

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 38/2021/DS-ST

Ngày: 01-12-2021

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 THỊ XÃ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG.**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Hồng Diễm Phúc.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lương Thanh Nhân;

Bà Nguyễn Thị Thắm.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát tham gia phiên tòa: Ông Trần Hoàng Anh- Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 03/2021/TLST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 84/2021/QĐXXST-DS ngày 16/11/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp D, xã A, thị xã B, tỉnh B. Có mặt;

Người đại diện ủy quyền: Ông Trần Thái B, sinh năm 1998; địa chỉ: phường H, thị xã B, tỉnh B (văn bản ủy quyền ngày 25/5/2021). Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Dương Văn S, sinh năm 1952; địa chỉ: Số 608, đường 044, ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh B.

2. Bà Võ Thị Q, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 608, đường 044, ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh B.

Người đại diện ủy quyền của ông S và bà Q: Bà Dương Thị H1, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh B (văn bản ủy quyền ngày 22/3/2021). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Dương Thị H1, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh B. Có mặt.

2. Bà Dương Thị N, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh B. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3. Bà Dương Thị P, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh B. Có mặt.

4. Bà Phạm Thị A, sinh năm 1958; địa chỉ số 53/7, Q, phường 1, quận G, Thành phố H. Vắng mặt.

5. Ông Trần Văn C, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp D, xã A, thị xã B, tỉnh B. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Quá trình tố tụng nguyên đơn, đại diện nguyên đơn trình bày:***

Ngày 28/7/2001 nguyên đơn và vợ chồng ông Dương Văn S, bà Võ Thị Q có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” thỏa thuận nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đổi với một phần diện tích đất ngang khoảng 15m từ mé bờ ao thẳng ra, cây măng cụt lớn chừa ra 1m² dài hết đất của ông S bà Q với số tiền là 18.000.000 đồng. Sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2001 thì nguyên đơn có giao cho ông S bà Q số tiền cọc là 1.000.000 đồng. Ngày 19/8/2001 nguyên đơn tiếp tục thanh toán thêm số tiền 13.000.000 đồng cho bà Võ Thị Q. Ngày 21/8/2001 nguyên đơn tiếp tục thanh toán thêm số tiền 2.000.000 đồng cho bà Võ Thị Q. Ngày 11/10/2001 nguyên đơn tiếp tục giao số tiền 1.000.000 đồng. Ông S là người nhận tiền trực tiếp và ký với nguyên đơn “Giấy bán đất cất nhà thổ cư”. Ông S bà Q cam kết đất không tranh chấp, nếu có tranh chấp thì vợ chồng ông S bà Q sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi tH gấp 3 lần giá trị tính thời điểm đất. Ngày 6/12/2001 nguyên đơn tiếp tục giao số tiền còn lại là 1.000.000 đồng cho bà Võ Thị Q. Thực chất nội dung của “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” ngày 28/7/2001 và “Giấy bán đất cất nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 là các bên thỏa thuận cùng một nội dung ông S bà Q đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất giáp bờ ao cất nhà, ngang khoảng 16m, dài hết đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSDĐ/664/QĐUB cấp ngày 30/10/2001.

Trên phần đất tranh chấp từ khi ký giấy “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” ngày 28/7/2001 và “Giấy bán đất cất nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 cho đến nay thì nguyên đơn là người trực tiếp quản lý sử dụng, rào bao quanh khu đất bằng dây kẽm, trồng cây giữ đất. Từ năm 2017 đến nay nguyên đơn có đồ khoảng 150 xe đất để san lấp hồ bom trên đất tranh chấp. Giá tiền mỗi xe phải thanh toán là 1.100.000 đồng. Giấy biên nhận trả tiền nguyên đơn đã thất lạc. Sau ngày ký “Giấy bán đất cất nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 ông S bà Q có giao cho nguyên đơn Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSDĐ/664/QĐUB do ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 30/10/2001 đứng tên Dương Văn S cho nguyên đơn tiến hành thực hiện sang tên trước bạ đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng nhưng nguyên đơn chưa kịp thực hiện thủ tục sang tên trước bạ thì ông S bà Q đến nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do làm việc riêng. Từ năm 2003 nguyên đơn có trồng cây tràm bông vàng trên đất, cụ thể bao nhiêu cây thì không nhớ, đến năm 2017 thì nguyên đơn khai thác một số cây tràm trên đất. Nguyên đơn nhiều lần liên hệ yêu cầu

