TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ TIÊN** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 27/2022/DS-ST Ngày: 31-8-2022 V/v tranh chấp đất đai và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ TIÊN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mạc Văn Hên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Chung Thị Ngọc.

2. Bà Trần Thị An.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Cẩm Tú - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tiên tham gia phiên toà: Bà Lâm Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và ngày 31 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2017/TLST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2017 về việc tranh chấp đất đai và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2022/QĐXXST-DS, ngày 20 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1939. Địa chỉ: Khu phố N, phường Đ, thành phố T, tỉnh Kiên Giang (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L:

- Bà Phan Thị H, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện P, tỉnh An Giang, có đơn xin vắng mặt.

- Bà Phan Thị C, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện Q, tỉnh Kiên Giang, có đơn xin vắng mặt.

- Bà Phan Thị C1, sinh năm 1967. Địa chỉ: số 50, đường C, khu phố M, phường S, thành phố T, tỉnh Kiên Giang, có đơn xin vắng mặt.

- Ông Phan Văn H, sinh năm 1969. Địa chỉ: Tổ 12, khu phố N, phường Đ, thành phố T, tỉnh Kiên Giang, có đơn xin vắng mặt.

- Bà Phan Thị T, sinh năm 1974. Địa chỉ: Tổ 4, khu phố L, phường S, thành phố

T, tỉnh Kiên Giang, có mặt.

- Ông Phan Văn H1, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tổ 12, khu phố N, phường Đ, thành phố T, tỉnh Kiên Giang, có đơn xin vắng mặt.

- Bà Phan Thị O, sinh năm 1980. Địa chỉ: số 17, đường T, khu phố N, phường S, thành phố T, tỉnh Kiên Giang, vắng mặt.

- Bà Phan Thị T, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp I, xã C, thị xã C, tỉnh An Giang (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phan Thị T: Bà Phạm Thị Mỹ D, sinh năm 1990. Địa chỉ: số 11, đường D, khu phố N, phường S, thành phố T, tỉnh Kiên Giang. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị T, sinh năm 1974. Địa chỉ: Tổ 4, khu phố L, phường S, thành phố T, tỉnh Kiên Giang, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hùng D, sinh năm 1968. Địa chỉ: Tổ 3, khu phố N, phường Đ, thành phố T, tỉnh Kiên Giang, vắng mặt.

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

- Bà Thị L, sinh năm 1939. Địa chỉ: số 74/9, đường T, khu phố N, phường Đ, thành phố T, tỉnh Kiên Giang, có đơn xin vắng mặt.

- Bà Lê Thị Thúy H, sinh năm 1986. Địa chỉ: Tổ 5, khu phố N, phường S, thành phố T, tỉnh Kiên Giang, có mặt.

- Bà Huỳnh Bích T. Địa chỉ: Tổ 3, khu phố N, phường Đ, thành phố T, tỉnh Kiên Giang, vắng mặt.

- Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp I, xã C, thị xã C, tỉnh An Giang, vắng mặt.

- Ông Trần Hoàng N, sinh năm 1971. Địa chỉ: Khu phố N, phường S, thành phố T, tỉnh Kiên Giang, có đơn xin vắng mặt.

- Ông Lý Xuân N, sinh năm 1955. Địa chỉ: Khu phố N, phường Đ, thành phố T, tỉnh Kiên Giang, có đơn xin vắng mặt.

- Ông Phan Thành D, sinh năm 1988. Địa chỉ: Khu phố M, phường Đ, thành phố T, tỉnh Kiên Giang, có đơn xin vắng mặt.

- Ông Lý Văn H, sinh năm 1950. Địa chỉ: Khu phố N, phường S, thành phố T, tỉnh Kiên Giang, có đơn xin vắng mặt.

- Ông Giang Văn K, sinh năm 1945. Địa chỉ: Khu phố N, phường S, thành phố T, tỉnh Kiên Giang, có đơn xin vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1963. Địa chỉ: Khu phố M, phường Đ, thành phố T, tỉnh Kiên Giang, có đơn xin vắng mặt.

