

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHỢ MỚI  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 122/2022/DS-ST  
Ngày: 16 - 9 - 2022  
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 CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Phước Sang

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Võ Lâm Sơn
2. Ông Phan Tấn Tài

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đinh Bá Thi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới tham gia phiên tòa:**  
Bà Đoàn Thụy Thùy Trang – Kiểm sát viên

Trong ngày 16 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 309/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 476/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 435/2022/QĐST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Trần Văn Tr, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số 166, ấp AB, xã HA, huyện CM, tỉnh An Giang (có mặt).

*2. Bị đơn:*

2.1. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1948

2.2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1957

Cùng địa chỉ: Ấp AB, xã HA, huyện CM, tỉnh An Giang (vắng mặt).

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

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh An Giang

Địa chỉ: Ấp LH, thị trấn CM, huyện CM, tỉnh An Giang (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.2. Ông Đặng Tấn T, sinh năm 1954

3.3. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1951

Cùng địa chỉ: Ấp AB, xã ATT, huyện CM, tỉnh An Giang (ông T, bà T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.4. Ông Trần Văn Th, sinh năm 1967

3.5. Bà Huỳnh Thị Th1, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Ấp AB, xã HA, huyện CM, tỉnh An Giang (ông Th, bà Th1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.6. Ông Nguyễn Tấn Th2, sinh năm 1972

3.7. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: Ấp LH2, xã LK, huyện CM, tỉnh An Giang (ông Th2 vắng mặt, bà X có mặt).

3.8. Bà Trần Thị S, sinh năm 1959

Địa chỉ: Số 166, ấp AB, xã HA, huyện CM, tỉnh An Giang (vắng mặt).

#### *4. Người làm chứng:*

4.1. Ông Nguyễn Văn Tr1, sinh năm 1950

Địa chỉ: Số 171, ấp AB, xã HA, huyện CM, tỉnh An Giang (vắng mặt).

4.2. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1947

Địa chỉ: Số 179, ấp AB, xã HA, huyện CM, tỉnh An Giang (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn Tr trình bày:*

Năm 1999, ông Trần Văn Tr có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B diện tích 2.700m<sup>2</sup>, thửa số 352, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00600QSDĐ/IB ngày 04/12/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Trần Văn Đ, đất tọa lạc tại ấp AB, xã HA, huyện CM, tỉnh An Giang, giá trị chuyển nhượng là 50 chỉ vàng 24K. Việc thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích 2.700m<sup>2</sup> nêu trên thì giữa ông Trần Văn Đ với ông Trần Văn Tr và bà Nguyễn Thị B có lập “Tờ mua bán đất ngày 20/9/1999”, sau đó, ông Trần Văn Tr đã giao đủ 50 chỉ vàng cho ông Đ, bà B và nhận phần diện tích chuyển nhượng để sử dụng từ năm 1999 cho đến nay. Tuy nhiên, qua đo đạc thực tế thì diện tích mà ông Trần Văn Tr nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B là 2.918m<sup>2</sup> được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất

đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 04/01/2021.

Nay ông Trần Văn Tr yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B đối với diện tích 2.918m<sup>2</sup> được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 04/01/2021, tọa lạc tại ấp AB, xã HA, huyện CM, tỉnh An Giang theo “Tờ mua bán đất ngày 20/9/1999” là hợp pháp.

*Bị đơn ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.*

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

Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM trình bày: Ngày 04/8/2014, Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM tiến hành kê biên tài sản của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B đối với diện tích 2.700m<sup>2</sup>, thửa số 352, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00600QSDĐ/IB ngày 04/12/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Trần Văn Đ để thi hành án cho những người được thi hành án gồm: Bà Nguyễn Thị T1, ông Đặng Tấn T, ông Trần Văn Th, bà Huỳnh Thị Th1, ông Nguyễn Tấn Th2 và bà Nguyễn Thị X. Tuy nhiên, trong quá trình kê biên tài sản nêu trên thì ông Trần Văn Tr phát sinh tranh chấp với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B nên cho đến nay vẫn chưa tiến hành kê biên được đối với tài sản của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B. Hiện nay, ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B vẫn chưa thanh toán được khoản tiền nào cho những người được thi hành án.

