

Bản án số: 08/2025/DS-ST
Ngày: 11 - 7 - 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 KHU VỰC 13 - AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Quang.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Hoàng Tuấn.

Ông Lê Cao Trí.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Thị Mỹ Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13 - An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 – An Giang tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Kim Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13 – An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 220/2023/TLST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 468/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 507/2025/QĐST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962. Có mặt

2. Bà Lý Thị Kim P, sinh năm 1965. Vắng mặt

Cùng cư trú tại: Số 168 đường Yết Kiêu, ấp VT, xã CP, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lý Thị Kim P là: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962; cư trú tại: Số 168 đường Yết Kiêu, ấp VT, xã CP, tỉnh An Giang. Có mặt

- *Bị đơn:*

1. Ông Lâm Văn H, sinh năm 1938. Vắng mặt

2. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1947. Vắng mặt

Cùng cư trú tại: Tổ 03, ấp BH, xã CP, tỉnh An Giang.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Thúy L, sinh năm 1982; cư trú tại: Số 010, tổ 13, ấp VT, xã CP, tỉnh An Giang. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Luật sư Tô Văn Đặng – Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV An Gia – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 18/5/2023, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 13/12/2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Lý Thị Kim P trình bày:

Ngày 31/5/2021, ông T, bà P với ông H và bà H1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích chuyển nhượng 19,5m², thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32, tổng diện tích 66,10m², giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 70.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Duy Sinh, số công chứng 376, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2021 (viết tắt Hợp đồng số 376).

Ngày 27/4/2021, ông T, bà P với bà L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích chuyển nhượng 42,4m², thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32, tổng diện tích 66,10m², giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 170.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Duy Sinh, số công chứng 272, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2021 (viết tắt Hợp đồng số 272).

Tuy nhiên, khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 hợp đồng nêu trên thì ông H, bà H1 không đồng ý ký tên. Ông T, bà P đã nhiều lần thương lượng và đề nghị ông H, bà H1 ký tên để làm thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất nhưng ông H, bà H1 vẫn không đồng ý. Diện tích đất ông T và bà P chuyển nhượng cho ông H, bà H1 nằm liền kề với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 32 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE311529, sổ vào sổ H00296Dc do UBND huyện CP ngày 12/6/2006. Hiện ông H, bà H1 đã xây nhà trên diện tích đất thuộc thửa đất số 148 (đất ông H, bà H1 đã được cấp giấy) và trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông T, bà P.

Sau khi có kết quả đo đạc diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông H, bà H1, bà L thì diện tích thực tế giảm so với thỏa thuận ban đầu. Nay ông T, bà P yêu cầu công nhận Hợp đồng số 376 đã ký giữa ông T, bà P với ông H và bà H1 có hiệu lực pháp luật, để ông H, bà H1 được quyền nhập diện tích đất 18,7m² vào thửa đất số 148, tờ bản đồ số 32 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

AE311529, số vào sổ H00296Dc do UBND huyện CP ngày 12/6/2006. Diện tích đất qua đo đạc thực tế là 18,7m² nằm trong tổng diện tích 66,1m² (tổng diện tích qua đo đạc thực tế là 61,9m²), thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 do UBND huyện CP cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Lý Thị Kim P vào ngày 19/7/2004 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ937852, số vào sổ 00946QSĐĐ/DC, đất tọa lạc ấp VT, xã CP, tỉnh An Giang (trước đây là khóm VT, thị trấn C, huyện CP, tỉnh An Giang).

Đối với yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng số 272, diện tích đất qua đo đạc thực tế là 43,2m², thửa đất 149, tờ bản đồ số 32 nằm trong tổng diện tích 66,1m² (tổng diện tích qua đo đạc thực tế là 61,9m²) do UBND huyện CP cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Lý Thị Kim P vào ngày 19/7/2004 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ937852, số vào sổ 00946QSĐĐ/DC, đất tọa lạc ấp VT, xã CP, tỉnh An Giang, để bà L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục kê khai đăng ký, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định thì ông T, bà P thống nhất.

Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 26/12/2023 và đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu độc lập ngày 13/12/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thúy L trình bày:

Ngày 27/4/2021, bà L với ông T và bà P ký Hợp đồng số 272 như ông T, bà P trình bày. Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì không thực hiện được thủ tục sang tên với lý do phần đất ông T, bà P chuyển nhượng cho ông H, bà H1 chưa hợp vào thửa đất liền kề của ông H, bà H1. Bà L, ông T, bà P nhiều lần liên hệ ông H, bà H1 thực hiện thủ tục tách thửa và hợp thửa đất nhưng ông H, bà H1 không hợp tác.

Qua đo đạc thực tế thì diện tích đất bà L nhận chuyển nhượng của ông T, bà P có thay đổi vì vậy nay bà L khởi kiện theo diện tích đất đo đạc theo thực tế. Bà L yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng số 272, diện tích đất qua đo đạc thực tế là 43,2m², thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 nằm trong tổng diện tích đất được cấp giấy 66,1m² (tổng diện tích qua đo đạc thực tế là 61,9m²) do UBND huyện CP cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Lý Thị Kim P vào ngày 19/7/2004 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 937852, số vào sổ 00946QSĐĐ/DC, đất tọa lạc ấp VT, xã CP, tỉnh An Giang để bà L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục kê khai đăng ký, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Giữ nguyên yêu cầu theo nội dung đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và đồng ý theo yêu cầu độc lập của bà L. Về chi phí tố tụng: Thống nhất do bà L tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá. Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thúy L trình bày:

Giữ nguyên theo nội dung đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu độc lập. Về chi phí tố tụng: Bà L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá. Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Thúy L trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của Hợp đồng số 272 đã ký giữa ông T, bà P với bà L, diện tích đo đạc thực tế là 43,2m² để bà L được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên. Với lý do Hợp đồng số 272 và diện tích ông T, bà P chuyển nhượng cho bà L đã tuân thủ theo quy định pháp luật.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 – An Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Về việc giải quyết vụ án:

- Về yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà P đối với ông H, bà H1; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L đối với ông T, bà P.

- Về án phí dân sự và chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn, căn cứ khoản 1 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Bị đơn có nơi cư trú tại xã CP, tỉnh An Giang và đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là bất động sản ở xã CP, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án nhân dân khu vực 13 – An Giang thụ lý giải quyết là đúng với quy định pháp luật.

[1.2] Nguyên đơn bà Lý Thị Kim P có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T đại diện tham gia tố tụng. Xét văn bản ủy quyền của bà P là phù hợp với

quy định pháp luật và không có căn cứ thể hiện người được ủy quyền thuộc trường hợp không được tham gia ủy quyền. Vì vậy, việc ủy quyền của bà P cho ông T được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.3] Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng tuy nhiên ông H, bà H1 từ chối nhận, vắng mặt không lý do và không có văn bản trình bày ý kiến. Quá trình giải quyết vụ án ông T, bà P và bà L cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và phối hợp với cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc diện tích đất tranh chấp. Căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T, bà P, bà L cung cấp, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản trích đo hiện trạng khu đất có trong hồ sơ vụ án là chứng cứ để giải quyết vụ án.

[2] Pháp luật áp dụng: Xét thấy, thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xảy ra tranh chấp thì Luật đất đai năm 2013 đang có hiệu lực thi hành. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Luật đất đai năm 2013, các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013 và các quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang ban hành định mức sử dụng đất điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đang có hiệu lực tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng cũng như các quyết định hiện hành đang có hiệu lực để xem xét giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Ông T, bà P với ông H, bà H1 và bà L xác lập hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, hình thức giao dịch bằng văn bản. Khi xác lập giao dịch các bên đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi, nội dung và mục đích của giao dịch không trái quy định pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các ông bà là phù hợp với quy định, do đó làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch.

[3.2] Hội đồng xét xử nhận thấy diện tích đất ông T, bà P chuyển nhượng cho ông H, bà H1, bà L đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà P. Căn cứ Điều 167 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 thì ông T, bà P có quyền chuyển nhượng phần đất này cho ông H, bà H1 và bà L.