- Ông Võ Văn H, sinh năm 1979. Địa chỉ: Tổ 5, khu phố L, phường S, thành phố T, tỉnh Kiên Giang, có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Phan Thị T trình bày: Cha tên Phan Văn D chết năm 2012 và mẹ tên Nguyễn Thị L chết năm 2018, cha mẹ bà có 08 người con tên Phan Thị H, Phan Thị C, Phan Thị C1, Phan Văn H, Phan Thị T, Phan Văn H, Phan Thị O, Phan Thị T (chết năm 2003 và có một người con tên Phạm Thị Mỹ D). Vào ngày 12/01/2009, mẹ bà có nhận chuyển nhượng của bà Thị L một phần đất chiều ngang mặt trước và sau là 5m, chiều dài là 18m, diện tích 90m^2 thuộc thửa số 18, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại khu phố N, phường Đ, thành phố T, tỉnh Kiên Giang với giá là 16.000.000 đồng, do là đất cây hàng năm không thể tách thửa nên hai bên có xác lập giấy mua bán tay, sau khi nhận chuyển nhượng thì bà L cất nhà ở ổn định. Năm 2012, bà Thị L tiếp tục chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông Nguyễn Hùng D đứng tên toàn bộ thửa đất số 18, tờ bản đồ 07, diện tích 190,5 m^2 bao gồm cả diện tích đất của bà L, khi biết được sự việc thì bà L không đồng ý nên ông D có làm tờ cam kết có trách nhiệm giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L tách thửa. Khi bà L yêu cầu giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D không đồng ý và cho rằng đất của ông D nên phát sinh tranh chấp. Ngày 19/10/2017, bà L làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Hùng D trả lại quyền sử dụng đất chiều ngang 5m, chiều dài 18m, diện tích 90m^2, tọa lạc tại khu phố N, phường Đ, thành phố T, tỉnh Kiên Giang. Là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L thì bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu ông Nguyễn Hùng D trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 88,4 m^2 theo tờ trích đo hiện trạng vị trí khu đất tranh chấp ngày 19/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2018, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Phan Thị C trình bày: Bà là con của ông Phan Văn D và bà Nguyễn Thị L, ông D chết ngày 11/9/2012 và bà L chết ngày 05/01/2018, bà L và ông D có 08 người con tên Phan Thị H, Phan Thị C, Phan Thị C1, Phan Văn H, Phan Thị T, Phan Văn H, Phan Thị O, Phan Thị T (chết năm 2003 và có một người con tên Phạm Thị Mỹ D). Bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2018 và ngày 21/3/2018, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Phan Thị C1 và bà Phan Thị O trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của bà Phan Thị C.

Tại bản tự khai ngày 15/7/2018 và biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2018, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phan Thị T là bà Phạm Thị Mỹ D trình bày: Cha tên Phạm Ngọc T và mẹ tên Phan Thị T, cha mẹ đã ly hôn lúc bà còn nhỏ, mẹ mất năm 2002, cha mẹ có duy nhất 01 người con là bà. Nay bà ngoại

tên Nguyễn Thị L đã chết nên bà yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc ông Nguyễn Hùng D trả lại quyền sử dụng đất theo như đơn khởi kiện của bà L.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/11/2018, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Phan Thị H trình bày: Cha tên Phan Văn D và mẹ tên Nguyễn Thị L, cha chết ngày 11/9/2012 và mẹ chết ngày 05/01/2018, cha mẹ bà có 08 người con tên Phan Thị H, Phan Thị C, Phan Thị C1, Phan Văn H, Phan Thị T, Phan Văn H, Phan Thị O, Phan Thị T (chết năm 2003 và có một người con tên Phạm Thị Mỹ D).

