

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TỊNH BIÊN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 18/2024/DS-ST

Ngày: 24-5-2024

“V/v tranh chấp dân sự về
quyền sử dụng đất, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TỊNH BIÊN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Võ Thị Ngọc Mỹ.

Các Hội thẩm nhân dân: bà Nguyễn Thị Mai; ông Phạm Thanh Hải.

Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Cẩm Tiên – Thư ký tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tịnh Biên tham gia phiên tòa: bà Bùi Thị Kim Chi.

Ngày 24 tháng 5 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 58/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2020 “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 85/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** bà Bùi Thị L, sinh năm 1951; nơi cư trú: tổ G, khóm S, phường T, thị xã T, tỉnh An Giang.

- **Bị đơn:** ông Bùi Văn S, sinh năm 1968; bà Phạm Thị N, sinh năm 1963, nơi cư trú: tổ A, khóm P, phường A, thị xã T, tỉnh An Giang.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** bà Nguyễn Bích H, sinh năm 1979, nơi cư trú: tổ A, khóm P, phường A, thị xã T, tỉnh An Giang.

Bà Phạm Thị N xin xét xử vắng mặt; các đương sự khác đều có mặt tại phiên tòa;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 18 tháng 11 năm 2019 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Bùi Thị L trình bày: Về nguồn gốc đất tranh chấp với ông Bùi Văn S, bà Phạm Thị N tọa lạc tại tổ A, khóm P, phường A, thị xã T, tỉnh An Giang là đất của ông bà để lại cho cha là Bùi Văn Đ, chết năm 1954, sau khi cha chết để lại cho cô ruột là bà Bùi Thị N1, bà Bùi Thị N1 quản lý từ năm 1954 đến năm 2005. Nhưng

thực tế vào năm 1985, cô Bùi Thị N1 cho lại bà phần diện tích 1.500 m² có giấy chứng nhận (phần diện tích này vào năm 2005 bà đã được cấp giấy và đã chuyển nhượng cho người khác) và một phần diện tích không có giấy chứng nhận khoảng 1.008,2 m² là phần diện tích tranh chấp với bị đơn hiện nay. Việc tặng cho diện tích khoảng 1.008,2 m² này thì cô Bùi Thị N1 không có ghi giấy tờ tặng cho và cũng không ai làm chứng.

Bà L là người trực tiếp quản lý đất từ năm 1985 đến năm 1992 thì về T sinh sống, vào năm 1997 bà L mới cho bà Phạm Thị N (là em cùng mẹ khác cha) quản lý đất này chứ không cho luôn, việc cho mượn đất với bà Phạm Thị N cũng không làm giấy tờ gì cả.

Tại Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T3 ngày 28/9/2022 có xác định diện tích diện tích tranh chấp tổng diện tích 860,6 m², gồm:

- + Tại thửa Tạm 3, có diện tích 396,8 m², các điểm 40,41,46,50,51,54,45,42 về 40;
- + Tại thửa Tạm 5, có diện tích 435,2 m², các điểm 37,38,43,44,55,56 về 37;
- + Tại thửa Tạm 7, có diện tích 28,6 m², các điểm 37,56,55,57 về 37.

Về cây trồng trên đất tranh chấp: là do bị đơn trồng, riêng 01 cây Thốt nốt do bà trồng nhưng bà không tranh chấp về cây trồng trên đất.

Theo bị đơn khai thì bà có biết việc cô ruột Bùi Thị N1 chuyển nhượng một phần diện tích cho bà Nguyễn Thị N2 nhưng là phần diện tích đất 2,3 công tầm điền là phần được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không có bán đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không rõ mua bán năm nào nhưng đến năm 2005 mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà xác định xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện do khi khởi kiện chưa rõ diện tích thực tế, việc bà N và ông S chuyển nhượng đất cho bà H thì bà không có ý kiến. Nay bà yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 860,6 m², tại các thửa Tạm 3, Tạm 5, Tạm 7 2022, tọa lạc tại tổ A, khóm P, phường A, thị xã T, tỉnh An Giang và yêu cầu công nhận diện 860,6 m² cho bà Bùi Thị L theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T3 lập ngày 28/9/2022.