Bà Nguyễn Thị T1 và ông Đặng Tấn T trình bày: Hiện nay ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B chưa thanh toán nợ cho bà T1, ông T. Giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.918m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 352, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00600QSDĐ/IB ngày 04/12/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Trần Văn Đ. Ông Trần Văn Tr đã giao đủ số tiền cho ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B; ông Tr cũng đã nhận đất để quản lý, sử dụng. Còn thời điểm ông Tr quản lý, sử dụng đất và việc giữa ông Tr với ông Đ, bà B thỏa thuận chuyển nhượng đất cụ thể như thế nào thì ông T, bà T1 không biết. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Tr thì ông T, bà T1 không có tranh chấp vì phần đất này đã được ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho ông Trần Văn Tr. Ông T, bà T1 có ý kiến là đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B.

Ông Trần Văn Th và bà Huỳnh Thị Th1 trình bày: Hiện nay ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B chưa thanh toán nợ cho ông Th, bà Th1. Trước đây ông Trần Văn Đ có giao cho ông Th, bà Th1 giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00600QSDĐ/IB ngày 04/12/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Trần Văn Đ để vay tiền của ông Th, bà Th1 nhưng sau đó ông Th, bà

Th1 đã trả lại cho ông Trần Văn Đ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00600QSDĐ/IB do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 04/12/1992. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B cụ thể như thế nào cũng như thời điểm ông Trần Văn Tr bắt đầu quản lý, sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà B thì ông Th, bà Th1 không biết. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Tr thì ông Trần Văn Th và bà Huỳnh Thị Th1 không có ý kiến tranh chấp.

Ông Nguyễn Tấn Th2 trình bày: Hiện nay ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B chưa thanh toán nợ cho ông Th2, bà X. Trước đây ông Trần Văn Đ có giao cho ông Th2, bà X giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00600QSDĐ/IB ngày 04/12/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Trần Văn Đ để vay tiền của ông Th2, bà X nhưng sau đó ông Th2, bà X đã trả lại cho ông Trần Văn Đ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00600QSDĐ/IB do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 04/12/1992. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B cụ thể như thế nào thì ông Th2 không biết nhưng việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B là không đúng vì phần đất này đã được kê biên để thi hành án cho ông Th2, bà X.

Các đương sự khác vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Người làm chứng:

Ông Nguyễn Văn Tr1 trình bày: Khoảng năm 2011 thì ông Tr1 có nghe ông Tr nói là có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B đối với phần diện tích đất đang tranh chấp. Việc ông Tr, ông Đ và bà B thỏa thuận chuyển nhượng cũng nhưng thời điểm ông Tr quản lý, sử dụng đất đang tranh chấp thì ông không xác định được.

Bà Huỳnh Thị M trình bày: Bà M có nghe nói việc ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B có thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất đang tranh chấp; còn 02 bên thỏa thuận cụ thể như thế nào thì Bà M không biết. Thời điểm ông Tr, ông Đ và bà B thỏa thuận cũng nhưng thời điểm ông Tr quản lý, sử dụng đất đang tranh chấp thì bà không xác định được.

*Tại phiên tòa,*

*Nguyên đơn ông Trần Văn Tr trình bày:*

Năm 1999, ông Trần Văn Tr có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B diện tích 2.700m<sup>2</sup>, thửa số 352, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00600QSDĐ/IB ngày 04/12/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Trần Văn Đ, đất tọa lạc tại ấp AB, xã HA, huyện CM, tỉnh An Giang, giá trị chuyển nhượng là 50 chỉ vàng 24K. Việc thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích 2.700m<sup>2</sup> nêu trên thì giữa ông Trần Văn Đ với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B có lập “Tờ mua bán đất ngày

20/9/1999”, sau đó, ông Trần Văn Tr đã giao đủ 50 chỉ vàng cho ông Đ, bà B và nhận phần diện tích chuyển nhượng để sử dụng từ năm 1999 cho đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B có mượn lại ông Trần Văn Tr Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00600QSDĐ/LB ngày 04/12/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Trần Văn Đ để thế chấp vay vốn làm ăn, do tình nghĩa anh em nên ông Trần Văn Tr cho ông Đ, bà B mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00600QSDĐ/LB ngày 04/12/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Trần Văn Đ. Ông Trần Văn Tr có yêu cầu ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích chuyển nhượng cho ông Tr nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp nên không thực hiện được. Sau đó, ông Tr đã đưa tiền cho ông Đ, bà B để trả nợ cho ngân hàng và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng vẫn không thực hiện được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất do phần đất này đã bị kê biên để thi hành án. Khi nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà B thì ông Tr không có tiền hành đo đạc, chỉ thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00600QSDĐ/LB ngày 04/12/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Trần Văn Đ. Tuy nhiên, qua đo đạc thực tế thì diện tích mà ông Trần Văn Tr nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B là 2.918m<sup>2</sup> được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 04/01/2021.

