

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐỨC PHỔ
TỈNH QUẢNG NGÃI**

Bản án số: 17/2025/DS-ST

Ngày: 26-5-2025

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

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐỨC PHỔ - TỈNH QUẢNG NGÃI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Minh Trung

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thị Cẩm

2. Bà Lê Thị Hạnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Hoà – Thư ký Tòa án, Tòa
án nhân dân thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng
Ngãi*** tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Hiếu – Kiểm sát viên

Trong các ngày 23, 26 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân
thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số:
193/2024/TLST- DS ngày 23 tháng 12 năm 2024; về việc “tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án
ra xét xử số: 26/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 03 năm 2025, Quyết
định hoãn phiên tòa số: 38/2025/QĐST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2025 và
Quyết định hoãn phiên tòa số: 23/2025/QĐST-DS ngày 25 tháng 4 năm
2025 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị M – sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ dân phố
D, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Công S; địa chỉ: Số H P, Phường
K, Quận C, Thành phố Đà Nẵng. Có mặt

2. ***Bị đơn:*** Ông Trần Văn T – sinh năm 1982, bà Trần Thị Uyên H – sinh

năm 1982; cùng địa chỉ: Tổ dân phố D, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi. Ông T vắng mặt và có đơn xin giải quyết vắng mặt, bà H vắng mặt lần thứ hai không có lý do

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

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q

Người đại diện theo pháp luật: Giám đốc; địa chỉ trụ sở: A H, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt

- Bà Nguyễn Thị X – sinh năm 1957; địa chỉ: 1 T, phường T, quận A, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

- Ông Trần Hoài T1, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ dân phố C, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt lần thứ hai không có lý do

- Ông Lương Tuấn C – sinh năm 1986; địa chỉ: Số F đường N, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt

- Bà Lưu Nữ Huỳnh T2 - sinh năm 1994; địa chỉ: Số D N, phường T, TP ., tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Nữ Huỳnh T2: Ông Lương Tuấn C – sinh năm 1986; địa chỉ: Số F đường N, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt

- Văn phòng công chứng Đức Phổ

Người đại diện theo pháp luật: Trưởng văn phòng C2; địa chỉ trụ sở: Số D đường N, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 17/01/2022, Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 28/02/2022, ngày 17/11/2022, bản tự khai và trong quá trình giải quyết nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/01/2006 bà Nguyễn Thị X chuyển nhượng thửa đất số 530, tờ bản đồ số 4, diện tích 259m² cho bà và chị gái của bà là Nguyễn Thị B mỗi người một phần diện tích với giá tiền như nhau là 25.000.000 đồng; bà nhận chuyển nhượng phần đất phía Đông thửa 530 còn bà B nhận chuyển nhượng phần đất phía Tây thửa 530; khi chuyển nhượng chỉ viết giấy tay không lập hợp đồng theo mẫu và không có công chứng, chứng thực việc chuyển nhượng đất vì thửa đất này chưa tách thửa nên bà X chưa lập hợp

đồng chuyển nhượng cho bà B và bà M được. Sau khi nhận chuyển nhượng đất bà M xây nhà ở trên phần đất phía Đông thửa 530 từ năm 2006 đến nay, phần đất phía Tây của bà B không xây dựng gì cả; Năm 2011 vợ chồng bà H, ông T (H là con ruột của bà M) thuê đất của ông Nguyễn Hoàng V để mở quán Karaoke (phần đất giáp phía Đông thửa 530, đất này ông V được chia khi ly hôn với bà X). Năm 2015 vợ chồng bà H, ông T mua lại của bà Nguyễn Thị B phần đất phía Tây thửa 530 (phần đất bà B mua của bà X năm 2006). Đến năm 2018 bà H vào TP . Hồ Chí Minh gặp bà X để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất đã mua của bà B; lúc này bà X, bà B và bà H thỏa thuận làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa 530 cho bà H – ông T đứng tên, sau đó vợ chồng bà H làm thủ tục tách thửa thành 02 thửa và làm thủ tục chuyển quyền lại cho bà M một thửa, còn một thửa của vợ chồng H (phần đất mua của bà B); theo thỏa thuận này nên bà X ủy quyền cho Trần Hoài Trung đại D làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà H – ông T; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị X (đại diện theo ủy quyền là ông Trần Hoài T1) với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng Trần Văn T, Trần Thị Uyên H được Văn phòng C2 chứng thực số: 2549, Quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2018 (*sau đây viết tắt là “HĐCNQSDD số 2549”*); bà M không biết thỏa thuận này giữa bà X, bà B và bà H; sau khi nhận chuyển nhượng thửa 530 thì vợ chồng bà H – ông T làm thủ tục cấp đổi thửa đất số 530 thành thửa đất số 1083, diện tích 259m², tờ bản đồ số 4 phường N cho ông T, bà H; sau đó ông T, bà H tách thửa 1083 thành 02 thửa 1218 và 1219; năm 2021 vợ chồng bà H – ông T chuyển nhượng thửa 1218 cho người khác và sau đó lập hợp đồng chuyển nhượng tiếp thửa 1219 (phần đất phía Đông thửa 530 mà bà M mua của bà X năm 2006) cho người khác chứ không chuyển quyền sử dụng cho bà M như đã thỏa thuận với bà X, bà B; do đó bà M ngăn chặn và khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố một phần **HĐCNQSDD số 2549** là vô hiệu đối với phần đất phía đông thửa đất số 530, tờ bản đồ số 4, diện tích 259m² (nay là thửa đất số 1219, diện tích 134m², tờ bản đồ số 04 phường N

