

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ R G
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 06/2025/DS-ST

Ngày: 17/01/2025.

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ R G**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Tấn Nghĩa.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Văn Bé Em

2. Bà Lê Thị Mỹ

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Diễm – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố R G.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố R G tham dự phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Nhân – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 01 năm 2025, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân thành phố R G xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 335/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2020, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2024/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

+ Ông **Nguyễn Thanh L**, sinh năm 1959. (Có mặt).

+ Chị **Nguyễn Việt L1**, sinh năm 1990. (Vắng mặt).

+ Anh **Nguyễn Thanh X**, sinh năm 1994. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, đường M, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Bùi Quốc H**, sinh năm 1959. (Có mặt).

Địa chỉ: Số B, đường N, phường R, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 21/01/2021).

2. Bị đơn:

- Ông **Cái Minh K**, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số H, đường N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. (Vắng mặt)

- Bà **Cái Thị Diễm C**, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số A, đường T, khu phố F, phường A, TP . R, tỉnh Kiên Giang. (Vắng mặt)

- Ông **Cái Minh C1**, sinh năm 1969 (đã chết). Địa chỉ: Số H, đường N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

+ *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ*: Chị **Cái Ngọc Tường V**, sinh năm 1996; Địa chỉ: Số B, đường H, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. (Có mặt)

- Bà **Cái Thị Huỳnh N**, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số H, đường N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. (Vắng mặt)

- Bà **Cái Minh T**, sinh năm 1986. Nơi ĐKTT: Số H, đường N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. (Vắng mặt)

Chỗ ở hiện nay: ấp I, xã H, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

- Bà **Cái Ngọc Minh C2** (Cái Thị Minh C3), sinh năm 1972. (Vắng mặt)

Nơi ĐKTT: Số H, đường N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Chỗ ở hiện nay: ấp H, xã Đ, G, tỉnh Kiên Giang.

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

+ Bà **Lưu Mỹ U'**, sinh năm 1958; Nơi ĐKTT: Số A, đường U, Khu phố B, phường R, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Tạm trú: Số H, đường N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

+ Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1972. (Vắng mặt).

+ Anh **Cái Minh Ý**, sinh năm 1996. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số I, đường Đ, khu phố B, phường R, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện vụ án dân sự đề ngày 18/11/2020; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/6/2023; trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Bùi Quốc H là người đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L, chị Nguyễn Việt L1, anh Nguyễn Thanh X trình bày:

Ông Nguyễn Thanh L là chồng của bà Nguyễn Thị M (chết năm 2012). Cha của bà M là ông Nguyễn Văn H2 chết ngày 16/12/2008, chết trước bà M. Mẹ của bà M là bà Huỳnh Thị M1 có văn bản xác nhận từ chối nhận di sản được UBND thị trấn G chứng nhận ngày 18/01/2021 và có văn bản từ chối tham gia tố tụng. Bà M

và ông L có 02 người con chung là chị Nguyễn Việt L1 và anh Nguyễn Thanh X. Ngoài ra, không có con riêng hay con nuôi nào khác. Do đó, ông L, chị L1 và anh X được xác định là người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Nguyễn Thị M.

Bà Võ Thị H3 (chết năm 2017) là mẹ ruột của các đồng bị đơn.

