

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN L
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 12/2025/DS-ST
Ngày: 27 - 02 - 2025
V/v Tranh chấp về hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất và
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN L, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà H2 Thị Mỹ Xuân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Phụng.

2. Ông Nguyễn Bạch Linh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Diễm Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Phương - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 20, 27 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện L xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 222/2023/TLST-DS, ngày 03 tháng 7 năm 2023, về việc “Tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 14/2025/QĐST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1/ Chị Trương Thị Mai H; sinh năm: 1987; Địa chỉ: Số 657, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện hợp pháp (đại diện theo ủy quyền) của nguyên đơn Trương Thị Mai H: Chị Huỳnh Thị Cẩm T, sinh năm: 1985; Địa chỉ: Số 67B, Khóm B, thị

trần V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/5/2023). Chị Tú có mặt tại phiên tòa.

2/ Chị Trương Thị H1, sinh năm: 1985; Địa chỉ: Số 657, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Chị H1 có mặt tại phiên tòa 20/02/2025, vắng mặt khi tuyên án.

- *Bị đơn:*

1/ Ông Trương Văn D, sinh năm: 1952; Ông D có mặt tại phiên tòa 20/02/2025, vắng mặt khi tuyên án.

2/ Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm: 1959; Bà H2 có mặt tại phiên tòa 20/02/2025, vắng mặt khi tuyên án.

Cùng địa chỉ: Số 657, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

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

1/ Anh Trương Văn Chương H3, sinh năm: 1982; Anh H3 có mặt tại phiên tòa;

2/ Chị Trương Thị H1, sinh năm: 1985; Chị H1 có mặt tại phiên tòa 20/02/2025, vắng mặt khi tuyên án.

3/ Chị Trương Thị Mai H; sinh năm: 1987; Chị H vắng mặt tại phiên tòa.

Cùng địa chỉ: Số 657, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/5/2023, các đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 08/6/2023, 30/9/2023 của nguyên đơn chị Trương Thị Mai H và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của chị H là chị Huỳnh Thị Cẩm T trình bày:

Nguyên đơn chị Trương Thị Mai H là con ruột và có cùng địa chỉ cư trú với vợ chồng bị đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị H2. Hộ ông Trương Văn D đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ 56, địa chỉ tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BD 690916, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00916 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 10/5/2011; và thửa đất số 51, tờ bản đồ 52, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BM 899501, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04729 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/7/2013.

Do khó khăn về kinh tế nên ông D và bà H2 có thỏa thuận với chị H để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2019 đối với phần diện tích như sau:

+ Phần diện tích là 2.600m² thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ 56, với giá chuyển nhượng là 260.000.000 đồng, chị H đã trả đủ tiền cho ông D và Bà H2 theo Tờ mua bán đất đề ngày 14/3/2019.

+ Phần diện tích đất ngang 6m x 20m thuộc một phần thửa đất số 51, tờ bản đồ 52 với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, chị H đã trả đủ tiền cho ông D và Bà H2 theo Tờ mua bán đất đề ngày 14/3/2019.

Ngoài ra, do là con trong gia đình nên ông D và bà H2 có thỏa thuận tặng cho chị H thêm 2.600m² thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ 56.

Chị H đã nhiều lần yêu cầu Ông D, Bà H2 sang tên và giao các phần đất trên cho chị H đứng tên quyền sử dụng đất và giao đất cho chị H sử dụng nhưng gia đình Ông D, Bà H2 hứa hẹn nhiều lần mà vẫn không chịu sang tên cho chị H phần đất trên. Chính vì những lý do trên chị H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L buộc ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị H2, và các thành viên trong hộ (anh Trương Văn H3, chị Trương Thị Lệ Hoa) tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất như đã nêu trên để sang tên và giao quyền sử dụng đất cho chị H.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chị Trương Thị Mai H đại diện chị H xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với các bị đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị H2 về yêu cầu tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với 2.600m² đất thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ 56; Và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các bị đơn. Cụ thể, nguyên đơn chị Trương Thị Mai H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L buộc ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị H2, và các thành viên trong hộ (anh Trương Văn H3, chị Trương Thị Lệ Hoa) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên và giao quyền sử dụng đất cho chị H đối với:

+ Phần diện tích theo đo đạc thực tế là 3.000m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M22 về M1 thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ 56.