**Ý kiến của bị đơn:*

- Trong quá trình giải quyết và tại phiên toà hôm nay, bị đơn ông Bùi Văn S trình bày: ông Bùi Văn S không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của mẹ vợ (bà Nguyễn Thị N2) chuyển nhượng lại từ bà Bùi Thị N1 với diện tích khoảng 2,3 công đất tầm điền và phần diện tích đất dư liền kề khoảng 1.000 m² (do đất rừng không ai khai phá) nhưng không nhớ rõ thời gian cụ thể, chỉ thoả thuận miệng không có lập giấy tờ mua bán. Từ năm 1991, được bà Bùi Thị N1 (mẹ vợ) cho vợ chồng ông phần diện tích dôi dư ra để làm, vợ chồng ông khai phá và quản lý trực tiếp từ hơn 30 năm nay nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc mẹ vợ tặng cho cũng không có giấy tờ gì.

Ông thống nhất với diện tích tranh chấp theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T3 ngày 28/9/2022 có xác định diện tích diện tích tranh chấp tổng diện tích 860,6 m², gồm:

- + Tại thửa Tạm 3, có diện tích 396,8 m², các điểm 40,41,46,50,51,54,45,42 về 40;
- + Tại thửa Tạm 5, có diện tích 435,2 m², các điểm 37,38,43,44,55,56 về 37;
- + Tại thửa Tạm 7, có diện tích 28,6 m², các điểm 37,56,55,57 về 37.

Về cây trồng trên đất: Tất cả các cây theo biên bản xem xét thẩm định do ông trồng, chỉ có 05 cây dừa chưa cho trái do bà H trồng.

Vào năm 2008, vợ chồng ông chuyển nhượng diện tích đất này cho bà Nguyễn Bích H, với giá chuyển nhượng 60.000.000 đồng nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền được do đất đang tranh chấp, ông thừa nhận việc chuyển nhượng này. Yêu cầu công nhận diện tích 860,6 m² thuộc quyền sở hữu của ông và bà Phạm Thị N, nếu xác định ông và bà N được quyền sở hữu diện tích này thì ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất này cho bà H.

- Tại phiên toà hôm nay bị đơn bà Phạm Thị N xin vắng mặt, trong quá trình giải quyết bà có ý kiến như sau: giữa bà với bà L là chị em cùng mẹ khác cha, về nguồn gốc đất tranh chấp là như bà L trình bày của ông bà để lại. Đến năm 1991 bà L cho vợ chồng bà diện tích khoảng 1.000 m² là diện tích đất tranh chấp hiện nay, việc cho cũng không có ghi giấy tờ, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng bà (Bùi Văn S và Phạm Thị N) là người canh tác, quản lý từ khoảng năm 1991 đến nay.

Bà có biết việc bà Bùi Thị N1 chuyển nhượng một phần diện tích cho bà Nguyễn Thị N2 (mẹ ruột) nhưng là phần diện tích đất 2,3 công tằm điền là phần được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không có bán đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà thống nhất với diện tích tranh chấp theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T3 ngày 28/9/2022 có xác định diện tích diện tích tranh chấp tổng diện tích 860,6 m², gồm:

- + Tại thửa Tạm 3, có diện tích 396,8 m², các điểm 40,41,46,50,51,54,45,42 về 40;
- + Tại thửa Tạm 5, có diện tích 435,2 m², các điểm 37,38,43,44,55,56 về 37;
- + Tại thửa Tạm 7, có diện tích 28,6 m², các điểm 37,56,55,57 về 37.

Theo bà đất tranh chấp này là của ông bà để lại, nhưng bà và ông S đã làm hơn mấy chục năm nay không ai tranh chấp thì đất này của bà và ông S, bà thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H như ông S trình bày. Nếu diện tích đất tranh chấp xác định thuộc quyền sở hữu của bà và ông S, thì bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 860,6 m² cho bà H.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Bích H trình bày:* Vào năm 2008, bà có chuyển nhượng diện tích 800 m² của vợ chồng ông S, bà N với số tiền là 60.000.000 đồng. Bà đã giao đủ tiền nhưng chưa chuyển quyền sử dụng đất được. Bà thống nhất với diện tích tranh chấp theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T3 ngày 28/9/2022 có xác định diện tích diện tích tranh chấp tổng diện tích 860,6 m², gồm:

+ Tại thửa Tạm 3, có diện tích 396,8 m², các điểm 40,41,46,50,51,54,45,42 về 40;

+ Tại thửa Tạm 5, có diện tích 435,2 m², các điểm 37,38,43,44,55,56 về 37;

+ Tại thửa Tạm 7, có diện tích 28,6 m², các điểm 37,56,55,57 về 37.

Nếu diện tích thực tế đo đạc 860,6 m² thì bà cũng đồng ý, bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với ông S, bà N.

Về cây trồng trên đất: các cây trên đất do bị đốn trồng, riêng có 05 cây dừa chưa cho trái do bà trồng từ khi mua.