Vào năm 2004 giữa bà Võ Thị H3 và bà Nguyễn Thị M đã thống nhất thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại H N, phường A, thành phố R, diện tích 122,3m² do bà Võ Thị H3 đứng tên chủ quyền. Phía bà M đã giao tiền đầy đủ cho bà H3 và bà H3 cũng đã bàn giao đất cho bà M quản lý, sử dụng năm 2004 cho đến nay. Đến tháng 04/2005 hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng và được UBND phường A, thành phố R xác nhận ngày 06/4/2005. Sau khi, các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng phía bà M đã tiến hành các thủ tục như: *Lập biên bản xác định ranh giới sử dụng đất có các bên liên quan ký tên và được UBND phường A xác nhận phê duyệt; tiến hành thủ tục trích đo sơ đồ vị trí khu đất được UBND phường A và được Đội kỹ thuật đo vẽ nhà đất TX R – Phòng Tài nguyên Môi trường đo vẽ và ra sơ đồ vị trí ngày 07/10/2004.* Sau đó, bà Võ Thị H3 có đưa giấy tờ đất bản chính cho bà Nguyễn Thị M để tiến hành các thủ tục sang tên, tách thửa. Tuy nhiên, do tại thời điểm trên bà M bị bệnh nặng nên gia đình tập trung thời gian, kinh tế để điều trị, chăm lo sức khỏe cho bà M và do nhiều yếu tố khách quan khác nên các bên vẫn chưa tiến hành các thủ tục sang tên theo quy định. Nay phía bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị M và bên chuyển nhượng là bà Võ Thị H3 đều đã chết. Những người thừa kế di sản của bà M chết để lại là ông L và 02 người con chung là Nguyễn Việt L1, Nguyễn Thanh X nhiều lần yêu cầu nhưng phía những người con của bà Võ Thị H3 không hợp tác. Vì vậy, ông L và các con khởi kiện đến Tòa án.

- *Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là ông Bùi Quốc H yêu cầu:*

+ Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất tọa lạc tại số H N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở số 5301061587 do UBND tỉnh K cấp ngày 31/3/2004 giữa người chuyển nhượng là bà Võ Thị H3 với người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị M đã được UBND phường A, thành phố R xác nhận ngày 06/4/2005.

+ Yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị H3, gồm: Cái M (đã chết, người kế thừa gồm vợ là Nguyễn Thị H1 và con tên là Cái Minh Ý), Cái Minh C1 (đã chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ là Cái Ngọc Tường V), Cái Ngọc Minh C2, Cái Thị Diễm C, Cái Thị Huỳnh N, Cái Minh K, Cái Minh T có

nghĩa vụ tiếp tục hoàn tất các thủ tục pháp lý, hoàn tất thủ tục sang tên, tách thửa cho ông Nguyễn Thanh L, chị Nguyễn Việt L1 và anh Nguyễn Thanh X (là những người thừa kế của bà Nguyễn Thị M) đứng tên chủ quyền phần diện tích đất nêu trên.

** Tại phiên tòa các đồng bị đơn vắng mặt. Tại phiên tòa xét xử ngày 30/7/2024 ông Cái Minh K trình bày:* Ông K xác nhận cha, mẹ ruột của ông K tên là Võ Thị H3 (chết năm 2017), Cái Ngọc H4 (chết năm 1995). Bà H3, ông H4 có 07 người con chung gồm: Cái Minh N1 (đã chết, có vợ là Nguyễn Thị H1 và con tên là Cái Minh Ý), Cái Minh C1 (đã chết, có vợ tên là Ngọc D, đã ly hôn; có 01 người con chung tên là Tường V), Cái Ngọc Minh C2, Cái Thị Diễm C, Cái Thị Huỳnh N, Cái Minh K, Cái Minh T.

Đối với việc chuyển nhượng giữa bà Võ Thị H3 và bà Nguyễn Thị M cụ thể như thế nào thì ông K không biết rõ, vì lúc đó ông K còn nhỏ. Ông K chỉ biết thực tế là phía gia đình ông L đã quản lý, sử dụng phần đất này từ khoảng 20 năm nay, thời điểm này mẹ ông là bà Võ Thị H3 và bà Nguyễn Thị M vẫn còn sống; phần đất này giáp với ranh đất mà gia đình ông đang quản lý, sử dụng. Ông K cho rằng tại sao lúc mẹ của ông còn sống, sao ông L và các con không yêu cầu, không khởi kiện, nay bà H3 chết thì mới khởi kiện. Do hiện tại các anh chị em của ông mỗi người sinh sống, làm việc ở một nơi khác nhau nên rất khó tập hợp cùng một lúc để ký kết các thủ tục sang tên cho ông L theo quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Cái Minh C1 là chị Cái Ngọc Tường V trình bày:* Cha tôi là Cái Minh C1 (chết ngày 18/6/2024), M2 là Nguyễn Ngọc D. Cha, mẹ có 01 người con duy nhất là tôi Cái Ngọc Tường V, ngoài ra, C4, M2 không có con riêng, con nuôi nào khác. Vào năm 2002, C4, M2 tôi đã ly hôn với nhau. Tôi là người thừa kế duy nhất của ông Cái Minh C1.