[3.3] Xét về yêu cầu tách thửa và hợp thửa đối với diện tích đất 18,7m² và diện tích 43,2m². Hội đồng xét xử nhận thấy diện tích 18,7m² nằm liền kề và cùng mục đích sử dụng với thửa đất 148 mà ông H, bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện ông H, bà H1 đã xây nhà cố định và đang

trực tiếp sinh sống, quản lý. Diện tích đất các bên yêu cầu tách thửa, hợp thửa đều xác định được vị trí và diện tích. Đối với diện tích đất 43,2m² nằm ở vị trí 1 và tiếp giáp với tuyến đường giao thông có chiều ngang 4m.

Theo khoản 23 Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai có quy định “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và điều kiện cụ thể tại địa phương để quy định cụ thể điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất*”.

Theo điểm a, điểm b khoản 2 Điều 5 và khoản 7 Điều 7 của Quyết định 08/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh An Giang quy định về các định mức sử dụng đất có quy định “*Diện tích tối thiểu được tách thửa tại thị trấn là 40m² và tiếp giáp với đường loại 1, 2, 3 và 4 (theo phân loại đường phố) hoặc các đường quốc lộ, tỉnh lộ thì kích thước cạnh tối thiểu phải bằng 4 mét*”; “*Trường hợp tách thửa đất thành thửa có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa tại Điều 5 của Quy định này đồng thời với việc xin hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa*”.

Đối chiếu các quy định nêu trên và quy định tại các Điều 11, 12, 13, 14 và của Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 13/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang quy định về hạn mức sử dụng đất, điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh An Giang hiện hành thì diện tích đất 18,7m² và diện tích 43,2m² nằm trong tổng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 61,9m² thuộc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 do UBND huyện CP cấp cho ông T, bà P đã đủ điều kiện để tách thửa và hợp thửa.

[3.4] Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng số 376 đã ký giữa ông T, bà P với ông H, bà H1 và yêu cầu công nhận hiệu Hợp đồng số 272 đã ký giữa bà L đối với ông T, bà P là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.5] Ông T, bà P có nghĩa vụ phối hợp với bà L liên hệ cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà L đối với diện tích đất 43,2m² nằm trong tổng diện tích đo đạc thực tế là 61,9m² (tổng diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 66,1m²), thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 937852, số vào sổ 00946QSDĐ/DC do UBND huyện CP cấp ngày 19/7/2004. Trường hợp ông T, bà P không thực hiện thì bà L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[3.6] Tách diện tích đất 18,7m² nằm trong tổng diện tích đo đạc thực tế là 61,9m² (tổng diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 66,1m²), thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 937852, sổ vào sổ 00946QSDĐ/DC do UBND huyện CP cấp ngày 19/7/2004 nhập vào thửa đất số 148, tờ bản đồ số 32 theo giấy đất số AE311529, sổ vào sổ H00296Dc do UBND huyện CP cấp ngày 12/6/2006. Ông T, bà P có nghĩa vụ phối hợp với ông H, bà H1 liên hệ cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai thực hiện thủ tục tách thửa và hợp thửa đối với các diện tích đất nêu trên. Trường hợp ông T, bà P không thực hiện thì ông H, bà H1 được quyền tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai thực hiện thủ tục tách thửa và hợp thửa theo quy định pháp luật.

[3.7] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án bà L đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá là 3.000.000đ và chi phí đo đạc là 3.300.000đ. Đối với số tiền này bà L tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

[4] Về án phí dân sự: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Dân sự, 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, lệ phí Tòa án.

[4.1] Do yêu cầu của bà L được chấp nhận nên ông T, bà P phải có trách nhiệm liên đới chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp. Bà L được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4.2] Do yêu cầu khởi kiện của ông T, bà P đối với ông H, bà H1 được chấp nhận nên ông H, bà H1 phải có trách nhiệm liên đới chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Xét các đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 – An Giang là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 167 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 23 Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Căn cứ vào điểm a, điểm b khoản 2 Điều 5 và khoản 7 Điều 7 của Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND ngày ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang; Điều 11, Điều 12, Điều 13, Điều 14 và Điều 15 của Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 13/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang.