ông S bà Q giao Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục sang tên trước bạ nhưng ông S bà Q không đồng ý nên ngày 21/3/2017 nguyên đơn nộp đơn đến Ủy ban nhân dân xã A yêu cầu xem xét giải quyết sự việc ông S, bà Q đã nhận đủ số tiền 18.000.000 đồng để chuyển nhượng một phần diện tích đất ngang khoảng 16m, dài hết đất tại địa chỉ thửa đất ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh B nhưng không hợp tác thực hiện thủ tục sang tên trước bạ cho nguyên đơn. Ngày 5/4/2017 tổ hòa giải ấp L, xã A hòa giải tranh chấp thì ông S đồng ý giao Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thực hiện sang tên trước bạ, nguyên đơn đã giao cho ông S số tiền 10.000.000 đồng hỗ trợ cho ông S giải chấp Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng theo lời trình bày của ông S là ông S đã thế chấp Giấy đất tại ngân hàng. Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ ông S số tiền 7.000.000 đồng tiền thuế đất cho ông S từ lúc nhận chuyển nhượng đến ngày 5/4/2017 khi các bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau ngày 5/4/2017 ông S bà Q vẫn không giao Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thực hiện sang tên trước bạ.

Nguyên đơn thống nhất với nội dung Mảnh trích lục địa chính số 21-2021 ngày 23/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát và chứng thư thẩm định giá đất tranh chấp. Theo nội dung kết quả đo đạc thực tế của Mảnh trích lục địa chính số 21-2021 ngày 23/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát thì có 39,7m² của đất tranh chấp trùng vị trí đất với thửa đất 248. Do diện tích đất tranh chấp khi áp thửa có sự trùng vị trí đất với thửa 248 nên nguyên đơn thống nhất đồng ý không tranh chấp phần diện tích 39,7m² trùng vị trí đất với thửa đất 248, chỉ tranh chấp phần diện tích 798m². Đối với trường hợp bà Phạm Thị A không có đăng ký hộ khẩu thường trú hay tạm trú, không sinh sống tại địa chỉ số 53/7, Q, phường 1, quận G, Thành phố H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 403 và thửa đất 385 thì đề nghị Tòa án xét xử vụ án vắng mặt bà A, nếu bà A có yêu cầu gì thì khởi kiện trong vụ án khác.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2001 được ký kết giữa nguyên đơn và các bị đơn đối với phần đất có diện tích 798m² thuộc thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSĐĐ/664/QĐUB do ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 30/10/2001 đứng tên Dương Văn S.

- Yêu cầu Tòa án công nhận cho nguyên đơn quyền quản lý, sử dụng và được quyền đăng ký, làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 798m² thuộc thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh B.

- Buộc các bị đơn phải giao phần đất có diện tích 798m² thuộc thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh B cho nguyên đơn quản lý, sử dụng.

*** Bà Dương Thị H1 là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Dương Văn S, bà Võ Thị Q trình bày:**

Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông S bà Q nhận chuyển nhượng từ năm 1995. Tại thời điểm năm 1995 khi ông S bà Q nhận chuyển nhượng thửa đất 233, tờ bản đồ số 35, diện tích 2511 tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh B thì các con của ông S bà Q gồm Dương Thị

P sinh năm 1978 (17 tuổi), Dương Thị H1, sinh năm 1979 (16 tuổi), Dương Thị N, sinh năm 1981 (14 tuổi) đều sống phụ thuộc vào nguồn thu nhập của ông S bà Q, không có công sức đóng góp gì vào nguồn tiền mà ông S bà Q dùng để nhận chuyển nhượng thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 và cũng không có công sức đóng góp, tu tạo gì hoặc xây dựng công trình kiến trúc gì trên thửa đất.

Ngày 28/7/2001 ông S bà Q có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn một phần diện tích đất ngang khoảng 15m từ mé bờ ao thẳng ra, cây măng cụt lớn chừa ra 1m² dài hết đất với số tiền là 18.000.000 đồng. Cùng ngày ông S bà Q đã nhận trước số tiền 1.000.000 đồng. Tổng số tiền ông S bà Q đã nhận của nguyên đơn là 18.000.000 đồng lần lượt vào các ngày như sau: Ngày 19/8/2001 bà Q nhận 13.000.000 đồng, Ngày 21/8/2001 bà Q nhận 2.000.000 đồng. Ngày 11/10/2001 ông S nhận 1.000.000 đồng. Ngày 6/12/2001 bà Q nhận 1.000.000 đồng. Ông S cam kết nếu có tranh chấp thì ông S sẽ bồi th 3 lần và chịu trách nhiệm trước pháp luật

