

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TRẦN ĐỀ  
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 02/2025/DS-ST.

Ngày 08 - 01 - 2025

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN ĐỀ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hồ Mỹ Xuyên.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Trần Hoàng Việt.

Ông Tăng Văn Thành.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Tiêu Thanh Nhi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Ông Lý Út Hoài – Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 183/2023/TLST – DS, ngày 06 tháng 11 năm 2023, về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 96/2024/QĐXXST-DS, ngày 09 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** **Trần Thị Thu H**; Sinh năm: 1960. Địa chỉ: số B, đường T, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- **Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Trần Thị Thu H:** Ông Dương Phấn K; Sinh năm: 1990. Địa chỉ: Số nhà G, Quốc lộ A, khóm C, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng – Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/10/2023 – Có mặt).

\* **Bị đơn:** **Tạ Thị Bích L**; Sinh năm: 1966. Địa chỉ: ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

\* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. **Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.** Địa chỉ: Khu hành chính, ấp Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

2. **Thạch Năng**; Sinh năm: 1976. Địa chỉ: ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Trong đơn khởi kiện ngày 17 tháng 10 năm 2023, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trần Thị Thu H trình bày:

Nguyên từ năm 2018 đến năm 2022 bà Trần Thị Thu H có hợp đồng chuyển nhượng của bà Tạ Thị Bích L 03 thửa đất, cụ thể như sau:

1. Thửa đất có diện tích 1.711,8m<sup>2</sup> (loại đất trồng cây lâu năm), đất thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này bà Tạ Thị Bích L đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 221359, sổ vào sổ: CH00170, cấp ngày 03/7/2015. Giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng). Khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản và được Văn phòng C, địa chỉ số A, đường P, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng công chứng vào ngày 06/8/2018 (số công chứng 4767, quyển số 04/2018/TP/CC-SCC/HĐGD). Sau khi ký hợp đồng, bà H đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận nêu trên cho bà L (khi giao tiền hai bên có lập biên nhận). Đồng thời bà L đã giao đất cho bà H sử dụng ổn định từ thời điểm ký kết hợp đồng cho đến nay.

2. Thửa đất có diện tích 878,9m<sup>2</sup> (loại đất trồng cây lâu năm), đất thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này bà Tạ Thị Bích L đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 490423, sổ vào sổ: CH01974, cấp ngày 28/12/2017. Giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản và được Văn phòng C1, địa chỉ số B, Quốc lộ A, khóm A, phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng công chứng vào ngày 18/3/2019 (số công chứng 2186, quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD). Sau khi ký hợp đồng, bà H đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận nêu trên cho bà L (khi giao tiền hai bên có lập biên nhận). Đồng thời, bà L đã giao đất cho bà H sử dụng ổn định từ thời điểm ký kết hợp đồng cho đến nay.

3. Thửa đất có diện tích 1.307,8m<sup>2</sup> (loại đất trồng cây lâu năm), đất thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này bà Tạ Thị Bích L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 287424, sổ vào sổ: CS02695, cấp ngày 20/11/2019. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản và được Ủy ban nhân dân thị trấn L chứng thực vào ngày 04/7/2022 theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi ký hợp đồng, bà H đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận nêu trên cho bà L (khi giao tiền hai bên có lập

biên nhận). Đồng thời, bà L đã giao đất cho bà H sử dụng ổn định từ thời điểm ký kết hợp đồng cho đến nay.

Cuối năm 2022 bà H tiến hành làm thủ tục đăng ký sang tên đối với 03 thửa đất nêu trên thì được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thông báo không tiến hành làm thủ tục chỉnh lý sang tên cho bà H, do hiện nay đất đang bị cấm chuyển dịch vì bà Tạ Thị Bích L đang phát sinh nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi được thông báo thì bà H có liên hệ với bà L thì được biết bà L đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đề kê biên tài sản để thi hành án và bị cấm chuyển dịch một số tài sản liên quan trong đó có 03 thửa đất mà bà H nhận chuyển nhượng.

Đến giữa tháng 9/2023, bà H có nhận được Thông báo số 167/TB.CCTHADS ngày 18/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đề yêu cầu bà H khởi kiện ra Tòa án để bảo vệ quyền lợi theo quy định của pháp luật.