Nay ông Trần Văn Tr yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B đối với diện tích 2.918m<sup>2</sup> được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 04/01/2021, tọa lạc tại ấp AB, xã HA, huyện CM, tỉnh An Giang theo “Tờ mua bán đất ngày 20/9/1999” là có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Tr là “Tờ mua bán đất ngày 20/9/1999”.

Bà Nguyễn Thị X trình bày: Hiện nay ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B chưa thanh toán nợ cho ông Th2, bà X. Trước đây ông Trần Văn Đ có giao cho ông Th2, bà X giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00600QSDĐ/LB ngày 04/12/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Trần Văn Đ để vay tiền của ông Th2, bà X nhưng sau đó ông Th2, bà X đã trả lại cho ông Trần Văn Đ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00600QSDĐ/LB do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 04/12/1992. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B cụ thể như thế nào thì bà X không biết nhưng việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B là không đúng vì phần đất này đã được kê biên để thi hành án cho ông Th2, bà X.

Các đương sự khác vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn sơ thẩm: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Tr. Công nhận có hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/1999 giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B đối với diện tích 2.918m<sup>2</sup> tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 04/01/2021 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00600QSDĐ/LB ngày 04/12/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Trần Văn Đ. Ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

### **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 thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Trần Văn Tr khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B có hiệu lực pháp luật là tranh chấp về hợp đồng dân sự. Đồng thời, các bị đơn có nơi cư trú tại ấp AB, xã HA, huyện CM, tỉnh An Giang nên Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý giải quyết là đúng 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.

[1.2] Đối với bị đơn không có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

[1.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B được xác lập vào năm 1999 nhưng chưa thực hiện xong nghĩa vụ. Hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[1.4] Tại phiên tòa, ông Đặng Tấn T, bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Văn Th, bà Huỳnh Thị Th1 và Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn, ông Nguyễn Tấn Th2, bà Trần Thị S và người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 02 (hai) để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ Điều 227, 228 và Điều 229

Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

Ông Trần Văn Tr cho rằng, vào năm 1999, giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.700m<sup>2</sup>, thửa số 352, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00600QSDĐ/LB ngày 04/12/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Trần Văn Đ; giá chuyển nhượng là 50 chỉ vàng 24K theo “Tờ mua bán đất ngày 20/9/1999”. Ông Trần Văn Tr đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bên chuyển nhượng (ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B) và nhận đất để quản lý, sử dụng từ năm 1999 cho đến nay. Ông Tr thỏa thuận chuyển nhượng với ông Đ, bà B là chuyển nhượng trọn thửa số 352, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00600QSDĐ/LB ngày 04/12/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Trần Văn Đ và không có đo đạc thực tế vào thời điểm chuyển nhượng. Qua đo đạc thực tế, phần diện tích mà Ông Trần Văn Tr nhận chuyển nhượng có diện tích 2.918m<sup>2</sup> được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 04/01/2021. Do đó, ông Trần Văn Tr khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr với ông Đ, bà B đối với diện tích 2.918m<sup>2</sup> được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 04/01/2021 theo “Tờ mua bán đất ngày 20/9/1999” là có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn đã được tổng đạt các văn bản tố tụng để tham gia tố tụng trong vụ án nhưng không có ý kiến phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng tại Biên bản ghi lời khai ngày 30/01/2015 (trong hồ sơ thụ lý số 398/2014/TLST-DS ngày 26/11/2014 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, kết quả giải quyết vụ án được thể hiện tại Quyết định đình chỉ xét xử vụ án dân sự số 50/2020/QĐST-DS ngày 06/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới), ông Trần Văn Đ thừa nhận giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.700m<sup>2</sup>, thửa số 352, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00600QSDĐ/LB ngày 04/12/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Trần Văn Đ như ông Tr trình bày.

Tại Công văn số 2062/UBND-NC ngày 22/8/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới xác định “Diện tích đất tăng thêm 218m<sup>2</sup> trong tổng diện tích đã thể hiện trên bản vẽ ngày 04/01/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới (quá trình đo đạc có các hộ giáp ranh chứng kiến) thuộc thửa số 352, tờ 02 đã được Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00600QSDĐ/LB ngày 04/12/1992 cho ông Trần Văn Đ. Nguyên nhân tăng 218m<sup>2</sup> là do trước đây kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận theo hệ thống bản đồ không ảnh cũ và không đo đạc thực tế.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2020, phần diện tích 2.918m<sup>2</sup> được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 04/01/2021 hiện nay do ông Trần Văn Tr đang quản lý, sử dụng.