Tôi sinh ra và lớn lên tại địa chỉ H N, phường A, thành phố R cho đến khi cha, mẹ ly hôn với nhau (khoảng năm 2002), tôi được mẹ trực tiếp nuôi dưỡng cho đến nay. Đối với việc chuyển nhượng giữa bà Võ Thị H3 và bà Nguyễn Thị M cụ thể như thế nào thì tôi không biết rõ, vì lúc đó tôi còn nhỏ. Tôi chỉ biết phần đất tại số H N, phường A do gia đình ông L quản lý, sử dụng nhiều năm nay, phần đất này giáp với ranh đất của bà N2 tôi là Võ Thị H3, hiện các cô, chú đang quản lý, sử dụng. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn tôi không có ý kiến, không có tranh chấp gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố R G phát biểu ý kiến:*

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, vụ án thụ lý ngày 08/12/2020 đến ngày 13/5/2024 mới ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi phạm về **thời hạn chuẩn bị xét xử** vụ án.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, **thư ký phiên tòa**: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, các bước tiến hành thủ tục phiên tòa sơ thẩm, đảm bảo tính khách quan của vụ án.

Đối với những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản có liên quan. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ tiểu mục 2.3, mục 2, phần 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất tọa lạc tại số H N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang giữa người chuyển nhượng là bà Võ Thị H3 với người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị M đã được UBND phường A, thành phố R xác nhận ngày 06/4/2005. Buộc các đồng thừa kế của bà H3 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên, tách thửa cho các thừa kế của nguyên đơn theo quy định. Trường hợp các đồng thừa kế của bà Võ Thị H3 không thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì phía nguyên đơn có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy theo bản án, quyết định của Tòa án. Ghi nhận ý kiến của phía nguyên đơn hỗ trợ cho phía bị đơn 100.000.000 đồng để thực hiện thủ tục tách thửa trong giai đoạn thi hành án.

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 thủ tục tố tụng*: Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa; Giấy báo phiên tòa hợp lệ nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm các ông (bà): Cái Ngọc Minh C2 (Cái Thị Minh C3), Cái Thị Diễm C, Cái Thị Huỳnh N, Cái Minh K, Cái Minh T, Nguyễn Thị H1, Cái M, Lưu Mỹ Ư vắng mặt. Tại phiên tòa các đương sự có mặt đồng ý xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228

của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Các đồng nguyên đơn là ông L, chị L1, anh X yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất tọa lạc tại số H N, phường A, thành phố R giữa người chuyển nhượng là bà Võ Thị H3 với người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị M đã được UBND phường A, thành phố R xác nhận ngày 06/4/2005 và yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị H3 có nghĩa vụ tiếp tục hoàn tất các thủ tục pháp lý, hoàn tất thủ tục sang tên, tách thửa cho ông Nguyễn Thanh L, chị Nguyễn Việt L1 và anh Nguyễn Thanh X đứng tên chủ quyền phần diện tích đất nêu trên. Căn cứ **khoản 3 Điều 26** của Bộ luật tố tụng dân sự, tranh chấp giữa các bên được xác định là: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nơi hợp đồng được thực hiện là phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố R G, tỉnh Kiên Giang.

