưa sơn, nền láng ximăng; mái lợp tole tráng kẽm; không trần. Nhà có chiều dài 3,1m,

rộng 5,84m, diện tích 18,10m^2. Tỉ lệ chất lượng còn lại là 50%, có giá trị là 34.529.641đồng.

Nhà ở (3) có kết cấu: khung bêtông cốt thép, tường xây gạch, nền lát gạch ceramic; mái lợp tole tráng kẽm; trần nhựa. Nhà có chiều dài 23m, rộng 5,84m, diện tích 134,32m^2. Tỉ lệ chất lượng còn lại là 50%, có giá trị là 306.405.080đồng.

[3] Căn cứ nguồn gốc thửa đất tranh chấp, căn cứ vào lời trình bày của các bên và Công văn cung cấp dữ liệu đất đai 1161/CNCL-TTLT ngày 23/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CL, thể hiện:

[3.1] Phần đất thứ nhất: Phần đất thửa 540, tờ bản đồ số 8, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT thuộc một phần thửa đất số 122.

Theo bản đồ gốc, thửa 122 được cấp đổi từ thửa đất gốc 368, tờ bản đồ gốc số 4 xã HKT B, được UBND huyện CL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 29/10/1999, tên người sử dụng đất hộ Nguyễn Thị Kiểu. Ngày 25/3/2014, thửa đất 122 được tách thành các thửa đất 445, 446, 447, 448. Ngày 6/12/2019 thửa đất số 446 tách thành thửa đất số 446, 540, trong đó thửa 446 bị thu hồi theo Quyết định số 1601/QĐ-UBND ngày 20/3/2020 của UBND huyện CL về việc thu hồi đất thực hiện dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 57. Thửa đất 540 được cấp Giấy chứng nhận có số vào sổ CS06924 ngày 21/01/2022, tên người sử dụng đất: ông Trần Hữu H cùng sử dụng đất với bà Trần Thị H (thủ tục cấp giấy: nhận thừa kế), do những người thừa kế theo pháp luật của bà Kiểu là Trần Văn Xiêm (đã mất, có 03 người con là Trần Thị Hồng L, Trần Hữu Vinh, Trần Hữu H), Trần Văn Bình (đã mất, có 04 người con là Trần Thế Phú, Trần Thế Phong, Trần Thị Mỹ Phượng, Trần Thị Mỹ Phương), Trần Văn Nam, Trần Thị Châu, Trần Thị Sa, Trần Thị Hồng, Trần Thị Vân, Trần Thị Lệ, Trần Thị H, Trần Văn Sơn, Trần Văn T, cùng thống nhất lập văn bản thoả thuận phân chia di sản theo di nguyện của bà Kiểu, cho con của ông Trần Văn Xiêm (đã mất) là ông Trần Hữu H và bà Trần Thị H cùng đứng tên. Vợ chồng ông T, bà L có ở trên phần đất này do gia đình cho vợ chồng ông T ra bán tiệm tạp hóa để sinh sống chứ không được bà Kiểu cho đất.

[3.2] Phần đất thứ hai: phần đất theo bản đồ địa chính chính quy thuộc thửa số 119 tách, tờ bản đồ số 8, diện tích 173,7m^2, tọa lạc xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT thuộc một phần thửa đất gốc số 370, tờ bản đồ gốc số 4, theo sổ mục kê ghi bà Nguyễn Thị T và một phần thửa đất gốc số 371, tờ bản đồ gốc số 4, theo sổ mục kê ghi ông Võ Văn Quời (Võ Văn Quới), mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Theo các Biên bản xác minh ngày 19/02/2025 (bl 167-168, 194), ngày 03/3/2025 (bl 169), ông Võ Văn Quới và bà Phạm Thị Dành có các người con là bà Võ Thị Hai (đã mất, mẹ ruột ông Trần Văn P và Trần Văn Đ); ông Võ Văn B; bà Võ Thị Đèo (đã mất, có chồng ông Mai Văn T, con tên Mai Văn S, Mai Văn T và Mai Thị Thuỷ) và bà Võ Thị A. Các ông, bà trình bày không liên quan gì phần đất này, không tranh chấp và xin giải quyết vắng mặt. Ông Trần Văn P và