Đối với 03 thửa đất nêu trên, bà H đã nhận chuyển nhượng của bà Tạ Thị Bích L trước khi bà L phát sinh nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật. Khi chuyển nhượng hợp đồng được lập bằng văn bản, được công chứng, chứng thực theo quy định và phát sinh hiệu lực từ thời điểm công chứng, chứng thực.

Vì vậy, việc cơ quan có thẩm quyền cấm chỉnh lý sang tên cho bà H 03 thửa đất nêu trên là trực tiếp ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H.

Theo đơn khởi kiện bà Trần Thị Thu H yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu H với bà Tạ Thị Bích L là hợp pháp đối với các diện tích đất như sau:

1. Diện tích đất 1.711,8m<sup>2</sup> (loại đất trồng cây lâu năm), đất thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 221359, sổ vào sổ: CH00170, cấp ngày 03/7/2015 (Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C, địa chỉ số A, đường P, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng công chứng vào ngày 06/8/2018 (số công chứng 4767, quyền số 04/2018/TP/CC-SCC/HĐGD).

2. Diện tích đất 878,9m<sup>2</sup> (loại đất trồng cây lâu năm), đất thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 490423, sổ vào sổ: CH01974, cấp ngày 28/12/2017 (Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C1, địa chỉ số B, Quốc lộ A, khóm A, phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng công chứng vào ngày 18/3/2019 (số công chứng 2186, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD).

3. Diện tích đất 1.307,8m<sup>2</sup> (loại đất trồng cây lâu năm), đất thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 287424, số vào sổ: CS02695, cấp ngày 20/11/2019 (Hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân thị trấn L chứng thực vào ngày 04/7/2022 theo đúng quy định của pháp luật. Bà H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với các thửa đất nêu trên.

Nhưng qua đo đạc thực tế và mặc dù đất là do bà Tạ Thị Bích L đứng tên quyền sở hữu, trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có 01 hợp đồng ngày 18/3/2019, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.272,0m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 75 có chồng bà Tạ Thị Bích L là ông Thạch N ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, bà Trần Thị Thu H xin thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án công nhận:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu H với vợ chồng bà Tạ Thị Bích L và ông Thạch N lập ngày 18/3/2019, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.272,0m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Tạ Thị Bích L ngày 28/12/2017.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu H với bà Tạ Thị Bích L lập ngày 04/7/2022, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.156,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ 24, tọa lạc tại ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho bà Tạ Thị Bích L ngày 20/11/2019.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu H với bà Tạ Thị Bích L lập ngày 06/8/2018, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.066,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ 24, tọa lạc tại ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Tạ Thị Bích L ngày 03/7/2015.

- Bà H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với các thửa đất nêu trên.

\* Tại Bản tự khai ngày 27/11/2024, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là bà Tạ Thị Bích L trình bày:

Bà Lê thống N1 với lời trình bày và yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Tất cả các thửa đất đều do bà Tạ Thị Bích L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do ông Thạch N là chồng bà L, do đó bà L có kêu ông N ký tên vào 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu H với vợ chồng bà Tạ Thị Bích L và ông Thạch N lập ngày 18/3/2019, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.272,0m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc

Trăng, các hợp đồng còn lại do 01 mình bà L ký tên vào hợp đồng. Bà L đề nghị Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà, ông N với bà Trần Thị Thu H. Đối với các phần diện tích đất thừa bà L không yêu cầu bà H phải trả thêm giá trị.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng đã được Tòa án tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án hợp lệ và được thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật hợp lệ, nhưng Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng vắng mặt, Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng không gửi văn bản ghi ý kiến của mình cũng như không cử người đại diện đến tham gia phiên họp và hòa giải, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Thạch N đã được Tòa án tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án hợp lệ và được thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật hợp lệ mà vẫn cố tình vắng mặt, ông N không gửi văn bản ghi ý kiến của mình cũng như không đến tham gia phiên họp và hòa giải, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông N.

\* Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

1. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề phát biểu ý kiến: Việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách của người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và người đại diện của nguyên đơn, bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về Tố tụng dân sự. Riêng đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn Tạ Thị Bích L đều thừa nhận hai bên có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng mua bán đúng theo quy định của pháp luật về hình thức cũng như nội dung chuyển nhượng, bà H cũng đã trả đủ tiền cho bà L, bà L cũng đã giao đất cho bà H quản lý, nhưng do điều kiện khách quan, nên bà H chưa thực hiện được việc chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng hợp lệ cho bà H. Tất cả các thửa đất đều do 01 mình bà Tạ Thị Bích L đứng tên quyền sở hữu. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà H và bà L đều yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Thạch N sau khi nhận văn bản thông báo về việc thụ lý vụ án về nội dung yêu cầu của bà H thì ông Thạch N không gửi văn bản ghi ý kiến của mình, không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của bà H. Do đó, xem như ông Thạch N đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi

kiện của bà H. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 116, Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí và các chi phí khác buộc các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Thạch N và Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông N và Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

[1.2] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị Thu H thì giữa bà H với bà L, ông N có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Do bà H chưa làm thủ tục chỉnh lý sang tên cho bà H, nên cuối năm 2022 bà H tiến hành làm thủ tục đăng ký sang tên đối với 03 thửa đất nêu trên thì được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thông báo không tiến hành làm thủ tục chỉnh lý sang tên cho bà H, do hiện nay đất đang bị cấm chuyển dịch vì bà Tạ Thị Bích L đang phát sinh nghĩa vụ thi hành án. Việc cơ quan thi hành án cấm chuyển dịch các thửa đất nêu trên đã ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H, nên bà H yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà L, ông N để bảo vệ cho quyền lợi của bà. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp phát sinh trong vụ kiện này là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện Trần Đề thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.3] Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện là: Yêu cầu Tòa án công nhận:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu H với vợ chồng bà Tạ Thị Bích L và ông Thạch N lập ngày 18/3/2019, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.272,0m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Tạ Thị Bích L ngày 28/12/2017.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu H với bà Tạ Thị Bích L lập ngày 04/7/2022, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.156,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ 24, tọa lạc tại ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho bà Tạ Thị Bích L ngày 20/11/2019.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu H với bà Tạ Thị Bích L lập ngày 06/8/2018, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.066,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ 24, tọa lạc tại ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Tạ Thị Bích L ngày 03/7/2015.

- Bà H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với các thửa đất nêu trên.

Xét thấy việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của người đại diện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu H với vợ chồng bà Tạ Thị Bích L và ông Thạch N lập ngày 18/3/2019, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.272,0m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Tạ Thị Bích L ngày 28/12/2017.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu H với bà Tạ Thị Bích L lập ngày 04/7/2022, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.156,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ 24, tọa lạc tại ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho bà Tạ Thị Bích L ngày 20/11/2019.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu H với bà Tạ Thị Bích L lập ngày 06/8/2018, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.066,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ 24, tọa lạc tại ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Tạ Thị Bích L ngày 03/7/2015.

- Bà H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với các thửa đất nêu trên.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn Tạ Thị Bích L đều thừa nhận hai bên có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng mua bán đúng theo quy định của pháp luật về hình thức cũng như nội dung chuyển nhượng, bà H cũng đã trả đủ tiền cho bà L, bà L cũng đã giao đất cho bà H quản lý, nhưng do điều kiện khách quan, nên bà H chưa thực hiện được việc chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng hợp lệ cho bà H. Tất cả các thửa đất đều do 01 mình bà Tạ Thị Bích L đứng tên quyền sở hữu. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Thạch N sau khi nhận văn bản thông báo về việc thụ lý vụ án về nội dung yêu cầu của bà H thì ông Thạch N không gửi văn bản ghi ý kiến của mình, không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của bà H.

Do đó, xem như ông Thạch N đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Tạ Thị Bích L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 16.920.000 đồng. Số tiền này bà Trần Thị Thu H đã nộp tạm ứng theo phiếu thu số T12 ngày 07/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, nên bà Tạ Thị Bích L phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Trần Thị Thu H số tiền là 16.920.000 đồng.