[3] *Về quyền khởi kiện:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1965, chết ngày 23/12/2012. Cha của bà M là ông Nguyễn Văn H2 chết ngày 16/12/2008, chết trước bà M. Mẹ của bà M là bà Huỳnh Thị M1 có văn bản xác nhận từ chối nhận di sản được UBND thị trấn G chứng nhận ngày 18/01/2021 và có văn bản từ chối tham gia tố tụng. Bà M có chồng là ông Nguyễn Thanh L. Bà M và ông L có 02 người con chung là chị Nguyễn Việt L1 và anh Nguyễn Thanh X. Ngoài ra, không có con riêng hay con nuôi nào khác. Do đó, ông Nguyễn Thanh L, chị Nguyễn Việt L1 và anh Nguyễn Thanh X được xác định là người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo quy định tại Điều 651 của Bộ luật dân sự năm 2015 và được quyền khởi kiện vụ án theo quy định tại Điều 5, Điều 186 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] *Về xác định người thừa kế và kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự của bà Võ Thị H3 (chết năm 2017):* Tại Công văn số 100/TL-CAP, ngày 11/5/2023 của Công an phường A, thành phố R và trong quá trình tố tụng bị đơn ông Cái Minh K xác nhận: Cha, Mẹ ông K tên là ông Cái Ngọc H4 (chết năm 1995) và bà Võ Thị H3 (chết năm 2017). Ông H4, bà H3 có 07 người con chung, gồm: Cái Minh N1 (đã chết, có vợ tên Nguyễn Thị H1 và con tên là Cái Minh Ý), Cái Minh C1 (chết ngày 18/6/2024, có vợ Nguyễn Ngọc D, đã ly hôn; có 01 người con chung tên Cái Ngọc Tường V), Cái Ngọc Minh C2, Cái Thị Diễm C, Cái Thị Huỳnh N, Cái Minh K, Cái Minh T. Như vậy, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị H3, được

xác định là những người con của bà H3, gồm: Cái Minh N1 (đã chết, người kế thừa là bà Nguyễn Thị H1 và con tên là Cái Minh Ý), Cái Minh C1 (chết ngày 18/6/2024, người kế thừa là Cái Ngọc Tường V), Cái Ngọc Minh C2, Cái Thị Diễm C, Cái Thị Huỳnh N, Cái Minh K, Cái Minh T.

[5] *Về phạm vi khởi kiện: Tại đơn khởi kiện ngày 18/11/2020; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/6/2023 và tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu:* Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất tọa lạc tại số H N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang giữa người chuyển nhượng là bà Võ Thị H3 với người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị M đã được UBND phường A, thành phố R xác nhận ngày 06/4/2005. Yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị H3, gồm: Cái Minh N1 (đã chết, người kế thừa là bà Nguyễn Thị H1 và con tên là Cái Minh Ý), Cái Minh C1 (chết ngày 18/6/2024, người kế thừa là Cái Ngọc Tường V), Cái Ngọc Minh C2, Cái Thị Diễm C, Cái Thị Huỳnh N, Cái Minh K, Cái Minh T có nghĩa vụ tiếp tục hoàn tất các thủ tục pháp lý, hoàn tất thủ tục sang tên, tách thửa cho ông Nguyễn Thanh L, chị Nguyễn Việt L1 và anh Nguyễn Thanh X (là những người thừa kế của bà Nguyễn Thị M) đứng tên chủ quyền phần diện tích đất nêu trên.