Ngày 11/10/2001 ông S tiếp tục ký “Giấy bán đất cát nhà thổ cư” với bà H. Theo nội dung “Giấy bán đất cát nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 thì ông S thỏa thuận với bà H chuyển nhượng cho bà H số đất giáp bờ ao cát nhà, ngang khoảng 16m, dài hết đất với số tiền 18.000.000 đồng. Thực chất “Giấy bán đất cát nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 và “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” ngày 28/7/2001 là thỏa thuận cùng một nội dung ông S bà Q thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H một phần diện tích ngang khoảng 16m, dài hết đất thuộc thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSDĐ/664/QĐUB do ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 30/10/2001 đứng tên Dương Văn S.

Bà Q ông S sử dụng số tiền 18.000.000 đồng nhận của nguyên đơn vào mục đích chi tiêu sinh hoạt gia đình, không sử dụng vào mục đích chi tiêu cá nhân. Các con của vợ chồng ông S bà Q không có văn bản nào thể hiện không đồng ý cho ông S bà Q chuyển nhượng đất cho nguyên đơn từ ngày nguyên đơn và ông S bà Q ký “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” ngày 28/7/2001 và “Giấy bán đất cát nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 cho đến nay. Sau ngày 6/12/2001 ông S bà Q có giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSDĐ/664/QĐUB cấp ngày 30/10/2001 cho nguyên đơn thực hiện thủ tục sang tên trước bạ nhưng nguyên đơn không thực hiện được nên ông S bà Q có lấy lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách thửa cho các con và đến hiện tại vẫn chưa giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Phần đất tranh chấp từ khi ký giấy “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” ngày 28/7/2001 và “Giấy bán đất cát nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 cho đến nay thì ông S bà Q không có sinh sống, xây dựng công trình, kiến trúc gì trên đất. Vào khoảng năm 2017 đến nay thì nguyên đơn có đổ khoảng 150 xe đất để san lấp hố bom trên đất tranh chấp. Sau khi nguyên đơn giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông S bà Q thì nguyên đơn có xây dựng hàng rào bao quanh khu đất bằng dây kẽm. Quá trình nguyên đơn rào ranh đất thì ông S bà Q không có văn bản khiếu nại gì đến cơ quan có thẩm quyền địa phương thể hiện ý kiến không đồng ý cho nguyên đơn rào đất, cũng không có văn bản khiếu nại gì đến cơ quan có thẩm quyền địa phương về việc nguyên đơn đổ đất san lấp mặt bằng trên đất.

Ông S bà Q thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về nội dung biên bản giải quyết tranh chấp đất đai ngày 5/4/2017 của tổ hòa giải ấp L, xã A. Ông S bà Q có nhận tiền hỗ trợ của nguyên đơn 10.000.000 đồng và hứa sẽ giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn sau khi giải chấp ngân hàng xong. Thực tế bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn lưu tại nhà riêng của ông S bà Q, không có thể chấp ngân hàng. Đến nay ông S bà Q vẫn chưa giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thực hiện sang tên trước bạ đối với phần đất nhận chuyển nhượng dù nguyên đơn nhiều lần yêu cầu ông S bà Q ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện tại ông S bà Q đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSDĐ/664/QĐUB do ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 30/10/2001 đứng tên Dương Văn S.

Ông S bà Q thống nhất diện tích đất tranh chấp theo giấy “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” ngày 28/7/2001 và “Giấy bán đất cát nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 là 798m². Từ tháng 11/2001 đến nay thì bà H có rào ranh giới, mốc giới theo đúng hiện trạng kết quả đo đạc thực tế là 798m² và không có sự tranh chấp mốc giới, ranh giới với chủ quyền sử dụng đất khác. Thực tế sử dụng đất của phần đất tranh chấp thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSDĐ/664/QĐUB không có trùng vị trí đất so với các thửa đất khác. Ông S bà Q thống nhất với nội dung Mảnh trích lục địa chính số 21-2021 ngày 23/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát và chứng thư thẩm định giá đất tranh chấp.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ý kiến của ông S, bà Q như sau: Ông S, bà Q không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Không đồng ý với Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2001 được ký kết giữa nguyên đơn và các bị đơn đối với phần đất có diện tích 798m² thuộc thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSDĐ/664/QĐUB do ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 30/10/2001 đứng tên Dương Văn S.