[4] Về chi phí thẩm định giá tài sản: Bà Tạ Thị Bích L phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá tài sản số tiền là 22.000.000 đồng. Số tiền này bà Trần Thị Thu H đã nộp tạm ứng theo phiếu thu số T48 ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, nên bà Tạ Thị Bích L phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Trần Thị Thu H số tiền là 22.000.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 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: Buộc bà Tạ Thị Bích L phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 900.000 đồng; Bà Trần Thị Thu H không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Do bà H thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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, nên bà H không thuộc trường hợp được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng không có đơn yêu cầu độc lập trong vụ án này. Dành cho Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng được quyền khởi kiện bằng 01 vụ án khác nếu có yêu cầu.

[7] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề. Như đã nhận định ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề là có cơ sở để Hội đồng xét xử xét chấp nhận.

Ngoài ra, căn cứ vào Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 244, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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; Điều 17 Luật phí và Lệ phí; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu H.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu H với vợ chồng bà Tạ Thị Bích L và ông Thạch N lập ngày 18/3/2019, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.272,0m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Tạ Thị Bích L ngày 28/12/2017 (Có sơ đồ kèm theo). Có số đo cụ thể như sau:

- + Hướng đông giáp mương nước bị lấp có số đo 27.91m.
- + Hướng tây giáp thửa đất số 56 có số đo 22.64m.
- + Hướng nam giáp tờ 23 có số đo đoạn 1 là 14.32m + đoạn 2 là 32.69m.
- + Hướng bắc giáp thửa đất số 41 có số đo 50.37m.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu H với bà Tạ Thị Bích L lập ngày 04/7/2022, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.156,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ 24, tọa lạc tại ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho bà Tạ Thị Bích L ngày 20/11/2019 (Có sơ đồ kèm theo). Có số đo cụ thể như sau:

- + Hướng đông giáp thửa đất số 13 có số đo 12m.
- + Hướng tây giáp mương thoát nước (đã bị lấp) có số đo 16.41m.
- + Hướng nam giáp thửa đất số 41 có số đo đoạn 1 là 47.50m + đoạn 2 là 10.01m + đoạn 3 là 24.07m.
- + Hướng bắc giáp thửa đất số 8, 9 có số đo đoạn 1 là 73.32m + đoạn 2 là 6.57m.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu H với bà Tạ Thị Bích L lập ngày 06/8/2018, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.066,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ 24, tọa lạc tại ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Tạ Thị Bích L ngày 03/7/2015 (Có sơ đồ kèm theo). Có số đo cụ thể như sau:

- + Hướng đông giáp mương thoát nước (đã bị lấp) có số đo 27.07m.
- + Hướng tây giáp tờ 19 có số đo đoạn 1 là 4.47m + đoạn 2 là 7.37m + đoạn 3 là 9.52m.
- + Hướng nam giáp thửa đất số 75 có số đo đoạn 1 là 37.49m + đoạn 2 là 50.37m.

+ Hướng bắc giáp đường đất có số đo đoạn 1 là 44.92m + đoạn 2 là 39.60m.

Bà Trần Thị Thu H có quyền, nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Tạ Thị Bích L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 16.920.000 đồng (*Mười sáu triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng*). Số tiền này bà Trần Thị Thu H đã nộp tạm ứng theo phiếu thu số T12 ngày 07/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, nên bà Tạ Thị Bích L phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Trần Thị Thu H số tiền là 16.920.000 đồng (*Mười sáu triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng*).

3. Về chi phí thẩm định giá tài sản: Bà Tạ Thị Bích L phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá tài sản số tiền là 22.000.000 đồng (*Hai mươi hai triệu đồng*). Số tiền này bà Trần Thị Thu H đã nộp tạm ứng theo phiếu thu số T48 ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, nên bà Tạ Thị Bích L phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Trần Thị Thu H số tiền là 22.000.000 đồng (*Hai mươi hai triệu đồng*).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Tạ Thị Bích L phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 900.000 đồng (*Chín trăm nghìn đồng*); Bà Trần Thị Thu H không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Do bà H thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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, nên bà H không thuộc trường hợp được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo bản án: Bà Trần Thị Thu H, bà Tạ Thị Bích L có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, ông Thạch N không có mặt tại phiên tòa thì có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Trần Đề;
- Chi cục THADS huyện Trần Đề;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

**Hồ Mỹ Xuyên**