bà Nguyễn Thị T trình bày phần đất này được ông Võ Văn Quới tặng cho ông P, sau đó vợ chồng ông P bán lại cho ông T, bà bà L bằng giấy tay, khi nào làm sổ đỏ được thì tách sổ cho ông T, bà L đứng tên, nay ông bà không có yêu cầu gì.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận thấy:

Nguyên đơn ông T, bà T cho rằng có nhận chuyển nhượng của ông T, bà L phần đất thửa 540 tách 1, diện tích 21,5m^2, 540 tách 2, diện tích 4,8m^2 và thửa 119 tách diện tích 173,7m^2, các phần đất thuộc thửa số 8 xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT nên đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T với ông T, bà L. Chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là "Giấy sang nhượng nhà và đất" ngày 27/7/2020.

Xét "Giấy sang nhượng nhà và đất" ngày 27/7/2020 do nguyên đơn cung cấp nhận thấy:

Về hình thức: giấy tay sang nhượng quyền sử dụng đất chỉ có ông T ký tên, bà L không thừa nhận, không được lập thành hợp đồng và không được công chứng, chứng thực, chưa phù hợp với Điều 500, 502 của Bộ luật dân sự.

Về nội dung: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm phần đất thửa 540 tách 1, 540 tách 2 và thửa 119 tách, tờ bản đồ số 8 xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT. Đối với phần đất thửa 540 tách 1, 540 tách 2 thuộc một phần thửa 540, đã được tất cả những người thuộc hàng thừa kế của cụ Nguyễn Thị Kiểu (trong đó có ông Trần Văn T) thống nhất phân chia di sản cho bà Trần Thị H cùng đồng sở hữu với ông Trần Hữu H, văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được chứng thực ngày 04/01/2022 tại UBND xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT là đúng theo quy định tại Điều 649, 650, 651, 656, 660 của Bộ luật dân sự. Do đó, quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 540, tờ bản đồ số 8 xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT cho các đồng sở hữu bà Trần Thị H, ông Trần Hữu H là đúng theo quy định pháp luật. Nguyên đơn cho rằng phần đất thửa thửa 540 tách 1 diện tích 21,5m^2 và thửa 540 tách 2 diện tích 4,8m^2, tổng diện tích 26,3m^2 do bà Kiểu đã cho ông T nên ông T, bà L chuyển nhượng cho ông T, bà T nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh và ông T, bà L không thừa nhận. Đối với phần đất thửa 119 tách diện tích 173,7m^2 thuộc một phần thửa 119, tờ bản đồ số 8, ông T, bà L thừa nhận ông bà đã nhận chuyển nhượng từ ông P, bà T rồi sau đó ông T, bà L chuyển nhượng lại cho ông ông T, bà T và được ông P, bà T thừa nhận và đồng ý chuyển nhượng lại cho ông T, bà T theo yêu cầu của ông bà. Tuy nhiên, phần đất thửa 119 tách có nguồn gốc thuộc một phần thửa gốc 370, tờ bản đồ số 4, sổ mục kê ghi Nguyễn Thị T và thửa 371, tờ bản đồ số 4, sổ mục kê ghi Võ Văn Quới, cả thửa 370 và thửa 371 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, phần đất chuyển nhượng bao gồm phần đất thuộc thửa 540 tách 1 và 540 tách 2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp PH, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT diện tích 26,3m^2 không thuộc quyền sử dụng của ông T, bà L mà thuộc quyền sử dụng của ông Trần Hữu H và bà Trần Thị H