- Công nhận Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M với bà Nguyễn Thị X vào ngày 25/01/2006 đối với phần đất phía đông thửa đất số 530, tờ bản đồ số 04 phường N (nay là thửa đất số 1219, diện tích 134m², tờ bản đồ số 04 phường N) là hợp pháp để bà M thực hiện việc kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 001895, sổ vào sổ cấp GCN: CS06062 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Trần Văn T, bà Trần Thị Uyên H ngày 18/05/2021 đối với thửa 1219, tờ bản đồ số 4, diện tích 134m² tại phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (**sau đây viết tắt là “GCNQSDĐ số phát hành DC 001895”**).

Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Trần Thị Uyên H (bà Trần Thị Uyên H uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh L từ 21/6/2022 đến ngày 22/11/2022) trình bày:

Ngày 14/9/2018 bà Nguyễn Thị X chuyển nhượng thửa đất số 530, tờ bản đồ số 4 diện tích 259m² phường N, thị xã Đ cho vợ chồng bà H- ông T theo “HĐCNQSĐĐ số 2549”; Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - chi nhánh Đ đã xác nhận trên trang 4 GCN ngày 05/10/2018. Đến ngày 30/11/2018 Sở TN&MT tỉnh Q cấp đổi thửa đất số 530 thành thửa đất số 1083, diện tích 259m², tờ bản đồ số 4 phường N cho ông T, bà H.

Tháng 5/2021 bà H và ông T làm thủ tục tách thửa 1083 thành 02 thửa là: 1218, diện tích 125m² và thửa 1219, diện tích 134m² cùng cấp GCNQSDĐ cho bà H, ông T ngày 18/5/2021.

Năm 2021 bà H, ông T ly hôn đã thỏa thuận giao thửa 1218 cho ông T quản lý sử dụng còn thửa 1219 giao cho bà H quản lý sử dụng. Hiện nay ông T đã chuyển nhượng thửa 1218 cho người khác; còn thửa 1219 bà H muốn chuyển nhượng tiếp cho người khác; tuy nhiên bà M làm đơn ngăn chặn nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng được.

Nay bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết với nội dung nêu trên thì bà H không chấp nhận vì **HĐCNQSĐĐ số 2549** giữa bà X và vợ chồng H là hợp pháp, đúng pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Văn T trình bày: việc vợ chồng ông nhận chuyển nhượng thửa 530 của bà X là do bà H trực tiếp làm thủ tục chuyển nhượng, ông chỉ nghe bà H nói với ông là vợ chồng mua đất của bà X và đề nghị ông ký vào các văn bản chuyển nhượng và tách thửa. Khi vợ chồng ông thuê nhà và mở quán karaoke năm 2011 thì đã có ngôi nhà của bà M trên thửa 530. Vợ chồng đã bán thửa 1218 cho người khác; còn thửa 1219 vợ chồng định chuyển nhượng thì bà M ngăn cản và khởi kiện. Theo ông thì **HĐCNQSĐĐ số 2549** là hợp pháp nên ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X trình bày: Nguyên thửa đất số 530 tờ bản đồ số 04 phường N là tài sản của bà được chia trong vụ án ly hôn với ông Nguyễn Hoàng V năm 2004. Năm 2005 bà được cấp GCNQSDĐ thửa 530; đến