- Không đồng ý yêu cầu Tòa án công nhận cho nguyên đơn quyền quản lý, sử dụng và được quyền đăng ký, làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 798m² thuộc thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh B.

- Không đồng ý giao phần đất có diện tích 798m² thuộc thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh B cho nguyên đơn quản lý, sử dụng.

Ông S, bà Q đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận chuyển nhượng đối với phần diện tích ngang khoảng 16m, dài hết đất thuộc thửa đất 233, tờ bản đồ số 35, là 18.000.000 đồng. Ông S, bà Q đồng ý bồi thường gấp 3 lần giá trị tính thời điểm đất là 54.000.000 đồng. Dù sau ngày 11/10/2001 các con của ông S bà Q có biết việc ông S bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn đối với phần diện tích ngang khoảng 16m, dài hết đất thuộc thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 là 18.000.000 đồng, biết ông S bà Q đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại thời điểm ông S bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn thì các con của ông S bà Q không biết nên hiện tại bà Q không đồng ý tiếp tục thực hiện

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với nguyên đơn. Ông S bà Q không có yêu cầu phản tố và cũng không có đơn yêu cầu phản tố nộp Tòa án.

*** Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị H1 trình bày:**

Bà H1 là con gái ruột của ông Dương Văn S và bà Võ Thị Q. Bà H1 thống nhất với lời trình bày, lời khai của ông S bà Q trong quá trình tố tụng. Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông S bà Q nhận chuyển nhượng từ năm 1995. Khi ông S bà Q nhận chuyển nhượng thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 thì 03 người con của ông S bà Q là Dương Thị P sinh năm 1978 (17 tuổi), Dương Thị H1, sinh năm 1979 (16 tuổi), Dương Thị N, sinh năm 1981 (14 tuổi) đều sống phụ thuộc vào nguồn thu nhập của ông S bà Q, không có công sức đóng góp gì vào nguồn tiền mà ông S bà Q dùng để nhận chuyển nhượng thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 và không có công sức đóng góp, tu tạo gì hoặc xây dựng công trình kiến trúc gì trên thửa đất 233, tờ bản đồ số 35.

Bà H1 thống nhất với lời trình bày, lời khai của ông S bà Q trong quá trình tố tụng về thời gian, nội dung ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2001 đề “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” và Giấy bán đất cất nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 giữa nguyên đơn và ông S bà Q. Ông S bà Q thống nhất chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất giáp bờ ao cất nhà, ngang khoảng 16m, dài hết đất thuộc thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSĐĐ/664/QĐUB cấp ngày 30/10/2001 giá 18.000.000 đồng. Ông S bà Q đã nhận đủ tiền và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn sang tên trước bạ. Tuy nhiên nguyên đơn chưa thực hiện được thì ông S bà Q lấy lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm việc riêng. Số tiền 18.000.000 đồng ông S bà Q nhận của nguyên đơn được sử dụng vào mục đích chi tiêu sinh hoạt cho gia đình. Thực chất nội dung của “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” ngày 28/7/2001 và “Giấy bán đất cất nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 là các bên thỏa thuận cùng một nội dung ông S bà Q đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất giáp bờ ao cất nhà, ngang khoảng 16m, dài hết đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSĐĐ/664/QĐUB cấp ngày 30/10/2001. Sau ngày 11/10/2001 nguyên đơn có rào khuôn viên đất nhận chuyển nhượng bằng dây kẽm gai, nhiều lần đổ đất san lấp mặt bằng nhưng ông S bà Q và các con gồm Dương Thị H1, Dương Thị P, Dương Thị N không có ý kiến khiếu nại gì đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc bà H đổ đất san lấp mặt bằng trên đất tranh chấp. Sau khi ông S bà Q đã nhận đủ tiền chuyển nhượng thì không có xây dựng công trình, kiến trúc gì trên phần đất đã chuyển nhượng. Sau ngày 11/10/2001 cho đến nay các con của ông S bà Q gồm Dương Thị H1, Dương Thị P, Dương Thị N không có ý kiến khiếu nại gì đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc ông S bà Q tự ý chuyển nhượng phần diện tích đất thuộc một phần thửa đất 233, tờ bản đồ số 35.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ý kiến của bà H1 như sau: bà H1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” ngày 28/7/2001; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề “Giấy bán đất cất nhà thổ cư” ngày

11/10/2001. Bà H1 xác định dù sau ngày 11/10/2001 các con của ông S bà Q có biết việc ông S bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn, biết việc ông S bà Q đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhưng tại thời điểm ông S bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn thì 03 người con của ông S bà Q không biết nên bà H1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông S bà Q và nguyên đơn. Bà H1 không có yêu cầu độc lập và không có đơn yêu cầu độc lập nộp Tòa án.

*** Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị P trình bày:**

Bà P là con gái ruột của Ông S bà Q. Bà P thống nhất với lời trình bày, lời khai của ông S bà Q trong quá trình tố tụng. Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông S bà Q nhận chuyển nhượng từ năm 1995. Khi ông S bà Q nhận chuyển nhượng thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 thì 03 người con của ông S bà Q là Dương Thị P sinh năm 1978 (17 tuổi), Dương Thị H1, sinh năm 1979 (16 tuổi), Dương Thị N, sinh năm 1981 (14 tuổi) đều sống phụ thuộc vào nguồn thu nhập của ông S bà Q, không có công sức đóng góp gì vào nguồn tiền mà ông S bà Q dùng để nhận chuyển nhượng thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 và cũng không có công sức đóng góp, tu tạo gì hoặc xây dựng công trình kiến trúc gì trên thửa đất 233, tờ bản đồ số 35.

Bà P thống nhất với lời trình bày, lời khai của ông S bà Q trong quá trình tố tụng về thời gian, nội dung ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2001 đề “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” và Giấy bán đất cất nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 giữa nguyên đơn và ông S bà Q. Ông S bà Q thống nhất chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất giáp bờ ao cất nhà, ngang khoảng 16m, dài hết đất thuộc thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSĐĐ/664/QĐUB cấp ngày 30/10/2001 giá 18.000.000 đồng. Ông S bà Q đã nhận đủ tiền và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn sang tên trước bạ. Tuy nhiên nguyên đơn chưa thực hiện được thì ông S bà Q lấy lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm việc riêng. Số tiền 18.000.000 đồng ông S bà Q nhận của nguyên đơn được sử dụng vào mục đích chi tiêu sinh hoạt cho gia đình. Thực chất nội dung của “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” ngày 28/7/2001 và “Giấy bán đất cất nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 là các bên thỏa thuận cùng một nội dung ông S bà Q đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất giáp bờ ao cất nhà, ngang khoảng 16m, dài hết đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSĐĐ/664/QĐUB cấp ngày 30/10/2001. Sau ngày 11/10/2001 nguyên đơn có rào khuôn viên đất nhận chuyển nhượng bằng dây kẽm gai, nhiều lần đổ đất san lấp mặt bằng, khai thác cây tràm bông vàng nhưng ông S bà Q và các con gồm Dương Thị H1, Dương Thị P, Dương Thị N không có ý kiến khiếu nại gì đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc bà H đổ đất san lấp mặt bằng. Năm 2017 bà H có khai thác cây tràm bông vàng trên đất tranh chấp mà không thông báo cho ông S bà Q và 03 người con. Sau khi ông S bà Q đã nhận đủ tiền chuyển nhượng thì không có xây dựng công trình, kiến trúc gì trên phần đất đã chuyển nhượng. Sau ngày 11/10/2001 cho đến nay các con của ông S bà Q gồm Dương Thị H1, Dương Thị P, Dương Thị N không có ý kiến khiếu nại gì đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc ông S bà Q tự ý chuyển nhượng phần diện tích đất

thuộc một phần thửa đất 233, tờ bản đồ số 35, không có ý khiếu nại việc bà H khai thác cây trầm bông vàng.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ý kiến của bà P như sau: bà P không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” ngày 28/7/2001; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề “Giấy bán đất cất nhà thổ cư” ngày 11/10/2001. Bà P xác định dù sau ngày 11/10/2001 các con của ông S bà Q có biết việc ông S bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn, biết việc ông S bà Q đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhưng tại thời điểm ông S bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn thì 03 người con của ông S bà Q không biết nên bà P không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông S bà Q và nguyên đơn. Bà P không có yêu cầu độc lập và không có đơn yêu cầu độc lập nộp Tòa án.

*** Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị N trình bày:**

Bà Nguyễn là con gái ruột của Ông S bà Q. Bà Nguyễn thống nhất với lời trình bày, lời khai của ông S bà Q trong quá trình tố tụng. Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông S bà Q nhận chuyển nhượng từ năm 1995. Khi ông S bà Q nhận chuyển nhượng thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 thì 03 người con của ông S bà Q là Dương Thị P sinh năm 1978 (17 tuổi), Dương Thị H1, sinh năm 1979 (16 tuổi), Dương Thị N, sinh năm 1981 (14 tuổi) đều sống phụ thuộc vào nguồn thu nhập của ông S bà Q, không có công sức đóng góp gì vào nguồn tiền mà ông S bà Q dùng để nhận chuyển nhượng thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 và không có công sức đóng góp, tu tạo gì hoặc xây dựng công trình kiến trúc gì trên thửa đất 233, tờ bản đồ số 35.