Trong vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

[6] *Về vị trí đất theo hợp đồng chuyển nhượng.* Các bên đương sự đều thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 10/3/2021 và yêu cầu Tòa án căn cứ vào tài liệu nêu trên để xem xét giải quyết vụ án theo quy định và không yêu cầu thực hiện lại, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] *Về nguồn gốc và thông tin về thửa đất:*

- Tại Công văn số 2848/UBND-NC ngày 25/12/2024 của UBND tỉnh K đã xác định: Theo hồ sơ lưu trữ, nguồn gốc thửa đất tại số H đường N, phường A, thị xã R (nay là thành phố R), tỉnh Kiên Giang của ông Huỳnh Văn T1 khai phá từ năm 1960. Đến năm 1971, ông Huỳnh Văn T1 và ông Lê Văn T2 (cha bà Võ Thị H3) thỏa thuận đổi đất. Đến năm 1976 ông Lê Văn T2 cho lại con ruột là bà Võ Thị H3. Đến năm 1995, bà Võ Thị H3 cất nhà tạm để ở và tranh chấp với ông Huỳnh Văn T3 (con ông Huỳnh Văn T1), đã được Chánh thanh tra tỉnh Kiên Giang giải quyết tại Quyết định số 102/QĐ-TTr ngày 27/6/2000. Đến năm 2003, bà Võ Thị H3 nộp hồ sơ xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, đã được UBND tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301061572 cấp ngày 24/3/2004 cho bà Võ Thị H3, thửa đất số 68a, tờ bản đồ số 69, diện tích 300m đất ở và nhà ở cấp 2+4 với diện tích sử dụng 84,55m². Đến ngày

31/3/2004, được UBND tỉnh K cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301061587 cho bà Võ Thị H3. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301061572 và 5301061587 cho bà Võ Thị H3 được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Qua rà soát, Sở T4 không có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng giữa bà Võ Thị H3 với bà Nguyễn Thị M, đổi với phần đất tọa lạc số H N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang và các Biên bản xác định ranh giới; sơ đồ vị trí khu đất nêu trên (theo sơ đồ thửa đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Tòa án nhân dân thành phố R G cung cấp).

- Tại Công văn số 332/CNVPĐKĐĐ-CG, ngày 20/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố R đã xác định: Hiện tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R không có thông tin hồ sơ về nội dung chuyển nhượng giữa bà Võ Thị H3 và bà Nguyễn Thị M. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R không có tiến hành sang tên, tách thửa hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích 122,30m, thửa số 200, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại số H N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Thửa đất số 200, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại số H N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang không có nằm trong diện quy hoạch, giải tỏa và được phép chuyển nhượng, sang tên, tách thửa theo quy định của pháp luật.

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn ông L, chị L1, anh X yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất đổi với phần đất tọa lạc tại số H N, phường A, thành phố R giữa người chuyển nhượng là bà Võ Thị H3 với người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị M là có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà Võ Thị H3 là chủ sở hữu hợp pháp nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số H, đường P, thành phố R, tỉnh Kiên Giang, thửa số 68a, tờ bản đồ số 39, diện tích 300m², đã được UBND tỉnh K cấp Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở số E, ngày 31/3/2004 cho bà Võ Thị H3 đứng tên. Trên cơ sở đó bà H3 tiến hành chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Nguyễn Thị M, có diện tích là 122,3m², việc chuyển nhượng hai bên có lập thành hợp đồng và được UBND phường A, thành phố R xác nhận ngày 06/4/2005. Bà M đã giao tiền đầy đủ cho bà H3 và bà H3 cũng đã bàn giao đất cho gia đình bà M quản lý, sử dụng từ khoảng năm 2004 cho đến nay. Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn cũng xác nhận nhà, đất đã được gia đình ông L quản lý, sử dụng liên tục từ khoảng 20 năm nay. Đây là tình tiết khách quan, đúng với diễn biến thực tế mà các bên đã thực hiện và được các bên đương sự thừa nhận, theo quy định tại khoản 1 Điều 92 của **Bộ luật Tố tụng Dân sự** những tình tiết, sự kiện trên không phải chứng minh. Sau khi các bên ký kết

hợp đồng chuyển nhượng phía bà M đã tiến hành các thủ tục như: *Lập biên bản xác định ranh giới sử dụng đất có các bên liên quan ký tên và được UBND phường A xác nhận phê duyệt; tiến hành thủ tục trích đo sơ đồ vị trí khu đất được UBND phường A và được Đội kỹ thuật đo vẽ nhà đất TX R – Phòng Tài nguyên Môi trường đo vẽ và ra sơ đồ vị trí ngày 07/10/2004. Do vậy, có thể khẳng định việc chuyển nhượng nêu trên giữa bà M và bà H3 là có thật.* Bà M đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng là thanh toán đủ tiền cho bà H3 và bà H3 thực hiện đúng nghĩa vụ của bên chuyển nhượng là đã giao nhà đất cho gia đình bà M quản lý, sử dụng từ năm 2004 liên tục cho đến nay.