+ Phần diện tích theo đo đạc thực tế là 651,1m² (trong đó 150m² đất ở; 501,1m² đất trồng cây lâu năm) trong phạm vi các mốc M19, M22, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18 về M19, thuộc một phần thửa đất số 51,

tờ bản đồ 52.

Các mốc thể hiện theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký duyệt ngày 10/7/2024.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/8/2023, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 10/9/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Trương Thị H1 trình bày:

Nguyên đơn chị Trương Thị Mai H cũng là con ruột và có cùng địa chỉ cư trú với vợ chồng bị đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị H2. Chị Lê Hoa thống nhất lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Trương Thị Mai H về việc hộ ông Trương Văn D đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ 56 và thửa đất số 51, tờ bản đồ 52, cùng tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Do khó khăn về kinh tế nên ông D và bà H2 có thỏa thuận với chị Lê Hoa để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2018 đối với phần diện tích 2.000m² thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ 56 và diện tích 434,4m² (trong đó 150m² đất ở; 284,4m² đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 51, tờ bản đồ 52. Với giá chuyển nhượng của cả hai phần là 400.000.000 đồng, chị H1 đã trả đủ tiền cho Ông D và Bà H2.

Chị H1 đã nhiều lần yêu cầu Ông D, Bà H2 sang tên và giao các phần đất trên cho chị H1 đứng tên quyền sử dụng đất và sử dụng nhưng gia đình Ông D, Bà H2 hứa hẹn nhiều lần mà vẫn không chịu sang tên cho chị H1 phần đất trên. Chính vì những lý do trên chị H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L buộc ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị H2, và các thành viên trong hộ (anh Trương Văn H3, chị Trương Thị Mai Hoa) tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã nêu trên để sang tên và giao quyền sử dụng đất cho chị H1.

Tại phiên tòa, nguyên đơn chị Trương Thị H1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn chị Trương Thị Mai H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L buộc ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị H2, và các thành viên trong hộ (anh Trương Văn H3, chị Trương Thị Mai Hoa) tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng để sang tên và giao quyền sử dụng đất cho chị H1 đối với:

+ Phần diện tích theo đo đạc thực tế là 2.000m² trong phạm vi các mốc M9, M10, M11, M12, M23, M22 về M9, thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ 56.

+ Phần diện tích theo đo đạc thực tế là 434,4m² (trong đó 150m² đất ở; 284,4m² đất trồng cây lâu năm) trong phạm vi các mốc M20, M21, M9, M10,

M22, M19 về M20, thuộc một phần thửa đất số 51, tờ bản đồ 52.

Các mốc thể hiện theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký duyệt ngày 10/7/2024.

- Trong quá trình giải quyết vụ án các bị đơn ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị H2 thống nhất trình bày:

Ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị H2 là vợ chồng, có 04 người con gồm anh Trương Văn H3, anh Trương Văn Thúy Hoa (đã chết năm 2018, không có vợ, con), chị Trương Thị Lệ Hoa và chị Trương Thị Mai Hoa. Hiện ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị H2, anh Trương Văn H3, chị Trương Thị Lệ Hoa và chị Trương Thị Mai Hoa cùng đăng ký thường trú cùng hộ tại địa chỉ số nhà 657, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Ông D và Bà H2 thống nhất với lời trình bày của các nguyên đơn về tất cả các nội dung liên quan đến việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như trên.

Đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ 56, và thửa đất số 51, tờ bản đồ 52 có nguồn gốc do ông bà để lại, Ông D được cấp quyền sử dụng lần đầu vào ngày 15/9/2000 là thửa 579, 457, 539, 583 cùng tờ bản đồ 4 (hiện cấp đổi thành thửa đất số 43, tờ bản đồ 56) và thửa 303a, 303b cùng tờ bản đồ 4a (hiện cấp đổi thành thửa đất số 51, tờ bản đồ 52). Theo đó, Ông D và Bà H2 xác định đất của ông bà để lại cho Ông D, khi đó những thành viên trong hộ hiện nay không có công sức đóng góp gì vào việc tạo lập, tôn tạo và giữ gìn phần đất này nên quyền sử dụng đất thuộc về ông D và bà H2.

Do việc chuyển nhượng là có thật, Ông D và Bà H2 đã ký tên chuyển nhượng đúng như giấy tay đã giao nộp và đã nhận đủ tiền như các nguyên đơn trình bày. Nhưng trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính để chuyển nhượng gặp khó khăn do anh H3 (con ông D và bà H2) không ý kiến mà cũng không đến nơi làm thủ tục nên không thực hiện được thủ tục sang tên và giao đất cho chị H và Lệ Hoa.

Tại phiên tòa, các bị đơn là Ông D và Bà H2 đồng ý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn chị Trương Thị Mai Hoa và chị Trương Thị Lệ Hoa cụ thể đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng sang tên và giao đất cho chị H và chị H1 đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế như yêu cầu của chị H và Lệ Hoa.

Ông D và Bà H2 cam kết hiện các phần đất tranh chấp hiện do Ông D và Bà H2 trực tiếp quản lý sử dụng, không cho ai thuê để sử dụng (Trước đây khi Tòa án

thẩm định có cho chị Bùi Tuyết Hương thuê phần đất thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ 56 để canh tác, đến nay đã hết hợp đồng hiện không cho thuê lại), và không là tài sản đảm bảo cho bất kỳ giao dịch dân sự nào khác. Về phần tài sản là cây trồng, vật kiến trúc trên đất chuyển nhượng cho các nguyên đơn là của các bị đơn, ông D và bà H2 thống nhất tự nguyện di dời để giao đất cho các nguyên đơn, không yêu cầu các nguyên đơn phải trả giá trị, bồi thường hay hỗ trợ chi phí di dời cho các bị đơn.

- Tại phiên tòa Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn Chương H3 trình bày:

Anh H3 là con và đăng ký thường trú cùng hộ với ông D và bà H2 tại địa chỉ số nhà 657, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Anh H3 thống nhất lời trình bày của các đương sự về việc hộ gia đình có đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ 56, và thửa đất số 51, tờ bản đồ 52, nguồn gốc hai thửa đất này do ông bà để lại cho ông D, anh H3 không có công sức hay đóng góp gì về việc tạo lập, giữ gìn và tôn tạo khối tài sản này. Anh H3 cho rằng mình không ý kiến và không đi làm thủ tục chuyển nhượng cho hai nguyên đơn là do không đồng ý việc ông D bán đất cho các con, anh H3 xác định nếu ông D tặng cho phần đất này cho hai nguyên đơn là hai em của anh H3 là chị Lệ Hoa và Mai Hoa thì anh H3 đồng ý, còn chuyển nhượng thì ông D phải nói rõ cho anh H3 biết.

Nay anh H3 không có ý kiến yêu cầu hay tranh chấp gì về nguồn gốc, cũng như quyền sở hữu sử dụng của mình trong hai thửa đất này vì xác định đây là đất của ông bà để lại cho ông D. Về yêu cầu khởi kiện của hai nguyên đơn, anh H3 không ý kiến, chỉ là không đồng ý việc mua bán giữa cha con, mà chỉ đồng ý để ông D tặng cho hai em mình, anh H3 không ý kiến yêu cầu gì khác trong vụ án này.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Thị H1 trình bày:

Chị H1 thống nhất chị H1 là thành viên trong hộ sử dụng đất của các thửa đất này, tuy nhiên đất có nguồn gốc do ông bà để lại cho cha mẹ là Ông D và Bà H2, các con trong gia đình không có công sức đóng góp nên đối với yêu cầu của chị H, chị H1 không ý kiến và thống nhất với ý kiến của Ông D và Bà H2.