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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Lý Thị Kim P đối với ông Lâm Văn H và bà Trần Thị H1.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Nguyễn Văn T, bà Lý Thị Kim P với ông Lâm Văn H và bà Trần Thị H1 được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Duy Sinh, số công chứng 376, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2021 đối với diện tích đo đạc thực tế là 18,7m² nằm trong tổng diện tích đo đạc thực tế là 61,9m² (tổng diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 66,1m²), thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 937852, số vào sổ 00946QSDĐ/DC do UBND huyện CP cấp ngày 19/7/2004 cho ông Nguyễn Văn T và bà Lý Thị Kim P. Đất tọa lạc ấp Vĩnh Tiến, xã Châu Phú, tỉnh An Giang (trước đây là khóm Vĩnh Tiến, thị trấn Cái Dầu, huyện CP, tỉnh An Giang).

Tách diện tích đất 18,7m² nằm trong tổng diện tích đo đạc thực tế là 61,9m² (tổng diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 66,1m²), thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 937852, số vào sổ 00946QSDĐ/DC do UBND huyện CP cấp ngày 19/7/2004 cho ông Nguyễn Văn T và bà Lý Thị Kim P hợp vào thửa đất số 148, tờ bản đồ số 32 theo giấy đất số AE311529, số vào sổ H00296Dc do UBND huyện CP cấp ngày 12/6/2006 cho ông Lâm Văn H và bà Trần Thị H1. Ông T, bà P có nghĩa vụ phối hợp với ông H, bà H1 liên hệ cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai thực hiện thủ tục tách thửa và hợp thửa đối với diện tích đất nêu trên. Trường hợp ông T, bà P không thực hiện thì ông H, bà H1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai thực hiện thủ tục tách thửa và hợp thửa theo quy định pháp luật.

(Diện tích 18,7m² được thể hiện tại các điểm 60, 57, B, 14, 13, A theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 28/5/2024 của công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú)

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thúy L đối với ông Nguyễn Văn T và bà Lý Thị Kim P.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Phạm Thúy L với ông Nguyễn Văn T và bà Lý Thị Kim P được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Duy Sinh theo số 272, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2021 đối với diện tích đo đạc thực tế 43,2m² nằm trong tổng diện tích đo đạc thực tế là 61,9m² (tổng diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 66,1m²), thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 937852, sổ vào sổ 00946QSĐĐ/DC do UBND huyện CP cấp ngày 19/7/2004 cho ông Nguyễn Văn T và bà Lý Thị Kim P. Đất tọa lạc ấp Vĩnh Tiến, xã Châu Phú, tỉnh An Giang (trước đây là khóm Vĩnh Tiến, thị trấn Cái Dầu, huyện CP, tỉnh An Giang).

Ông Nguyễn Văn T, bà Lý Thị Kim P có nghĩa vụ phối hợp với bà Phạm Thúy L liên hệ cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để thực hiện thủ chuyển quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thúy L đối với diện tích đất 43,2m² nằm trong tổng diện tích đo đạc thực tế là 61,9m² (tổng diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 66,1m²), thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 937852, sổ vào sổ 00946QSĐĐ/DC do UBND huyện CP cấp ngày 19/7/2004 cho ông Nguyễn Văn T và bà Lý Thị Kim P. Trường hợp ông T, bà P không thực hiện thì bà L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

(Diện tích 43,2m² được thể hiện tại các điểm B, 58, 12, 59, A, 13, 14 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 28/5/2024 của công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú)

3. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thúy L tự nguyện chịu 3.000.000đ (ba triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và 3.300.000đ (ba triệu ba trăm nghìn đồng) chi phí đo đạc.

4. Về án phí dân sự:

Ông Nguyễn Văn T và bà Lý Thị Kim P phải có trách nhiệm liên đới chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0015461 ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 – An Giang).

Ông Lâm Văn H và bà Trần Thị H1 phải có trách nhiệm liên đới chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thúy L được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005254 ngày 10 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 – An Giang).

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. 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:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND KV 13 – An Giang;
- PTHADS KV 13 – An Giang;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu: VT.

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

Trần Văn Quang