Tại bản khai ngày 25/9/2018, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L là ông Phan Văn H và ông Phan Văn H1 trình bày: Cha tên Phan Văn D và mẹ tên Nguyễn Thị L, cha chết ngày 11/9/2012 và mẹ chết ngày 05/01/2018, cha mẹ bà có 08 người con, các ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/3/2018 và lời khai tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/3/2022 bị đơn ông Nguyễn Hùng D trình bày: Đất có diện tích 190,5 m^2, thửa đất số 18, bản đồ PĐ-07, loại đất HNK tại khu phố N, phường Đ, thành phố T có nguồn gốc của bà Thị L đã được Ủy ban nhân dân thị xã Hà Tiên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/2005. Sau đó, bà L bán cho bà Nguyễn Thị L diện tích chiều ngang 5m, dài 18m, đến năm 2012 bà L bán cho ông diện tích còn lại, khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chuyển nhượng toàn bộ diện tích 190,5 m^2 trong đó có diện tích đất của bà L và ông có làm tờ cam kết khi bà L cần tách thửa thì ông giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông cũng đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị L quyền sử dụng đất chiều ngang mặt tiền 5m và hậu 4,8m, chiều dài cạnh 18m và cạnh 18,02m, diện tích 88,4m^2, tọa lạc tại khu phố 2, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang. Phần đất còn lại ông thừa nhận đã bán cho bà Lê Thị Thúy H vào ngày 25/5/2018, bà H đã xây dựng hàng rào và đồng ý giao cho bà H quyền sử dụng đất chiều ngang mặt tiền 6,2m và hậu 5,2m, chiều dài cạnh 17,8m và cạnh 18,02m, diện tích 102,1m^2, tọa lạc tại khu phố 2, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/01/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị L trình bày: Năm 2009, bà có sang nhượng một phần đất chiều ngang 5m, chiều dài 18m, diện tích 90 m^2, thửa số 18, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại khu phố 2, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 692767 do Ủy ban nhân dân thị xã Hà Tiên cấp cho bà ngày 29/11/2005 với giá là 16.000.000 đồng, bà L cất nhà ở ổn định cho đến nay, phần đất còn lại bà bán cho ông Nguyễn Hùng D và làm thủ tục sang tên cho ông D toàn bộ diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm diện tích đất bà L, ông D có làm tờ cam kết đồng ý tách thửa cho bà L. Bà không có yêu cầu độc lập và yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi cho bà Nguyễn Thị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thúy H trình bày: Ngày 25/5/2018, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hùng D một phần đất chiều ngang 7m, dài 15m, diện tích 105m^2 nằm trong diện tích 190,5m^2 thửa 18, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khu phố 2, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang do Ủy ban nhân dân thị xã Hà Tiên cấp ngày 29/11/2005 đứng tên bà Thị L đã điều chỉnh biến động sang tên ông Nguyễn Hùng D với giá 80.000.000 đồng, bà đã giao đủ tiền cho D và xây dựng hàng rào ổn định, phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị L mua bán giấy tay với bà Thị L, hiện nay bà đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Hùng D. Bà yêu cầu công nhận giấy tay mua bán đất vườn giữa bà với ông Nguyễn Hùng D lập ngày 25/5/2018 và công nhận cho bà được quyền sử dụng đất chiều ngang mặt tiền 6,2m và hậu 5,2m, chiều dài cạnh 17,8m và cạnh 18,02m, diện tích 102,1m^2, tọa lạc tại khu phố 2, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/6/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của vợ ông tên Lê Thị Thúy H.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoài N trình bày: Ông là Trưởng Ban Quản lý Miếu Ông Tề thuộc khu phố 2, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, Miếu Ông Tề được xây dựng cách đây hơn 20 năm, xung quanh Miếu đã xây dựng hàng rào ổn định, kiên cố, không ai tranh chấp, việc tranh chấp đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hùng D không có liên quan gì đến phần đất của Miếu Ông Tề.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/6/2022 và ngày 14/6/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thành D, ông Giang Văn K, ông Lý Văn H, ông Lý Xuân N và ông Nguyễn Văn S trình bày: Các ông đều là thành viên của Ban Quản lý Miếu Ông Tề thuộc khu phố 2, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên và thống nhất theo lời trình bày của ông Trần Hoài N.

Trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Nguyễn Hùng D, bà Phan Thị O, bà Huỳnh Bích T và ông Phạm Ngọc T nhưng các ông bà vắng mặt không có lý do.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tiên phát biểu về việc tuân theo tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đều thực hiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự và quá trình tranh luận tại phiên tòa. Xét thấy, phần đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hùng D do bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng của bà Thị L và cất nhà ở ổn định, phía ông D đồng ý trả lại đất cho bà L nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn bà Nguyễn Thị L và buộc ông Nguyễn Hùng D trả lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn diện tích 88,4m^2 theo bản trích đo địa chính ngày 19/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Tiên. Xét tờ giấy mua bán đất giữa bà Lê Thị Thúy H và ông Nguyễn Hùng D chưa được công chứng, chứng thực nhưng bà H đã giao đủ tiền và ông D đã giao đất, bà H đã xây dựng hàng rào ổn định, ông D thừa nhận đã bán đất cho bà Hồng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thúy H, công nhận cho bà H được quyền sử dụng diện tích 102,1m^2 theo bản trích đo địa chính ngày 19/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Tiên. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Lê Thị Thúy H đang giữ nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà H giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 692767 ngày 29/11/2005 để đăng ký thủ tục tách thửa cho các đương sự theo quy định pháp luật. Về án phí dân sự sơ thẩm, về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá ghi nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị T và bà Lê Thị Thúy H chịu các chi phí theo quy định 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn và căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp đất đai và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại khu phố 2, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Phan Thị O; Bị đơn ông Nguyễn Hùng D; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Bích T và ông Phạm Ngọc T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Phan Thị H, bà Phan Thị C, bà Phan Thị C1, ông Phan Văn H, ông Phan Văn H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị L, ông Trần Hoài N, ông Lý Xuân N, ông Giang Văn K, ông Phan Thành D, ông Nguyễn Văn S, ông Lý Văn H và ông Võ Văn H đều có đơn xin vắng mặt nên căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[3] Xét thấy, diện tích đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hùng D có nguồn gốc của bà Thị L đã được Ủy ban nhân dân thị xã Hà Tiên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 692767 ngày 29/11/2005, kèm theo trang bổ sung về sơ đồ thửa đất ngày 14/8/2008, thửa số 18, tờ bản đồ PĐ-07, diện

tích 190,5m^2, loại đất HNK, tọa lạc tại khu phố 2, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang. Ngày 12/01/2009, bà Thị L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L chiều ngang 5m, chiều dài 18m, diện tích 90m^2 với giá 16.000.000 đồng, do không đủ diện tích tách thửa nên các bên có làm tờ giấy mua bán và bà L đã cất nhà ở ổn định không ai tranh chấp, đến năm 2012 bà Thị L tiếp tục chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông Nguyễn Hùng D, ngày 16/02/2012 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Hà Tiên điều chỉnh biến động toàn bộ diện tích 190,5m^2 sang tên ông D trong đó có diện tích đất của bà L nhận chuyển nhượng của bà Thị L, khi bà L phát hiện thì ông D có làm tờ cam kết có trách nhiệm giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L để làm thủ tục tách thửa. Mặt khác, tại biên bản lấy lời khai ngày 30/3/2018, ông Nguyễn Hùng D thừa nhận trong diện tích 190,5m^2 mà ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 88,4m^2 đất của bà L và đồng ý trả lại cho bà L diện tích 88,4m^2 theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/5/2022 của Tòa án và tờ trích đo địa chính ngày 19/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Tiên nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

[4] Xét tờ giấy tay mua bán đất vườn ngày 25/5/2018 giữa ông Nguyễn Hùng D và bà Lê Thị Thúy H về hình thức, thủ tục chuyển nhượng tuy chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, ông D đã giao đất và bà H đã giao đủ tiền, bà H đã xây dựng hàng rào ổn định nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa các bên có hiệu lực. Mặt khác, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/3/2022 ông Nguyễn Hùng D đồng ý giao cho bà H diện tích 102,1m^2, tọa lạc tại khu phố 2, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang và yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất trên cho bà H được quyền sử dụng nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thúy H.

[5] Tại phiên tòa, bà Phan Thị T và bà Lê Thị Thúy H đều thừa nhận phần đất đang sử dụng không đủ diện tích tách thửa và đồng ý chuyển mục đích sử dụng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Từ những căn cứ trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, buộc ông Nguyễn Hùng D trả lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn diện tích 88,4m^2 và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thúy H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2018 và công nhận cho bà H được quyền sử dụng diện tích 102,1m^2.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ghi nhận ý kiến của bà Phan Thị T chịu toàn bộ chi phí là 1.363.201 đồng.