năm 2006 bà không có nhu cầu sử dụng thửa đất này nên chuyển nhượng thửa 530 cho 02 em chồng là Nguyễn Thị B và Nguyễn Thị M mỗi người một phần diện tích với giá như nhau là 25.000.000 đồng; bà B nhận chuyển nhượng phần đất phía Tây, còn bà M nhận chuyển nhượng phần đất phía Đông, khi chuyển nhượng chỉ viết giấy tay chứ không lập hợp đồng chuyển nhượng vì chưa tách thửa; bà giao đất cho bà M, bà B từ năm 2006 và bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất; bà M xây nhà ở từ năm 2006 đến nay không có ai tranh chấp, còn phần đất bà B nhận chuyển nhượng thì đến nay không xây dựng gì cả. Năm 2018 bà H và bà B vào TP . Hồ Chí Minh gặp và cho bà biết phần đất bà B mua của bà năm 2006 nay bà B chuyển nhượng lại cho bà H. Bà B và bà H đề nghị bà chuyển nhượng toàn bộ thửa 530 cho bà H để bà H làm thủ tục tách thửa và chuyển quyền lại cho bà M phần đất đã mua của bà năm 2006; lúc này bà cũng đồng ý theo đề nghị của bà H và bà B. Do không có điều kiện về quê để làm thủ tục giấy tờ liên quan đến đất đai chuyển nhượng nên bà H đề nghị bà ủy quyền cho Trần Hoài T1 (là em ruột của bà H) đại diện làm thủ tục chuyển nhượng liên quan đất đai thửa 530. Nay bà được biết bà H đã tách thửa 530 thành 02 thửa 1218 và 1219 và bà H không làm thủ tục chuyển quyền thửa 1219 cho bà M (phần đất bà M đã mua của bà năm 2006); việc làm của bà H là không đúng theo thỏa thuận giữa bà, bà B và bà H. Do đó bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoài T1 trình bày: Năm 2018 chị H (chị ruột T1) nhờ T1 đến Văn phòng C2 ký hợp đồng chuyển nhượng đất theo giấy ủy quyền của bà Nguyễn Thị X. Lúc này chị H cho anh biết là vợ chồng chị đã mua lô đất của di Nguyễn Thị B có cùng chung sổ đỏ với nhà ở của mẹ anh là Nguyễn Thị M nên phải làm thủ tục chuyển toàn bộ thửa đất số 530 của bà X cho vợ chồng chị H, anh T; sau đó vợ chồng chị H mới tách thửa và chuyển quyền phần đất bà M mua của bà X đã làm nhà ở từ năm 2006 đến nay. Anh nghe theo lời của chị H nên đại diện theo ủy quyền của bà X ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 530 cho chị H, anh T; nhưng vợ chồng chị H không chuyển quyền cho bà M phần đất bà M đã mua của bà X (nay là thửa 1219 tờ bản đồ số 4 phường N). Do đó anh thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Tuấn C và bà Lưu Nữ Quỳnh T3 trình bày:

Vào ngày 17/02/2022 vợ chồng chúng tôi (ông C, bà T4 là vợ chồng) có cho bà Trần Thị Uyên H, ông Trần Văn T mượn số tiền 400.000.000 đồng

(bốn trăm triệu đồng), bằng việc uỷ quyền toàn phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 1219, diện tích 134m², tờ bản đồ số 04 phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi cho chị gái của ông là Lương Thị Kiều N để đảm bảo khoản tiền mượn. Đến ngày 29/3/2022 thì bà H đồng ý bán thửa đất số 1219 cho ông với giá 800.000.000 đồng nhưng ông chưa đưa số tiền còn lại cho bà H, lúc đó ông vào thành phố Hồ Chí Minh gặp bà H để bà H chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền với bà Lương Thị Kiều N và tiếp đó bà H uỷ quyền toàn phần thửa 1219 lại cho ông. Đến ngày 04/4/2022 ông C bán thửa 1219 cho ông Lê Vũ L1 với giá 1.000.000.000 đồng, ông L1 đưa trước cho ông 400.000.000 đồng, nhưng vì thửa đất 1219 có tranh chấp nên không làm thủ tục chuyển nhượng được; do đó ông trả lại tiền cho ông L1 và ông L1 giao lại cho ông G thửa 1219 và hợp đồng chuyển nhượng. Ông C, bà T3 yêu cầu công nhận GCNQSDĐ thửa 1219 là của bà H, ông T để ông bà tiếp tục được quyền sử dụng thửa 1219.

Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q (nay là Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Q) trình bày:

Nguyên thửa đất số 530, tờ bản đồ số 4, diện tích 259m² phường N là của bà Nguyễn Thị X đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ ngày 15/12/2005. Đến năm 2018 bà X chuyển nhượng toàn thửa 530 cho bà Trần Thị Uyên H và ông Trần Văn T. Ngày 30/11/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi thửa 530 thành thửa đất số 1083, tờ bản đồ số 4, diện tích 259m² phường N cho ông T, bà H. Năm 2021 bà H, ông T làm thủ tục tách thửa 1083 thành 02 thửa là 1218, diện tích 125m² và thửa 1219, diện tích 134m² cùng cấp GCNQSDĐ cho bà H, ông T ngày 18/5/2021. Do đó, quá trình đăng ký biến động, tách thửa và cấp Giấy chứng nhận cho ông T, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q thực hiện đảm bảo qui định pháp luật nên nguyên đơn yêu cầu huỷ GCNQSDĐ đã cấp đổi với thửa 1219 là không có cơ sở.

Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:

HDCNQSDĐ số 2549 là hợp pháp vì các bên đọc, kiểm tra hợp đồng và đồng ý ký, điểm chỉ trước mặt Công chứng viên là đúng pháp luật; do đó Văn phòng C2 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đức Phổ tại phiên tòa:

Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, thu thập chứng cứ, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tuân thủ đúng pháp luật.

Nguyên đơn, bị đơn ông Trần Văn T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q, bà Nguyễn Thị X, ông Lương Tuấn C, bà Lưu Nữ Huỳnh T2 thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định Luật tố tụng dân sự. Bị đơn bà Trần Thị Uyên H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoài T1, Văn phòng C2 chưa thực hiện đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định Luật tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố một phần **HDCNQSDD số 2549** là vô hiệu đối với phần đất phía đông thửa đất số 530, tờ bản đồ số 4, diện tích 259m² (nay là thửa đất số 1219, diện tích 134m², tờ bản đồ số 04 phường N); Công nhận Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M với bà Nguyễn Thị X vào ngày 25/01/2006 đối với phần đất phía đông thửa đất số 530, tờ bản đồ số 04 phường N (nay là thửa đất số 1219, diện tích 134m², tờ bản đồ số 04 phường N) là hợp pháp để bà M thực hiện việc kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị M có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Bản án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn bà Trần Thị Uyên H và ông Trần Văn T, cư trú tại: phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

[1.2] Về tố tụng: Bị đơn Trần Thị Uyên H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoài T1, Văn phòng C2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét nguyên đơn yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) ngày 25/01/2006 giữa bà Nguyễn Thị X và bà Nguyễn Thị M đối với phần đất phía Đông thửa 530, tờ bản đồ số 4, diện tích 259m² phường N, thị xã Đ (nay là thửa 1219, tờ bản đồ số 4, diện tích 134m²) là hợp pháp và có hiệu lực:

Ngày 25/01/2006 bà Nguyễn Thị X thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất 530, tờ bản đồ số 4, diện tích 259m² tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi) cho bà Nguyễn Thị M (bà M là em chồng của bà X); theo thỏa thuận thì bà M nhận chuyển nhượng một phần đất phía Đông thửa đất 530 (nay là thửa 1219, TĐĐ số 4 diện tích 134m²) với giá chuyển nhượng là 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng); bên chuyển nhượng bà X thừa nhận đã giao đất cho bà M và nhận tiền đầy đủ của bà M là 25.000.000đ, bà X viết giấy chuyển nhượng đất giao cho bà M giữ; vì lúc chuyển nhượng thửa 530 chưa tách thửa nên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật; cùng năm 2006 bà M xây dựng một ngôi nhà cấp 4 trên phần đất nhận chuyển nhượng của bà X và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Xét thấy HĐCNQSDĐ ngày 25/01/2006 giữa bà Nguyễn Thị X và bà Nguyễn Thị M là không được công chứng, chứng thực và không đăng ký quyền sử dụng đất đúng với quy tại các Điều 689 và 692 Bộ luật dân sự (BLDS) năm 2005 và các Điều 500, 501, 502 và 503 BLDS năm 2015, tức vi phạm về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên căn cứ khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015 quy định Giao dịch dân sự không tuân thủ quy định về hình thức nhưng các bên đã thực hiện đầy đủ toàn bộ quyền và nghĩa vụ của mình; hiện nay bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng vẫn có nguyện vọng tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng và không có tranh chấp. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ ngày 25/01/2006 giữa bà Nguyễn Thị X và bà Nguyễn Thị M là hợp pháp và có hiệu lực.