Bà thống nhất với lời trình bày, lời khai của ông S bà Q trong quá trình tố tụng về thời gian, nội dung ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2001 đề “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” và Giấy bán đất cất nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 giữa nguyên đơn và ông S bà Q. Ông S bà Q thống nhất chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất giáp bờ ao cất nhà, ngang khoảng 16m, dài hết đất thuộc thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSĐĐ/664/QĐUB cấp ngày 30/10/2001 giá 18.000.000 đồng. Ông S bà Q đã nhận đủ tiền và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn sang tên trước bạ. Tuy nhiên nguyên đơn chưa thực hiện được thì ông S bà Q lấy lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm việc riêng. Số tiền 18.000.000 đồng ông S bà Q nhận của nguyên đơn được sử dụng vào mục đích chi tiêu sinh hoạt cho gia đình. Thực chất nội dung của “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” ngày 28/7/2001 và “Giấy bán đất cất nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 là các bên thỏa thuận cùng một nội dung ông S bà Q đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất giáp bờ ao cất nhà, ngang khoảng 16m, dài hết đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSĐĐ/664/QĐUB cấp ngày 30/10/2001. Sau ngày 11/10/2001 nguyên đơn có rào khuôn viên đất nhận chuyển nhượng bằng dây kẽm gai, nhiều lần đổ đất san lấp mặt bằng nhưng ông S bà Q và các con gồm Dương Thị H1, Dương Thị P, Dương Thị N không có ý kiến khiếu nại gì đến cơ quan có thẩm

quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc bà H đổ đất san lấp mặt bằng trên đất tranh chấp. Sau khi ông S bà Q đã nhận đủ tiền chuyển nhượng thì không có xây dựng công trình, kiến trúc gì trên phần đất đã chuyển nhượng. Sau ngày 11/10/2001 cho đến nay các con của ông S bà Q gồm Dương Thị H1, Dương Thị P, Dương Thị N không có ý kiến khiếu nại gì đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc ông S bà Q tự ý chuyển nhượng phần diện tích đất thuộc một phần thửa đất 233.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ý kiến của bà N như sau: bà N không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” ngày 28/7/2001; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề “Giấy bán đất cát nhà thổ cư” ngày 11/10/2001. Dù sau ngày 11/10/2001 các con của ông S bà Q có biết việc ông S bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn, biết việc ông S bà Q đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhưng tại thời điểm ông S bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn thì 03 người con của ông S bà Q không biết nên bà N không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông S bà Q và nguyên đơn. Bà N không có yêu cầu độc lập và không có đơn yêu cầu độc lập nộp Tòa án.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C trình bày:**

Ông C và bà Nguyễn Thị H là vợ chồng. Ông C thống nhất với lời trình bày, lời khai của nguyên đơn trong quá trình tố tụng. Ông C xác định ngày 28/7/2001 nguyên đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng đất đề “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích đất ngang khoảng 15m từ mí bờ bao thẳng ra, cây măng cục lớn chừa ra 1m² dài hết đất với số tiền là 18.000.000 đồng của ông Dương Văn S, bà Võ Thị Q. Cùng ngày nguyên đơn giao cọc 1.000.000 đồng cho ông S bà Q. Ngày Ngày 19/8/2001 nguyên đơn tiếp tục thanh toán thêm số tiền 13.000.000 đồng cho người nhận là bà Võ Thị Q. Ngày 21/8/2001 nguyên đơn tiếp tục thanh toán thêm số tiền 2.000.000 đồng cho người nhận là bà Võ Thị Q. Đến ngày 11/10/2001 nguyên đơn tiếp tục giao cho ông S 1.000.000 đồng và ký “Giấy bán đất cát nhà thổ cư”. Thực chất của “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” ngày 28/7/2001 và “Giấy bán đất cát nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 là nguyên đơn và ông S bà Q thống nhất chuyển nhượng một phần diện tích ngang khoảng 16m, dài hết đất thuộc thửa đất 233, tờ bản đồ số 35, diện tích 2511 m² tọa lạc xã A, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSĐĐ/664/QĐUB do ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 30/10/2001 đứng tên Dương Văn S. Ngày 6/12/2001 nguyên đơn tiếp tục giao số tiền còn lại là 1.000.000 đồng cho bà Võ Thị Q. Như vậy tính đến ngày 6/12/2001 thì nguyên đơn đã thanh toán xong cho bên bán ông S bà Q số tiền 18.000.000 đồng. Từ sau ngày 11/10/2001 ông S bà Q có giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSĐĐ/664/QĐUB cho nguyên đơn làm tách thửa. Nhưng sau đó ông S lấy lý do làm việc riêng gì đó nên lấy lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi sau đó không giao lại nữa cho nguyên đơn sang tên trước bạ đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng. Từ sau khi trả hết tiền 18.000.000 đồng thì nguyên đơn đổ đất san lấp mặt bằng khu đất, rào bao quanh khu đất bằng dây kẽm, quản lý khu đất cho đến nay.