và phần đất thửa 119 tách, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp PH, xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT có diện tích 173,7m^2 vẫn chưa được cấp GCN QSDĐ. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất trên vô hiệu do hình thức không đúng quy định của pháp luật và có đối tượng không thực hiện được. Căn cứ Điều 117, 119, 122, 408 Bộ luật Dân sự 2015, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Võ Thị Kiều L với ông Trần Văn T, bà Võ Thị Thanh T được xác lập theo "giấy sang nhượng nhà và đất" ngày 27/7/2020 đối với phần đất thửa 540 tách 1, 540 tách 2 và thửa 119 tách, tờ bản đồ số 8 xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT vô hiệu.

[5] Xét hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ Điều 131 của Bộ luật dân sự:

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[5.1] Căn cứ "giấy sang nhượng nhà và đất" giữa ông Trần Văn T, bà Võ Thị Kiều L với ông Trần Văn T, bà Võ Thị Thanh T do nguyên đơn cung cấp có nội dung: *Tôi tên Trần Văn T và vợ tôi Võ Thị Kiều L có sang nhượng cho Trần Văn T và Võ Thị Thanh T một căn nhà và đất với số tiền là 1.380.000.000đ (một tỉ ba trăm tám chục triệu đồng chẵn), đã chồng tiền đủ.*

Giấy tay sang nhượng nhà và đất được ông T thừa nhận ông T có ký tên, mặc dù ông T cho rằng ông nhận không đủ số tiền trên nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Đối với bà Võ Thị Kiều L mặc dù không ký tên và "giấy tay sang nhượng nhà và đất" nêu trên nhưng bà L có ý kiến đồng ý giao phần đất bà mua của ông P cho ông T, chứng tỏ vợ chồng bà có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà T. Còn việc ông T, bà L cho rằng ông bà vay tiền của ông T, ông T đưa ông bà mỗi lần 10.000.000đồng hoặc 20.000.000đồng là cao nhất, ông T chỉ đưa cho ông T khoảng 10 lần trong năm, còn đưa cho bà L vài lần nhưng ông T, bà L không cung cấp chứng cứ để chứng minh mà cố tình lẩn tránh, không đến tham dự phiên tòa nên không có căn cứ xem xét. Do đó, buộc ông T và bà L cùng liên đới giao trả cho ông T, bà T số tiền đã chuyển nhượng nhà đất là 1.380.000.000đ (một tỉ ba trăm tám mươi triệu đồng) là phù hợp với quy định tại Điều 27, 37 của Luật hôn nhân gia đình và Điều 131 của Bộ luật dân sự.

Còn đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà H, ông H cùng liên đới với ông T, bà L trả cho ông T, bà T số tiền chuyển nhượng nhà và đất 1.380.000.000đ (một tỉ ba trăm tám mươi triệu đồng) là không có căn cứ, bởi lẽ bà H, ông H không có giao dịch hay nhận gì của ông T, bà T và ông T, bà T có sữa chữa nhà nhưng không đáng kể và ông T, bà T cũng không có yêu cầu.

[5.2] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T và ông T bà L vô hiệu nên buộc ông T, bà T phải trao trả lại nhà và đất.

Đối với phần đất thửa 540, tờ bản đồ số 8 xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT như nêu trên đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh BT cấp cho bà Trần Thị

H, ông Trần Hữu H ngày 21/01/2022 là đúng theo quy định pháp luật. Ông T, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà T, trong khi đó có phần đất thuộc một phần thửa 540 có diện tích 26,3m^2 (gồm thửa 540 tách 1 diện tích 21,5m^2 và thửa 540 tách 2 diện tích 4,8m^2) thuộc quyền sở hữu của bà H, ông H. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà H và ông H. Cụ thể: Buộc ông Trần Văn T, bà Võ Thị Thanh Thuý phải trả lại phần đất cho bà Trần Thị H, ông Trần Hữu H quản lý sử dụng, phần đất có diện tích 26,3m^2 (gồm thửa 540 tách 1 diện tích 21,5m^2 và thửa 540 tách 2 diện tích 4,8m^2). Còn về căn nhà trên phần đất thửa 540 tách 1 và 540 tách 2 thì ông T, bà T trả lại cho ông T, bà L và ông T, bà L phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ phần nhà đã trên phần đất thửa đất số 540 tách 1, 540 tách 2, tờ 8, toạ lạc tại xã HKT B, CL, BT ra khỏi phần đất để trả lại cho bà H, ông H phần đất trống.