[7] Về chi phí định giá tài sản: Ghi nhận ý kiến của bà Phan Thị T chịu chi phí là 1.603.000 đồng và ghi nhận ý kiến của bà Lê Thị Thúy H chịu chi phí là 4.091.000 đồng.

[8] Về án phí: Ghi nhận ý kiến của Phan Thị T chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp đất đai là 300.000 đồng và ghi nhận ý kiến của bà Lê Thị Thúy H chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 102,1m^2 x 1.300.000 đồng = 132.730.000 đồng x 5% = 6.636.500 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119 và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 5 Điều 166 và khoản 1, khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, buộc ông Nguyễn Hùng D trả lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Phan Thị H, bà Phan Thị C, bà Phan Thị C1, ông Phan Văn H, bà Phan Thị T, ông Phan Văn H1, bà Phan Thị O, bà Phạm Thị Mỹ D quyền sử dụng đất có diện tích 88,4m^2, thửa số 18, tờ bản đồ PĐ-07, tọa lạc tại khu phố 2, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang có hình 2,3,4,5,2, cạnh 2,3 = 5,00m, cạnh 3,4 = 18,02m, cạnh 4,5 = 4,80m, cạnh 5,2 = 18,00m theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/5/2022 của Tòa án và tờ trích đo địa chính ngày 19/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Tiên (có biên bản và sơ đồ kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thúy H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thúy H và ông Nguyễn Hùng D lập ngày 25/5/2018, công nhận cho bà Lê Thị Thúy H được quyền sử dụng diện tích 102,1m^2, thửa số 18, tờ bản đồ PĐ-07, tọa lạc tại khu phố 2, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang có hình 1,2,5,6,1, cạnh 1,2 = 6,20m, cạnh 2,5 = 18,00m, cạnh 5,6 = 5,20m, cạnh 6,1 = 17,80m theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/5/2022 của Tòa án và tờ trích đo địa chính ngày 19/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Tiên (có biên bản và sơ đồ kèm theo).

Buộc bà Lê Thị Thúy H có nghĩa vụ nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 692767 cấp cho bà Thị L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Hà Tiên (nay là thành phố Hà Tiên), tỉnh Kiên Giang điều chỉnh biến động ngày 16/02/2012 sang tên ông Nguyễn Hùng D thửa số 18, tờ bản đồ PĐ-07, diện tích 190,5m^2 tọa lạc tại khu phố 2, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang để đăng ký thủ tục tách thửa cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Phan Thị H, bà Phan Thị C, bà Phan Thị C1, ông Phan Văn H, bà Phan Thị T, ông Phan Văn H, bà Phan Thị O, bà Phạm Thị Mỹ D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thúy H theo quy định của pháp luật.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thúy H có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ghi nhận sự tự nguyện của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Phan Thị T chịu toàn bộ chi phí là 1.363.201 đồng, bà đã nộp xong theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0006896 ngày 09 tháng 01 năm 2019 và hóa đơn giá trị gia tăng số 00000076 ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Tiên nên không phải nộp thêm.

4. Về chi phí định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Phan Thị T chịu chi phí là 1.603.000 đồng, bà đã nộp xong theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0001318 ngày 10 tháng 8 năm 2020 nên không phải nộp thêm.

Ghi nhận sự tự nguyện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thúy H chịu chi phí là 4.091.000 đồng, bà đã nộp xong theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000130 ngày 31 tháng 8 năm 2022 nên không phải nộp thêm.

5. Về án phí sơ thẩm:

Ghi nhận sự tự nguyện của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Phan Thị T chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp quyền sử dụng đất là 300.000 đồng, đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004372 ngày 25/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Tiên nên không phải nộp thêm.

Ghi nhận sự tự nguyện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thúy H chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 6.636.500 đồng, đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000389 ngày 14/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Tiên nên bà phải nộp thêm 6.336.500 đồng.

Quyền kháng cáo: Bà Phan Thị T và bà Lê Thị Thúy H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Những người kế thừa quyền, nghĩa

vụ tố tụng của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND thành phố Hà Tiên;
- Chi cục THADS thành phố Hà Tiên;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ.

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

Mạc Văn Hên