Số tiền 18.000.000 đồng mà nguyên đơn dùng để nhận chuyển nhượng cho ông S bà Q là tài sản chung của ông C và nguyên đơn.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C có ý kiến như sau: Ông C thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án buộc ông S bà Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 28/7/2001 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu và ý kiến, không cung cấp thêm chứng cứ nào khác.

Đại diện hợp pháp của các bị đơn ông S bà Q – bà Dương Thị H1 vẫn giữ nguyên ý kiến, không cung cấp thêm chứng cứ nào khác. Bà H1 khẳng định ông S bà Q không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2001 được ký kết giữa nguyên đơn và các bị đơn đối với phần đất có diện tích 798m² thuộc thửa đất 233, tờ bản đồ số 35. Dù 03 người con của ông S bà Q biết việc ông S bà Q biết việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” ngày 28/7/2001 và “Giấy bán đất cất nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 giữa ông S bà Q và nguyên đơn, biết ông S bà Q đã nhận đủ số tiền 18.000.000 đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xác nhận số tiền 18.000.000 đồng được ông S bà Q sử dụng vào mục đích chi tiêu sinh hoạt gia đình, biết ông S bà Q đã giao Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 cho nguyên đơn thực hiện sang tên trước bạ đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, biết việc nguyên đơn xây dựng hàng rào dây kẽm bao quanh khu đất ông S bà Q đã chuyển nhượng và đổ đất san lấp mặt bằng khu đất nhưng ông S bà Q và 03 người con không có văn bản nào nộp cơ quan có thẩm quyền giải quyết trong lĩnh vực đất đai thể hiện ý kiến ông S bà Q và 03 người con của ông S bà Q không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp cho nguyên đơn hoặc không đồng ý cho nguyên đơn quản lý đất tranh chấp thông qua việc xây dựng hàng rào dây kẽm bao quanh khu đất ông S bà Q đã chuyển nhượng và đổ đất san lấp mặt bằng khu đất từ sau ngày 11/10/2001 đến nay thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” ngày 28/7/2001 và “Giấy bán đất cất nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 giữa ông S bà Q và nguyên đơn cũng không có giá trị pháp lý. Bà H1 xác nhận từ năm 2003 có cây tràm vàng trên đất tranh chấp và đến năm 2017 bà H có khai thác một số cây tràm vàng trên đất mà không thông báo gì cho ông S bà Q biết. Lý do là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSĐĐ/664/QĐUB cấp cho hộ ông Dương Văn S và phải có chữ ký của 03 người con của ông S bà Q trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” ngày 28/7/2001 và “Giấy bán đất cất nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 thì mới có giá trị pháp lý.

Bị đơn ông Dương Văn S bổ sung ý kiến trình bày: Tại buổi hòa giải tranh chấp đất đai ngày 5/4/2017 của tổ hòa giải ấp L, xã A ông S xác nhận có nhận của bà H 10.000.000 đồng với lý do giải chấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSĐĐ/664/QĐUB và hứa sẽ giao bản chính cho bà H thực hiện sang tên trước bạ đối với phần đất đã chuyển nhượng. Tuy nhiên tại thời điểm đó