Tại Biên bản xác minh ngày 16/12/2020 tại ấp AB, xã HA, huyện CM, tỉnh An Giang thể hiện: Giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp, thời điểm chuyển nhượng khoảng trước năm 2005, thời điểm ông Trần Văn Tr bắt đầu quản lý, sử dụng diện tích đất đang tranh chấp khoảng trước năm 2009; còn thời gian cụ thể thì không xác định được.

Tại Biên bản xác minh ngày 09/12/2021 tại Ủy ban nhân dân xã Hội An, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang thể hiện: Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B đối với diện tích đất đang tranh chấp thì địa phương không xác định. Thời điểm ông Trần Văn Tr quản lý, sử dụng phần diện tích đất đang tranh chấp là khoảng năm 2011.

Lời khai của người làm chứng bà Huỳnh Thị M và ông Nguyễn Văn Tr1 thể hiện: Ông Tr1 và Bà M đều xác định có biết việc chuyển nhượng phần diện tích 2.918m<sup>2</sup> được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 04/01/2021 giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B nhưng các bên thỏa thuận cụ thể như thế nào thì ông Tr1, Bà M không biết.

Do đó, lời khai của ông Trần Văn Tr phù hợp với các tài liệu, chứng cứ nêu trên và lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Tấn T và bà Nguyễn Thị T1. Đã có đủ cơ sở để xác định giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.918m<sup>2</sup> được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 04/01/2021 (thuộc thửa số 352, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00600QSDĐ/IB ngày 04/12/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Trần Văn Đ) theo “Tờ mua bán đất ngày 20/9/1999” và các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng (bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và quản lý, sử dụng từ năm 1999 cho đến nay; bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng) nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.918m<sup>2</sup> được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 04/01/2021 được giao kết giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà



Nguyễn Thị B theo “Tờ mua bán đất ngày 20/9/1999”, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về mặt hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B được thể hiện bằng “Tờ mua bán đất ngày 20/9/1999” nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr với ông Đ, bà B không được công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 133, 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995 (nay là Điều 119, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015); Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 (nay là Điều 167 Luật Đất đai năm 2013).

Về nội dung, việc chuyển nhượng phần diện tích 2.918m<sup>2</sup> được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 04/01/2021 (diện tích 2.700m<sup>2</sup>, thửa số 352, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00600QSDĐ/IB ngày 04/12/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Trần Văn Đ) giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B được xác lập trên cơ sở tự nguyện, khi thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Đ, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật hay trái đạo đức xã hội, phù hợp quy định tại Điều 131, 705, 706 và 711 Bộ luật Dân sự năm 1995 (nay là Điều 117, 500, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015); Điều 30 Luật Đất đai năm 1993 (nay là Điều 168, 179, 188, 191 Luật Đất đai năm 2013).

Tuy phần diện tích mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM kê biên theo Quyết định kê biên số 677/QĐ-CCTHADS ngày 04/8/2014 để thi hành án nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích này đã được giao kết và thực hiện trước thời điểm kê biên tài sản, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng; quá trình bên nhận chuyển nhượng (ông Trần Văn Tr) quản lý, sử dụng đất thì bên chuyển nhượng (ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B) không phản đối và ông Trần Văn Tr cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử công nhận có hiệu lực pháp luật đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Tr với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật nên các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Tr là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Trần Văn Tr không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Tr được chấp nhận nên ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng 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.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Tr được chấp nhận nên ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do ông Trần Văn Tr đã tạm ứng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 2.509.200 đồng nên ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trần Văn Tr số tiền này.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Căn cứ:**

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 165, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 167, 168, 179, 188, 191 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 117, 119, 129, 500, 501, 502, 503 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.

**Tuyên xử:**

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Tr.

[2] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Tờ mua bán đất ngày 20/9/1999” giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn Tr với bên chuyển nhượng là ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B đối với diện tích đất 2.918m<sup>2</sup> được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 04/01/2021 (thuộc thửa số 352, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00600QSDĐ/IB ngày 04/12/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông Trần Văn Đ) có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Văn Tr, ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của Luật Đất đai.

[3] Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 04/01/2021 là một phần không tách rời của Bản án.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn Tr được nhận lại số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008941 ngày 08/10/2020 và 0009732 ngày 09/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh An Giang.

Ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Văn Tr số tiền 2.509.200 (hai triệu, năm trăm lẻ chín nghìn, hai trăm) đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[6] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

[7] 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Chợ Mới;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- Đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

**Lê Phước Sang**