** Người làm chứng cho biết:*

- ông Huỳnh Văn T: xác định từ năm 1983 ông làm đất gần đó đã thấy ông S và bà N canh tác đất kế bên, không rõ nguồn gốc đất là của ai nhưng thấy vợ chồng ông S, bà N là người khai phá phần bụi tầm vong, tre là diện tích giữa các bên tranh chấp hiện nay.

- bà Nguyễn Thị T1: nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Bùi Thị L, thời gian cụ thể thì không nhớ rõ, thấy ông S và bà N khai phá hàng tre gai để trồng hoa màu, là phần đất tranh chấp hiện nay.

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Đối với người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn: bà Bùi Thị L khởi kiện cho rằng nguồn gốc đất 1.008,2 m² (thực đo 860,6 m²) tại khóm P, phường A, thị xã T, tỉnh An Giang được cô ruột Bùi Thị N1 cho, bà L canh tác quản lý từ năm 1985, phần đất chưa có giấy chứng nhận, việc tặng cho không ghi giấy tờ gì.

Theo lời khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị Ngọc T2 cung cấp thì nguồn gốc đất là của ông, bà nội của bà L cho cất nhà, nhưng sau khi ba

chồng chết thì bà L về Thới Sơn sống, phần đất do bà Phạm Thị N (em cùng cha khác mẹ với L) quản lý.

Bà L không có quá trình canh tác, quản lý đất liên tục theo quy định của pháp luật, quá trình giải quyết bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ minh nguồn gốc đất của bà, cũng như việc tặng cho từ bà Bùi Thị N1. Do đó, yêu cầu của bà L là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: theo lời khai của bị đơn, các tài liệu trong hồ sơ thể hiện bị đơn có quá trình sử dụng đất là người quản lý, sử dụng liên tục, ổn định từ năm 1991 đến nay, điều này phù hợp với lời khai của những người làm chứng ông T, bà T1, bà T2. Bị đơn phản tố yêu cầu công nhận diện tích 860,6 m², việc công nhận quyền sử dụng đất này cho bị đơn là phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng, nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Xét thấy, quá trình giải quyết bà H, ông S, bà N thừa nhận việc chuyển nhượng, thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay ghi ngày 19/10/2017, nhận thấy đây là sự tự định đoạt của đương sự, phù hợp quy định pháp luật nên ghi nhận sự thỏa thuận này.

Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 100, 101, 166, 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 166, 180, 182, 183, 184 của Bộ luật Dân sự năm 2015, xử: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, ông Bùi Văn S và bà Phạm Thị N được quyền quản lý, sử dụng diện tích 860,6 m² tại thửa Tạm 3, Tạm 5, Tạm 7 theo Bản trích đo địa chính do Văn phòng Đ1 chi nhánh T3 lập ngày 28/9/2022.

- *Tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập:* Bản trích đo địa chính do Văn phòng Đ1 chi nhánh T3 lập ngày 28/9/2022; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ; biên bản xác minh; cùng lời khai của các đương sự thể hiện trong hồ sơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

- Về Thẩm quyền: Do đối tượng tranh chấp liên quan đến bất động sản tọa lạc tại khóm P, phường A, huyện T (nay là phường T, thị xã T), tỉnh An Giang. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên.

- Quan hệ pháp luật tranh chấp: Các đương sự tranh chấp về quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan

hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: bà Bùi Thị L cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp có diện tích khoảng 1.008,6 m², tọa lạc tại khóm P, phường A, thị xã T, tỉnh An Giang là của ông, bà để lại cho cô ruột là Bùi Thị N1, chết năm 2012 và bà L được cô Bùi Thị N1 cho lại từ năm 1985.

Theo Bản trích đo địa chính do Văn phòng Đ1 chi nhánh T3 ngày 28/9/2022: tại thửa Tạm 3, có diện tích 396,8 m², các điểm 40,41,46,50,51,54,45,42 về 40; tại thửa Tạm 5, có diện tích 435,2 m², các điểm 37,38,43,44,55,56 về 37; tại thửa Tạm 7, có diện tích 28,6 m², các điểm 37,56,55,57 về 37, tổng diện tích đất 860,6 m², tọa lạc tại khóm P, phường A, thị xã T, tỉnh An Giang, diện tích đất mà các bên tranh chấp là thuộc trường hợp chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn bà L thống nhất với bản trích đo hiện trạng, xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, đồng thời bà Bùi Thị L yêu cầu ông Bùi Văn S, bà Phạm Thị N trả lại diện tích 860,6 m².