Tại phiên tòa tất cả các đương sự có mặt đều thống nhất số đo diện tích thửa đất theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký duyệt ngày 10/7/2024, thống nhất với giá Biên bản định giá ngày 22/8/2024 của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập, và thống nhất với các

tài liệu chứng cứ mà các bên giao nộp và Tòa án thu thập. Các đương sự không giao nộp bổ sung tài liệu chứng cứ gì khác, không yêu cầu triệu tập ai.

Với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị Mai H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, bản photo đơn khởi kiện cùng các tài liệu chứng cứ kèm theo đơn, và các văn bản tố tụng khác. Nhưng chị H không gửi văn bản ghi ý kiến cho Tòa án, cũng không có mặt tại Tòa án khi được Tòa án triệu tập hợp lệ để giải quyết vụ án, cũng như tham gia phiên tòa với vai trò là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự đã chấp hành đúng theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Về việc giải quyết vụ án: Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, diễn biến tranh tụng tại phiên tòa, nhận thấy đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu kiện của các nguyên đơn chị Trương Thị Mai H và Trương Thị H1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn và bị đơn là có hiệu lực; Buộc hộ ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị H2, chị Trương Thị Mai H, Trương Thị H1, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể phải thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và giao đất cho cho chị Trương Thị Mai H, Trương Thị H1 theo đo đạc thực tế để chị Trương Thị Mai H, Trương Thị H1 được quyền sử dụng. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện đối với các bị đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị H2 về yêu cầu tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với 2.600m² đất thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ 56 do chị H tự nguyện rút đối với phần yêu cầu này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Trương Thị Mai H yêu cầu các bị đơn ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn Chương H3, chị Trương Thị H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Nguyên đơn chị Trương Thị H1 yêu cầu các bị đơn ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị H2 và

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn Chưởng H3, chị Trương Thị Mai H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ đó xác định quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết là “*Tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, được quy định tại các khoản 3, 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, quan hệ tranh chấp dân sự này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện, quy định tại Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do địa chỉ tọa lạc của phần đất tranh chấp các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất và địa chỉ cư trú của các bị đơn đều tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, nên Tòa án nhân dân huyện L thụ lý và giải quyết vụ án là đúng quy định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị Mai H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, nhưng vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này là phù hợp với quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn Trương Thị Mai H rút yêu cầu khởi kiện đối với tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với các bị đơn, xét thấy việc rút lại yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện nên chấp nhận để đình chỉ xem xét giải quyết yêu cầu này.

Việc các nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể thay đổi diện tích đất tranh chấp phù hợp với kết quả đo đạc thực tế, việc thay đổi yêu cầu này vẫn nằm trong phạm vi khởi kiện về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với cùng các thửa đất đã được Tòa án thụ lý ngay từ đầu nên chấp nhận việc thay đổi yêu cầu.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trương Thị Mai H với vợ chồng ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị H2 được thể hiện bằng văn bản là nội dung Tờ mua bán đất đề ngày 14/3/2019; và giữa chị Trương Thị H1 với vợ chồng ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị H2 được thể hiện bằng văn bản là nội dung Tờ thỏa thuận mua bán đất ngày 13/8/2018. Các nội dung này do các nguyên đơn chị Trương Thị Mai H, chị Trương Thị H1 trình bày và xuất trình bản chính văn bản để chứng minh. Các bị đơn là ông D và bà H2 thống nhất thừa

nhận nên đủ cơ sở xác định có việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung của các hợp đồng chuyển nhượng như các bên đã trình bày.

Về đối tượng chuyển nhượng: Một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ 56 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BD 690916, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00916 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 10/5/2011 và Thửa đất số 51, tờ bản đồ 52, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BM 899501, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04729 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/7/2013.