Đối với phần đất thuộc thửa 119 tách có nguồn gốc thuộc một phần thửa gốc số 370 của bà T và thửa 371 ông Quới, nhưng những người thuộc hàng thừa kế của ông Quới đều xác định đã cho ông P, không tranh chấp. Phần đất này vợ chồng bà T, ông P thống nhất có chuyển nhượng cho ông T, bà L. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông T bà L có xây dựng căn nhà trên phần đất sinh sống và sau đó chuyển nhượng cho ông T, bà T. Mặc dù bà T, ông P đồng ý ký tên chuyển nhượng cho ông T, bà T, tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu do ông P, bà T và ông T, bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chuyển nhượng. Vì vậy, buộc ông T, bà T phải trao trả phần quyền sử dụng đất thửa 119 tách cho ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị T.

Trên phần đất có công trình gồm: Nhà ở (2) có kết cấu: khung bêtông cốt thép, tường xây gạch chưa sơn, nền láng ximăng; mái lợp tole tráng kẽm; không trần. Nhà có chiều dài 3,1m, rộng 5,84m, diện tích 18,10m^2. Tỉ lệ chất lượng còn lại là 50%, có giá trị là 34.529.641đồng. Nhà ở (3) có kết cấu: khung bêtông cốt thép, tường xây gạch, nền lát gạch ceramic; mái lợp tole tráng kẽm; trần nhựa. Nhà có chiều dài 23m, rộng 5,84m, diện tích 134,32m^2. Tỉ lệ chất lượng còn lại là 50%, có giá trị là 306.405.080đồng, ông T giao trả cho ông T, bà L. Do ông T, bà L vắng mặt và ông P, bà T cũng như ông T, bà L không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Sau này, nếu các đương sự có tranh chấp thì sẽ giải quyết thành một vụ kiện khác.

Ông P, bà T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ghi nhận ông T, bà T đồng ý tự tháo dỡ, di dời 02 bồn nước trên phần đất tranh chấp.

[6] Xét lời tranh luận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CL là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận.

[7] Về án phí:

Căn cứ Điều 147, 158, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, 26 và 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Ông T, bà T có nghĩa vụ liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000đồng.

Ông T, bà L có nghĩa vụ liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông T, bà T.

[8] Về chi phí tố tụng: 5.518.000đồng, do nguyên đơn nộp tạm ứng.

Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và thu thập chứng cứ nên ông T, bà L có trách nhiệm liên đới trả cho ông T, bà T chi phí tố tụng là 2.579.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, 147, 158 165, 227, 228, 264, 266, 267, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 117, 119, 122, 131, 166, 408, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự; Điều 188, 203 Luật đất đai 2013; Điều 236 Luật đất đai 2024; Điều 24, 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, ông Trần Hữu H về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Cụ thể tuyên:

1. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Võ Thị Kiều L với ông Trần Văn T, bà Võ Thị Thanh T được xác lập theo "giấy sang nhượng nhà và đất" ngày 27/7/2020 (dương lịch) phần đất thửa 540 tách 1 diện tích 21,5m^2, 540 tách 2 diện tích 4,8m^2 và thửa 119 tách diện tích 173,7m^2, tờ bản đồ số 8 xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT vô hiệu.