Theo thông báo số 29/2020/TB-BSTLCC ngày 25/11/2020, Tòa án yêu cầu nguyên đơn bà Bùi Thị L bổ sung tài liệu, chứng cứ về chứng minh quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.008,6 m² (diện tích đất tranh chấp theo đơn khởi kiện), nhưng bà không cung cấp được. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L cung cấp người làm chứng là bà Nguyễn Thị T1 *“bà T1 cho biết về nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Bùi Thị L, thời gian cụ thể thì không nhớ rõ, bà có biết và thấy ông S và bà N khai phá hàng tre gai để trồng hoa màu, là phần đất tranh chấp hiện nay”*. Theo lời khai của người làm chứng do bà L cung cấp, cho rằng đất tranh chấp của bà L, bà T1 cũng xác định thấy ông S, bà N là người khai phá diện tích đất này từ lâu nhưng không rõ được bà L cho hay không. Như vậy, đối với lời khai của người làm chứng do bà L cung cấp, cũng không có chứng cứ nào phù hợp xác định được nguồn gốc đất này của bà L và chứng minh cho yêu cầu của bà L.

Tại Biên bản xác minh ngày 16/10/2023 do bà Nguyễn Thị Ngọc T2 cung cấp: nguồn gốc đất là của ông, bà nội bà L và có cho bà L cất nhà trên phần đất đó khoảng năm 1986, khoảng thời gian sau thì bà L về T sinh sống và phần đất do bà Phạm Thị N (em cùng mẹ khác cha với bà L) quản lý.

Tại phiên toà hôm nay, bà Bùi Thị L cũng khẳng định việc được cô là bà Bùi Thị N1 tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích tranh chấp 860,6 m² không có ghi nhận giấy tờ gì, không có người làm chứng biết hoặc chứng kiến được sự việc và cũng không có giấy tờ khác chứng minh về quyền sở hữu của bà L đối với diện tích đất này. Do đó, theo yêu cầu khởi kiện của bà L là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: ông Bùi Văn S và bà Phạm Thị N không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của mẹ vợ (bà Nguyễn Thị N2) chuyển nhượng lại từ bà Bùi Thị N1

với diện tích khoảng 2,3 công đất tầm điền và phần diện tích đất dư liền kề khoảng 1.000 m² (do đất rừng không ai khai phá, diện tích đất tranh chấp). Từ năm 1991, được bà Bùi Thị N1 (mẹ vợ) cho vợ chồng ông, bà phần diện tích đôi dư ra khai phá, nhưng không có giấy tờ tặng cho. Ông S, bà N đã canh tác, quản lý trực tiếp từ hơn 30 năm nay; ông, bà yêu cầu công nhận diện tích 860,6 m² thuộc quyền sở hữu cho Bùi Văn S, Phạm Thị N; nếu xác định ông, bà được quyền sở hữu diện tích này thì đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất này cho bà Nguyễn Bích H.

Tại biên bản xác minh ngày 22/3/2024 do Ủy ban nhân phường A cung cấp thông tin về quá trình sử dụng đất đến năm 2019: tại thửa 298 do bà Phạm Thị N quản lý; điều này phù hợp với lời khai của nguyên đơn, cũng như lời khai của những người làm chứng ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 đều khẳng định thấy ông S, bà N là người canh tác, quản lý đất. Do đó, bị đơn xác định thời gian khai phá, canh tác, quản lý đất từ năm 1991 đến nay là phù hợp.

Tại Điều 236 của Bộ luật Dân sự quy định về xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật: *“Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, khác có liên quan quy định khác”*. Như vậy, bà L không còn quản lý, canh tác đất từ năm 1991 cho đến nay, đồng thời bà L cũng không có quá trình quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục cho đến khi xảy ra tranh chấp.

Tại công văn số 1063/UBND-NC ngày 07/3/2024 của Ủy ban nhân dân thị xã T phúc đáp: *“Phần đất có diện tích 227,9 m² (Tạm 3) được xác định theo các điểm 40,41,46,50,51,54,45,42 về 40; phần đất có diện tích 435,2 m² (Tạm 5) được xác định theo các điểm 37,38,43,44,55,56 về 37; phần đất có diện tích 28,6 m² (Tạm 7) được xác định theo các điểm 37,56,55,57 về 37, quy hoạch là đất ở. thì được xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 100,101 Luật Đất đai năm 2013, Điều 20 Nghị định số 43/2014 ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.”*

Xét, theo tài liệu thể hiện trong hồ sơ và lời khai của đương sự, người làm chứng thì có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp được bị đơn ông S, bà N khai phá và sử dụng ổn định từ khoảng năm 1991. Từ những phân tích trên, đối chiếu quy định pháp luật viện dẫn, bị đơn phản tố yêu cầu công nhận diện tích 860,6 m² là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Bích H xác định vào năm 2008, bà có chuyển nhượng diện tích khoảng 800 m² của ông S và bà N, với số tiền là 60.000.000 đồng, có lập giấy tay, các bên giao nhận tiền và đất nhưng do xảy ra tranh chấp nên chưa chuyển quyền được, bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng này.