[2.2] Xét yêu cầu tuyên bố một phần **HĐCNQSDĐ số 2549** là vô hiệu đối với phần đất phía đông thửa đất số 530, tờ bản đồ số 4, diện tích 259m² (nay là thửa đất số 1219, diện tích 134m², tờ bản đồ số 04 phường N):

Năm 2006 bà Nguyễn Thị X thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 530 TĐĐ số 4, diện tích 259m² tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi) cho bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị M (bà B và bà M là em chồng của bà X); theo thỏa thuận thì bà B, bà M mỗi người nhận chuyển nhượng một phần của thửa đất 530 TĐĐ số 4,

diện tích 259m² tại thị trấn Đ; khi chuyển nhượng thì thửa đất này chưa được tách thửa; bà B nhận chuyển nhượng phần phía Tây thửa 530 (nay là thửa 1218, TĐĐ số 4 diện tích 125m²), bà M nhận chuyển nhượng phần phía Đông của thửa 530 (nay là thửa 1219, TĐĐ số 4 diện tích 134m²) với giá mỗi phần đất chuyển nhượng là 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng); bên chuyển nhượng bà X thừa nhận đã giao đất và nhận tiền đầy đủ của bà M là 25.000.000đ, bà X viết giấy chuyển nhượng đất giao cho bà M giữ; vì lúc chuyển nhượng thửa 530 chưa tách thửa nên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật; cùng năm 2006 bà M xây dựng một ngôi nhà cấp 4 trên phần đất nhận chuyển nhượng của bà M và sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp. Tuy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 530, tờ bản đồ số 4 phường N giữa bà Nguyễn Thị X với bà Trần Thị Uyên H và ông Trần Văn T là giao dịch dân sự qui định Điều 116 BLDS năm 2005, các thủ tục biến động và tách thửa 530 là đúng quy định của pháp luật. Nhưng vì phần đất phía Đông của thửa 530 (nay là thửa 1219, TĐĐ số 4 diện tích 134m²) bà X đã chuyển nhượng cho bà M ngày 25/01/2006 hợp pháp và có hiệu lực như phân tích trên nên thửa 1219 thuộc quyền sử dụng của bà M từ ngày 25/01/2006. Do đó, giao dịch dân sự giữa bà Nguyễn Thị X với bà Trần Thị Uyên H, ông Trần Văn T chuyển nhượng QSDĐ đối với toàn bộ thửa 530 bị xác định là vi phạm điều cấm của luật. Căn cứ các Điều 9, Điều 117, Điều 123 BLDS năm 2005, nguyên đơn yêu cầu một phần **HĐCNQSDĐ số 2549** giữa bà Nguyễn Thị X (ủy quyền cho ông Trần Hoài T1) với bà Trần Thị Uyên H và ông Trần Văn T đối với phần đất phía Đông của thửa 530 (nay là thửa 1219, TĐĐ số 4 diện tích 134m²) vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

Các đương sự không có yêu cầu giải quyết đối với xử lý hậu quả của một phần **HĐCNQSDĐ số 2549** vô hiệu; mặt khác giữa bà H, ông T và bà X không nhận chuyển nhượng đất hay giao nhận tiền nên không xét.

[2.3] Xét yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 001895, số vào sổ cấp GCN: CS06062 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Trần Văn T, bà Trần Thị Uyên H ngày 18/05/2021 đối với thửa 1219, tờ bản đồ số 4, diện tích 134m² tại phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi:

Theo quy định tại Điều 195 Luật đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và giải đáp tại câu 2 mục II Công văn số 64/TANDTC của Tòa án nhân dân tối cao thì giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành DC 001895, số vào sổ cấp GCN: CS06062 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp thửa 1219, tờ bản đồ số 4, diện tích 134m² tại phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Trần Văn T, bà Trần Thị Uyên H ngày 18/05/2021 không phải là quyết định hành chính cá biệt. Vì Sở Tài nguyên và Môi trường đã chuyển quyền sử dụng đất thửa 1219 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở **HĐCNQSĐĐ số 2549**.