Cả hai thửa đất đều tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp hiện do hộ ông Trương Văn D đứng tên quyền sử dụng đất và trực tiếp quản lý sử dụng. Hai thửa đất có nguồn gốc do ông bà để lại cho Ông D, Ông D được cấp quyền sử dụng lần đầu vào ngày 15/9/2000 là thửa 579, 457, 539, 583 cùng tờ bản đồ 4 (hiện cấp đổi thành thửa đất số 43, tờ bản đồ 56) và thửa 303a, 303b cùng tờ bản đồ 4a (hiện cấp đổi thành thửa đất số 51, tờ bản đồ 52) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào Sổ cấp quyền sử dụng đất 03110 QSDĐ 1076/QSD do UBND huyện L cấp ngày 15/9/2000. Tại thời điểm cấp đất lần đầu hộ Ông D gồm: ông Trương Văn D, anh Trương Văn H3, anh Trương Văn Thúy Hoa (đã chết năm 2018, không có vợ con), chị Trương Thị Lệ Hoa và chị Trương Thị Mai Hoa.

Việc xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thực tế, các mốc giới do các đương sự thống nhất xác định. Các đương sự thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thực tế vì vậy xác định diện tích các phần tranh chấp thuộc hai thửa đất là đối tượng tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng giữa các nguyên đơn và các bị đơn theo kết quả đo đạc thực tế.

Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khi giao kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì người chuyển nhượng là ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị H2, người nhận chuyển nhượng là chị Trương Thị Mai H và Trương Thị H1 đều đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự. Đối tượng chuyển nhượng trong các hợp đồng là các phần thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ 56 và thửa đất số 51, tờ bản đồ 52 hiện do hộ ông Trương Văn D đứng tên quyền sử dụng đất và trực tiếp quản lý sử dụng. Hai thửa đất có nguồn gốc do ông bà để lại cho Ông D, Ông D được cấp quyền sử dụng lần đầu vào ngày 15/9/2000 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào Sổ cấp quyền sử dụng đất 03110 QSDĐ 1076/QSD do UBND huyện L cấp ngày 15/9/2000. Tại thời điểm cấp đất lần đầu, ông D và bà H2 đã xác lập quan

hệ hôn nhân, hôn nhân của ông D và bà H2 là hôn nhân thực tế, được pháp luật công nhận và bảo vệ. Khi đó hộ ông D gồm: ông Trương Văn D, anh Trương Văn H3, anh Trương Văn Thúy Hoa (đã chết năm 2018, không có vợ con), chị Trương Thị Lệ Hoa và chị Trương Thị Mai Hoa. Xét thấy tất cả đương sự đều thống nhất ý kiến xác định phần đất này có nguồn gốc do ông bà để lại cho Ông D, các thành viên khác là các con trong đó có anh H3 đều không có công sức đóng góp vào việc tạo lập, giữ gìn và tôn tạo khối tài sản này, nên đây là tài sản của Ông D và Bà H2. Việc Ông D và Bà H2 thực hiện quyền của người sử dụng đất, cụ thể chuyển nhượng một phần diện tích của các thửa đất cho các nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật. Mục đích, nội dung của giao dịch dân sự nêu trên không vi phạm điều cấm của luật cũng như không trái đạo đức xã hội.

Tuy hợp đồng chuyển nhượng này vi phạm điều kiện về hình thức, cụ thể là vi phạm điều kiện về công chứng chứng thực. Theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự:

“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.”

Xét quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, bên nhận chuyển nhượng là chị H và Lệ Hoa đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng là ông D và bà H2 đã nhận tiền.

Từ đó, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng văn bản là nội dung Tờ mua bán đất đề ngày 14/3/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông D và bà H2 với bên nhận chuyển nhượng là chị H; Và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng văn bản là nội dung Tờ mua bán đất đề ngày 13/8/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông D và bà H2 với bên nhận chuyển nhượng là chị Lệ Hoa đã đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự và thỏa điều kiện của Luật đất đai, nên hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được công nhận và pháp luật bảo vệ.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn Trương Thị Mai H, và nguyên đơn Trương Thị H1

Nguyên đơn chị Trương Thị Mai H, chị Trương Thị H1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng các bị đơn và

thành viên hộ bị đơn chưa thực hiện thủ tục sang tên cũng như giao đất cho chị H, Lê Hoa và các bị đơn cũng có ý kiến đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của chị H, Lê Hoa để buộc các bị đơn ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hộ ông D (vào thời điểm cấp đất cũng như hiện tại) gồm anh Trương Văn Chương H3, chị Trương Thị H1 và chị Trương Thị Mai H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để sang tên và giao đất cho chị H đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế gồm:

+ Phần diện tích theo đo đạc thực tế là 3.000m^2 trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M22 về M1 thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ 56.