Trong quá trình giải quyết, bị đơn ông S, bà N thừa nhận việc chuyển nhượng như bà H trình bày; đồng thời thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất theo diện tích thực tế là 860,6 m² nếu được công nhận quyền sở hữu đối với diện tích này.

Tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự quy định về về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức: *“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: 2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực 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 bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”*

Như vậy, việc tự định đoạt và thống nhất của các đương sự giữa ông S, bà N, bà H là tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật. Do đó, ghi nhận sự tự thỏa thuận này của đương sự.

[2.4] Về rút một phần yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu 147,6 m² (1008,2 m² – 860,6 m²) do chưa đo đạc thực tế. việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện là thuộc phạm vi khởi kiện và phù hợp quy định pháp luật, do đó đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[2.5] Theo ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; ghi nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự giữa ông S, bà N với bà H; đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tạm ứng chi phí xem xét thẩm định 700.000 đồng, công đo đạc 6.477.460 đồng, tổng cộng 7.177.460 đồng. Do yêu cầu không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được miễn án phí do thuộc trường hợp là người cao tuổi; bị đơn không phải chịu án phí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tự nguyện chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, 100, 101, 166, 167, 168 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 166, 180, 182, 183, 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 147, 157, 244, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 và điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14,

ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử:

1. Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị L với bị đơn ông Bùi Văn S, bà Phạm Thị N về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 860,6 m².

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Văn S, bà Phạm Thị N về yêu cầu công nhận đối với diện tích 860,6 m².

Ông Bùi Văn S, bà Phạm Thị N được quyền quản lý, sử dụng diện tích 860,6 m², tại thửa Tạm 3, có diện tích 396,8 m², các điểm 40,41,46,50,51,54,45,42 về 40; tại thửa Tạm 5, có diện tích 435,2 m², các điểm 37,38,43,44,55,56 về 37; tại thửa Tạm 7, có diện tích 28,6 m², các điểm 37,56,55,57 về 37, loại đất ở, toạ lạc tại khóm P, phường A, thị xã T, tỉnh An Giang theo Bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T3, lập ngày 28/9/2022.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Bích H với bị đơn Bùi Văn S, bà Phạm Thị N về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ghi nhận sự thống nhất thoả thuận của các đương sự: ông Bùi Văn S, bà Phạm Thị N tự nguyện tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Bích H đối với diện tích 860,6 m², tại thửa Tạm 3, có diện tích 396,8 m², các điểm 40,41,46,50,51,54,45,42 về 40; tại thửa Tạm 5, có diện tích 435,2 m², các điểm 37,38,43,44,55,56 về 37; tại thửa Tạm 7, có diện tích 28,6 m², các điểm 37,56,55,57 về 37, loại đất ở, toạ lạc tại khóm P, phường A, thị xã T, tỉnh An Giang theo Bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T3, lập ngày 28/9/2022.

(Kèm theo bản trích đo địa chính do Văn phòng Đ1 chi nhánh T3 lập ngày 28/9/2022).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có trách nhiệm đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn phần diện tích 147,6 m².

5. Về chi phí tố tụng: bà Bùi Thị L phải chịu 7.177.460 đồng (gồm chi phí xem xét thẩm định 700.000 đồng; công đo đạc 6.477.460 đồng), do bà L đã tạm ứng nên không phải nộp thêm.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Bùi Thị L được miễn án phí; bị đơn bà Phạm Thị N và ông Bùi Văn S không phải chịu án phí, hoàn lại cho ông Bùi Văn S tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*), theo biên lai thu số 0010830 ngày 11/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tịnh Biên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Bích H tự nguyện chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) do bà Nguyễn Bích H đã nộp theo biên lai thu số 0010829 ngày 11/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tịnh Biên, bà H đã nộp xong.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung một số điều; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND thị xã Tịnh Biên;
- Chi cục THADS thị xã Tịnh Biên;
- Các đương sự;
- Lưu HS & VP.

Võ Thị Ngọc Mỹ