Hợp đồng chuyển nhượng QSĐĐ thửa 530, tờ bản đồ số 4 phường N giữa bà Nguyễn Thị X với bà Trần Thị Uyên H và ông Trần Văn T là giao dịch dân sự theo Điều 116 BLDS, các thủ tục biến động và tách thửa 530 là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên một phần **HĐCNQSĐĐ số 2549** là vô hiệu theo phân tích trên nên ông Trần Văn T, bà Trần Thị Uyên H không có quyền sử dụng thửa 1219, tờ bản đồ số 4, diện tích 134m² tại phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi. Trên cơ sở Bản án có hiệu lực pháp luật thì bà Nguyễn Thị M có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án; nên không cần thiết phải tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, không chấp nhận yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DC 001895, số vào sổ cấp GCN: CS06062 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 18/05/2021 cho ông ông Trần Văn T, bà Trần Thị Uyên H.

[2.4] Đối với ông Lương Tuấn C và bà Lưu Nữ Huỳnh T2 khai vợ chồng ông có cho bà H ông T mượn số tiền 400.000.000 đồng bằng việc uỷ quyền toàn phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với thửa đất 1219 cho ông, bà để đảm bảo khoản vay. Tuy nhiên một phần một phần **HĐCNQSĐĐ số 2549** là vô hiệu theo phân tích trên nên ông Trần Văn T, bà Trần Thị Uyên H không có quyền sử dụng thửa 1219, tờ bản đồ số 4, diện tích 134m² tại phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi. Tòa án đã thông báo về quyền yêu cầu độc lập của ông bà yêu cầu bà H, ông T trả lại tiền nợ mượn tuy nhiên ông C, bà T2 không có ý kiến gì; do đó ông C bà T2 có quyền yêu cầu khởi kiện bà H, ông T bằng một vụ án dân sự khác.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và chi phí định giá tài sản: Vì yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M được Tòa án chấp nhận nên bị đơn bà Trần Thị Uyên H và ông Trần Văn T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Bà Nguyễn Thị M đã nộp tạm ứng thanh toán xong số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng). Buộc bà Trần Thị Uyên H và ông Trần Văn T phải trả lại cho bà Nguyễn Thị M 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Uyên H và ông Trần Văn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị M

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đức Phổ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227, 228; các Điều 235, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 129, 130, 142, 500, 501, 502 và 503 BLDS 2015;

Căn cứ Điều 133, 134 Luật đất đai năm 2024

Căn cứ các Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M.

Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X với bà Trần Thị Uyên H và ông Trần Văn T đối với thửa 530, tờ bản đồ số 4, diện tích 259m² phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là thửa 1219, tờ bản đồ số 4, diện tích 134m² phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi), được Văn phòng C2 chứng thực số: 2549, Quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2018 là vô hiệu.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2006 giữa bà Nguyễn Thị X và bà Nguyễn Thị M đối với phần đất phía Đông thửa 530, tờ bản đồ số 4, diện tích 259m² phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là thửa 1219, tờ bản đồ số 4, diện tích 134m² phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi) là hợp pháp có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Văn T, bà Trần Thị Uyên H không có quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 001895, số vào sổ cấp GCN: CS06062 được Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Trần Văn T, bà Trần Thị Uyên H ngày 18/05/2021 đối với thửa 1219, tờ bản đồ số 4, diện tích 134m² tại phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Bà Nguyễn Thị M được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1219, tờ bản đồ số 4, diện tích 134m² tại phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với kết quả giải quyết của Bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật đất đai.

Không chấp nhận yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DC 001895, sổ vào sổ cấp GCN: CS06062 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 18/05/2021 cho ông Trần Văn T, bà Trần Thị Uyên H tại thửa đất 1219, tờ bản đồ số 4, phường N, thị xã Đ, vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không phải là quyết định hành chính cá biệt.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và chi phí định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị M đã nộp tạm ứng thanh toán xong số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và chi phí định giá tài sản là: 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng). Buộc bà Trần Thị Uyên H và ông Trần Văn T phải trả lại cho bà Nguyễn Thị M 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng)

3. Về án phí: Bà Trần Thị Uyên H và ông Trần Văn T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị M 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002160 ngày 07 tháng 3 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định 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 Điều 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.

Nơi nhận: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND thị xã Đức Phổ;
- Chi cục THADS thị xã Đức Phổ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Minh Trung