Thời điểm hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng là ngày 06/4/2005, tại thời điểm này giao dịch các bên thực hiện được điều chỉnh bởi Bộ luật dân sự năm 1995 và các văn bản có liên quan. Thấy rằng, việc thực hiện chuyển nhượng nhà, đất nêu trên là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên; tại thời điểm xác lập giao dịch các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; nội dung, mục đích và hình thức của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật, được quy định tại các Điều 131, 132, 133, 705, 706, 707, 708 của Bộ luật dân sự năm 1995 và **Điều 106 của Luật đất đai 2003.**

Tại Công văn số 332/CNVPĐKĐĐ-CG, ngày 20/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố R đã xác định: Thửa đất số 200, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại số H N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang không có nằm trong diện quy hoạch, giải tỏa và được phép chuyển nhượng, sang tên, tách thửa theo quy định của pháp luật.

Trong phần nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà Võ Thị H3 với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị M được UBND phường A, thành phố R xác nhận ngày 06/4/2005 là hợp pháp. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị H3 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, thực hiện các thủ tục sang tên, tách thửa đối với phần đất tọa lạc tại số H N, phường A, thành phố R theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa người chuyển nhượng là bà Võ Thị H3 với người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị M, được UBND phường A, thành phố R xác nhận ngày 06/4/2005 cho ông L, chị L1, anh X đứng tên chủ quyền. Và có trách nhiệm cung cấp bản chính hồ sơ, giấy tờ nhà, đất và các giấy tờ khác có liên quan (nếu có) cho Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên, tách thửa theo quy định của pháp luật. (Vị trí đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố R G ngày 10/3/2021; Trích đo sơ đồ vị trí khu đất của Đội kỹ thuật đo vẽ nhà đất TX R –

Phòng Tài nguyên Môi trường ngày 07/10/2004 và được UBND phường A, thành phố R xác nhận ngày 06/4/2005).

Thời gian thực hiện các thủ tục sang tên, tách thửa được thực hiện sau khi Bản án này có hiệu lực pháp luật. Trường hợp, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị H3 không thực hiện thì ông L, chị L1, anh X được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục sang tên, tách thửa theo quy định. Ông L, chị L1, anh X phải chịu các chi phí thực hiện việc sang tên, tách thửa theo quy định.

Ghi nhận sự tự nguyện của các đồng nguyên đơn: Nếu các ông (bà): Cái Ngọc Minh C2 (Cái Thị Minh C3), Cái Thị Diễm C, Cái Thị Huỳnh N, Cái Minh K, Cái Minh T, Cái Ngọc Tường V, Nguyễn Thị H1, Cái M hợp tác, ký kết các thủ tục sang tên, tách thửa và cung cấp bản chính giấy tờ nhà, đất cho các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục sang tên, tách thửa theo quy định thì ông L, chị L1, anh X sẽ tự nguyện hỗ trợ số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Nếu không hợp tác thì yêu cầu thực hiện theo quy định của pháp luật và ông L, chị L1, anh X sẽ không hỗ trợ số tiền nêu trên.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn nộp toàn bộ án phí số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng). Các đồng nguyên đơn ông L, chị L1, anh X đã nộp tạm ứng án phí số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nên được khấu trừ.