2. Buộc ông Trần Văn T, bà Võ Thị Kiều L có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Văn T, bà Võ Thị Thanh T số tiền 1.380.000.000đ (một tỉ ba trăm tám mươi triệu đồng).

3. Buộc ông Trần Văn T, bà Võ Thị Thanh T phải trao trả phần quyền sử dụng đối với phần đất thửa 540 tách 1 diện tích 21,5m^2, 540 tách 2 diện tích 4,8m^2 cho chủ sử dụng đất là bà Trần Thị H, ông Trần Hữu H.

Phần đất có tứ cận như sau:

Bắc giáp Quốc lộ 57.

Đông giáp thửa 447 của Dương Văn Tèo.

Nam giáp thửa 119 tách.

Tây giáp thửa 540 còn lại.

(Có họa đồ thửa đất kèm theo).

Buộc ông Trần Văn T, bà Võ Thị Thanh T phải trao trả phần đất thửa 119 tách diện tích 173.7m^2, tờ bản đồ số 8, xã HKT B, huyện CL cho ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị T.

Phần đất có tứ cận như sau:

Đông giáp thửa 121, 447 của Dương Văn Tèo.

Tây giáp thửa 119 còn lại.

Nam giáp rạch

Bắc giáp thửa 540 tách 2.

(Có họa đồ thửa đất kèm theo).

Ông P, bà T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Buộc ông Trần Văn T, bà Võ Thị Kiều L tháo dỡ, di dời công trình nhà ở ra khỏi phần đất thửa 540 tách 1 diện tích 21,5m^2, 540 tách 2 để trao trả cho bà H, ông H phần đất trống, nhà ở (1) có kết cấu: khung bêtông cốt thép, tường xây gạch chưa sơn, nền láng ximăng; mái lợp tole tráng kẽm; không trần. Nhà có chiều dài 4,65m, rộng 5,84m, diện tích xây dựng 27,15m^2.

Đối với phần nhà ở trên phần đất thuộc thửa số 119 tách, tờ bản đồ số 8, diện tích 173,7m^2, tọa lạc xã HKT B, huyện CL, tỉnh BT, gồm: Nhà ở (2) có kết cấu: khung bêtông cốt thép, tường xây gạch chưa sơn, nền láng ximăng; mái lợp tole tráng kẽm; không trần. Nhà có chiều dài 3,1m, rộng 5,84m, diện tích xây dựng 18,10m^2 và Nhà ở (3) có kết cấu: khung bêtông cốt thép, tường xây gạch, nền lát gạch ceramic; mái lợp tole tráng kẽm; trần nhựa. Nhà có chiều dài 23m, rộng 5,84m, diện tích xây dựng 134,32m^2 thì ông P, bà T và ông T, bà L không yêu cầu nên không xem xét, giải quyết. Sau này, nếu có tranh chấp thì sẽ yêu cầu thành vụ kiện khác.

5. Về án phí và chi phí tố tụng:

Ông T, bà T có nghĩa vụ liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền 27.300.000đồng mà ông T, bà T đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001235, 0005767,0009685 ngày 28/11/2023, 25/11/2024, 04/6/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL. Hoàn trả cho ông T, bà T số tiền chênh lệch còn lại là 26.700.000đ (Hai mươi sáu triệu bảy trăm nghìn đồng).

Ông T, bà L có nghĩa vụ liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 53.400.000đồng.

Buộc ông T, bà L có trách nhiệm liên đới trả cho ông T, bà T ½ chi phí tố tụng là 2.579.000đồng.

Hoàn trả lại cho bà Trần Thị H, ông Trần Hữu H số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005689 ngày 23/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL.

6. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự

vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh BT xét xử phúc thẩm.

7. 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, 7a, 7b và 9 của 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:
- *Phòng KTNV-TAND tỉnh BT*;
- *VKSND huyện CL;*
- *Chi cục THADS huyện CL;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HSVA+VP.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã kí tên và đóng dấu)