+ Phần diện tích theo đo đạc thực tế là $651,1\text{m}^2$ (trong đó 150m^2 đất ở; $501,1\text{m}^2$ đất trồng cây lâu năm) trong phạm vi các mốc M19, M22, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18 về M19, thuộc một phần thửa đất số 51, tờ bản đồ 52.

Buộc các bị đơn ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hộ ông D (vào thời điểm cấp đất cũng như hiện tại) gồm anh Trương Văn Chương H3, chị Trương Thị H1 và chị Trương Thị Mai H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để sang tên và giao đất cho chị Lê Hoa đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế gồm:

+ Phần diện tích theo đo đạc thực tế là 2.000m^2 trong phạm vi các mốc M9, M10, M11, M12, M23, M22 về M9, thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ 56.

+ Phần diện tích theo đo đạc thực tế là $434,4\text{m}^2$ (trong đó 150m^2 đất ở; $284,4\text{m}^2$ đất trồng cây lâu năm) trong phạm vi các mốc M20, M21, M9, M10, M22, M19 về M20, thuộc một phần thửa đất số 51, tờ bản đồ 52.

[3] Các bị đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị H2 đồng ý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn nhưng cho rằng do một trong các thành viên hộ không hợp tác nên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các bị đơn và buộc các bị đơn, cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện yêu cầu của các nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn H3 xác định không tranh chấp gì trong khối tài sản là các quyền sử dụng các thửa đất này, nhưng không thực hiện thủ tục chuyển nhượng vì cho rằng nếu Ông D tặng cho hai nguyên đơn phần đất tranh chấp thì đồng ý, còn mua bán thì không vì đây là quan

hệ gia đình, ngoài ra anh Hoa không tranh chấp gì khác. Do anh H3 không tranh chấp gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Lời phát biểu của Kiểm sát viên phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá đã chi là 10.871.390 đồng (Mười hai triệu, tám trăm bảy mươi một nghìn, ba trăm chín mươi đồng) phía nguyên đơn chị Trương Thị Mai H nộp tạm ứng và chi xong. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, các bị đơn phải chịu chi phí tố tụng nên các bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho nguyên đơn là phù hợp với quy định tại các điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 20/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, các bị đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn chị Trương Thị Mai Hoa và Trương Thị Lệ Hoa không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Nhưng Ông D và Bà H2 là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí và án phí thuộc trường hợp được quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 nên chấp nhận cho Ông D và Bà H2 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo thực hiện theo quy định tại các điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 117, 129, 131 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trương Thị Mai Hoa.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung Tờ mua bán đất đề ngày 14/3/2019 là có hiệu lực pháp luật.

1.3. Buộc các bị đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị H2, cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn H3, Trương Thị Lệ Hoa tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung Tờ mua bán đất đề ngày 14/3/2019, cụ thể phải thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho chị Trương Thị Mai Hoa; Và buộc các bị đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị H2, cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn H3, Trương Thị Lệ Hoa giao cho chị Trương Thị Mai Hoa được quyền sử dụng đối với diện tích đất sau:

(1) Diện tích theo như đo đạc thực tế là 3.000m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M22 về M1; có mục đích sử dụng là đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ 56, tọa lạc tại xã Định An, huyện L, Đồng Tháp được Ủy ban nhân dân huyện L cấp quyền sử dụng cho hộ ông Trương Văn D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BD 690916, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00916 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 10/5/2011.