+ Hoàn trả lại cho các đồng nguyên đơn ông L, chị L1, anh X số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007731, ngày 21 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố R G (ông Ngô Thanh H5 nộp thay).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 131, 132, 133, 690, 705, 706, 707, 708 của Bộ luật dân sự năm 1995; **Điều 106 của Luật đất đai 2003**; Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng Điều 6, Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L, chị Nguyễn Việt L1, anh Nguyễn Thanh X đối với bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, gồm các ông (bà): Cái Ngọc Minh C2 (Cái Thị Minh C3), Cái Thị Diễm C, Cái Thị Huỳnh N, Cái Minh K, Cái Minh T, Cái Ngọc Tường V, Nguyễn Thị H1, Cái Minh Ý, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với phần đất tọa lạc tại số H N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang, có diện tích là 122,3m², giữa người chuyển nhượng là bà Võ Thị H3 với người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị M, được UBND phường A, thành phố R xác nhận ngày 06/4/2005 là hợp pháp. Vị trí đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố R G ngày 10/3/2021; Trích đo sơ đồ vị trí khu đất của Đội kỹ thuật đo vẽ nhà đất TX R – Phòng Tài nguyên Môi trường ngày 07/10/2004 và được UBND phường A, thành phố R xác nhận ngày 06/4/2005.

3. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị H3, gồm các ông (bà): Cái Ngọc Minh C2 (Cái Thị Minh C3), Cái Thị Diễm C, Cái Thị Huỳnh N, Cái Minh K, Cái Minh T, Cái Ngọc Tường V, Nguyễn Thị H1, Cái M có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, thực hiện các thủ tục sang tên, tách thửa đối với phần đất tọa lạc tại số H N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa người chuyển nhượng là bà Võ Thị H3 với người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị M, được UBND phường A, thành phố R xác nhận ngày 06/4/2005 cho ông Nguyễn Thanh L, chị Nguyễn Việt L1, anh Nguyễn Thanh X đứng tên chủ quyền. Và có trách nhiệm cung cấp bản chính hồ sơ, giấy tờ nhà, đất và các giấy tờ khác có liên quan (nếu có) cho Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên, tách thửa theo quy định của pháp luật.

Thời gian thực hiện các thủ tục sang tên, tách thửa được thực hiện sau khi Bản án này có hiệu lực pháp luật. Trường hợp, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị H3 (như đã xác định nêu trên) không thực hiện theo các nội dung đã tuyên trong Bản án này thì ông Nguyễn Thanh L, chị Nguyễn Việt L1, anh Nguyễn Thanh X được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục sang tên, tách thửa theo quy định. Ông L, chị L1, anh X phải chịu các chi phí thực hiện việc sang tên, tách thửa theo quy định.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của các đồng nguyên đơn: Nếu các ông (bà): Cái Ngọc Minh C2 (Cái Thị Minh C3), Cái Thị Diễm C, Cái Thị Huỳnh N, Cái Minh K,

Cái Minh T, Cái Ngọc Tường V, Nguyễn Thị H1, Cái M hợp tác, ký kết các thủ tục sang tên, tách thửa và cung cấp bản chính giấy tờ nhà, đất cho các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục sang tên, tách thửa theo quy định thì ông L, chị L1, anh X sẽ tự nguyện hỗ trợ số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Nếu không hợp tác thì yêu cầu thực hiện theo quy định của pháp luật và ông L, chị L1, anh X sẽ không hỗ trợ số tiền nêu trên.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn nộp toàn bộ án phí số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng). Các đồng nguyên đơn ông L, chị L1, anh X đã nộp tạm ứng án phí số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008760 ngày 07/12/2020 tại chi cục Thi hành án Dân sự thành phố R G nên được khấu trừ.

+ Hoàn trả lại cho các đồng nguyên đơn ông L, chị L1, anh X số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007731, ngày 21 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố R G (ông Ngô Thanh H5 nộp thay).

6. 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 hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014”.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND TP. R G;
- THA DS TP. R G;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Tấn Nghĩa