(2) Diện tích theo như đo đạc thực tế là 651,1m² (trong đó 150m² đất ở; 501,1m² đất trồng cây lâu năm) trong phạm vi các mốc M19, M22, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18 về M19 thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ 52, tọa lạc tại xã Định An, huyện L, Đồng Tháp được Ủy ban nhân dân huyện L cấp quyền sử dụng cho hộ ông Trương Văn D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BM 899501, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04729 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/7/2013.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trương Thị Lệ Hoa.

2.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung Tờ thỏa thuận mua bán đất ngày 13/8/2018 là có hiệu lực pháp luật.

2.2. Buộc các bị đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị H2, cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn H3, Trương Thị Mai Hoa tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung Tờ thỏa thuận mua bán đất ngày 13/8/2018, cụ thể phải thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho chị Trương Thị Lệ Hoa; Và buộc các bị đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị H2, cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn H3, Trương Thị Mai Hoa giao cho chị Trương Thị Lệ Hoa được quyền sử dụng đối với diện tích đất sau:

(1) Diện tích theo như đo đạc thực tế là 2.000m² trong phạm vi các mốc M9, M10, M11, M12, M23, M22 về M9; có mục đích sử dụng là đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ 56, tọa lạc tại xã Định An, huyện L, Đồng Tháp được Ủy ban nhân dân huyện L cấp quyền sử dụng cho hộ ông Trương Văn D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BD 690916, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00916 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 10/5/2011.

(2) Diện tích theo như đo đạc thực tế là 434,4m² (trong đó 150m² đất ở; 284,4m² đất trồng cây lâu năm) trong phạm vi các mốc M20, M21, M9, M10, M22, M19 về M20 thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ 52, tọa lạc tại xã Định An, huyện L, Đồng Tháp được Ủy ban nhân dân huyện L cấp quyền sử dụng cho hộ ông Trương Văn D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BM 899501, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04729 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/7/2013.

(Cả hai thửa đất trên hiện do ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị H2 trực tiếp quản lý, sử dụng; Số đo diện tích và các điểm mốc được thể hiện theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện L và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký duyệt ngày 10/7/2024 kèm theo).

3. Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi quyền sử dụng đất đối với:

3.1. Diện tích 5.000m² đất thuộc một phần thửa đất số 43, tờ bản đồ 56, tọa lạc tại xã Định An, huyện L, Đồng Tháp được Ủy ban nhân dân huyện L cấp quyền sử dụng cho hộ ông Trương Văn D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BD 690916, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00916 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 10/5/2011 để cấp lại cho chị Trương Thị Mai Hoa và Trương Thị Lệ Hoa.

3.2. Diện tích là 1.085,5m² (trong đó 300m² đất ở; 785,5m² đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 51, tờ bản đồ 52, tọa lạc tại xã Định An, huyện L, Đồng Tháp được Ủy ban nhân dân huyện L cấp quyền sử dụng cho hộ ông Trương Văn D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BM 899501, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04729 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/7/2013 để cấp lại cho chị Trương Thị Mai Hoa và Trương Thị Lệ Hoa.

Chị Trương Thị Mai Hoa và chị Trương Thị Lệ Hoa được quyền đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng:

Chị Trương Thị Mai Hoa và chị Trương Thị Lệ Hoa không phải chịu chi phí tố tụng. Ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị H2 phải chịu chi phí tố tụng. Do chị H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên buộc ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị H2 có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Trương Thị Mai Hoa tiền chi phí tố tụng là 10.871.390 đồng (Mười triệu, tám trăm bảy mươi một nghìn, ba trăm chín mươi đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị H2.

Chị Trương Thị Mai H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nên hoàn trả cho chị Trương Thị Mai Hoa tổng cộng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003649, ngày 27/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

Chị Trương Thị H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nên hoàn trả cho chị Trương Thị Lệ Hoa tổng cộng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003788, ngày 28/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

5. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyết định chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án

hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a , 7b và 9 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 Đồng Tháp;
- VKSND huyện L;
- CC.THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VPTA.

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

Hà Thị Mỹ Xuân