ông S bà Q không có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSĐĐ/664/QĐUB mà ông S bà Q giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSĐĐ/664/QĐUB tại nhà riêng của mình. Ông S xác định năm 2001 ông S có giao bản chính cho nguyên đơn thực hiện sang tên trước bạ nhưng đến năm 2002 thì nguyên đơn vẫn chưa sang tên trước bạ nên ông S bà Q có gạt nguyên đơn là lấy lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSĐĐ/664/QĐUB để làm việc riêng nhưng thực tế là không có làm việc riêng gì. Ông S xác định có biết bà H đổ đất san lấp mặt bằng, rào chắn khu đất, khai thác cây tràm bông vàng nhưng vì ông S bà Q nghĩ đất đã bán và đã nhận đủ tiền nên không có ý kiến khiếu nại gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị H1, bà Dương Thị P giữ nguyên ý kiến, không cung cấp thêm chứng cứ nào khác. Bà H, bà P thống nhất với nội dung Mạnh trích lục địa chính số 21-2021 ngày 23/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát và chứng thư thẩm định giá đất tranh chấp. Thống nhất đồng ý xác định diện tích đất tranh chấp là 798m² thuộc thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSĐĐ/664/QĐUB cấp cho hộ ông Dương Văn S. Bà H1, bà P không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà H1, bà P xác định biết việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” ngày 28/7/2001 và “Giấy bán đất cất nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 giữa ông S bà Q và nguyên đơn, biết ông S bà Q đã nhận đủ số tiền 18.000.000 đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xác nhận số tiền 18.000.000 đồng được ông S bà Q sử dụng vào mục đích chi tiêu sinh hoạt gia đình, biết ông S bà Q đã giao Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 cho nguyên đơn thực hiện sang tên trước bạ đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, biết ông S đã nhận của nguyên đơn số tiền hỗ trợ 10.000.000 đồng hứa sẽ giao Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 cho nguyên đơn sang tên trước bạ sau khi giải chấp ngân hàng nhưng không giao do phải tách thửa đất cho các con, biết việc nguyên đơn xây dựng hàng rào dây kẽm bao quanh khu đất ông S bà Q đã chuyển nhượng và đổ đất san lấp mặt bằng khu đất nhưng ông S bà Q và 03 người con không có văn bản nào nộp cơ quan có thẩm quyền giải quyết trong lĩnh vực đất đai thể hiện ý kiến ông S bà Q và 03 người con của ông S bà Q không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp cho nguyên đơn hoặc không đồng ý cho nguyên đơn quản lý đất tranh chấp thông qua việc xây dựng hàng rào dây kẽm bao quanh khu đất ông S bà Q đã chuyển nhượng và đổ đất san lấp mặt bằng khu đất từ sau ngày 11/10/2001 đến nay. Bà H, bà P xác nhận từ năm 2003 có cây tràm bông vàng trên đất tranh chấp và đến năm 2017 bà H có khai thác một số cây tràm bông vàng trên đất mà không thông báo gì cho ông S bà Q biết. Bà H1, bà P vẫn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” ngày 28/7/2001 và “Giấy bán đất cất nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 giữa ông S bà Q và nguyên đơn cũng không có giá trị pháp lý. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSĐĐ/664/QĐUB cấp cho hộ ông Dương Văn S thì phải có chữ ký của 03 người con của ông S bà Q trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất đề “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” ngày 28/7/2001 và “Giấy bán đất cát nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 thì mới có giá trị pháp lý.

Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa: Việc Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Nhận thấy, nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thống nhất thừa nhận ngày 28/7/2001 bà H và ông S, bà Q có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” thỏa thuận ông S, bà Q đồng ý chuyển nhượng cho bà H một phần diện tích đất ngang khoảng 15m từ mé bờ ao thẳng ra, cây măng cụt lớn chừa ra 1m² dài hết đất với số tiền là 18.000.000 đồng. Ông S và bà Q đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng thông qua các ngày như sau: Ngày 28/7/2001 bà H giao cho ông S, bà Q số tiền 1.000.000 đồng. Ngày 19/8/2001 bà H giao cho bà Q số tiền 13.000.000 đồng. Ngày 21/8/2001 bà H giao cho bà Q số tiền 2.000.000 đồng. Ngày 11/10/2001 bà H giao cho bà Q số tiền 1.000.000 đồng. Ngày 6/12/2001 bà H giao cho bà Q số tiền 1.000.000 đồng. Ngày 11/10/2001 ông S tiếp tục ký “Giấy bán đất cát nhà thổ cư” với bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H số đất giáp bờ ao cát nhà, ngang khoảng 16m, dài hết đất với số tiền 18.000.000 đồng. Các bên thống nhất “Giấy bán đất cát nhà thổ cư” và “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” là cùng một nội dung thỏa thuận là ông S bà Q thống nhất chuyển nhượng cho bà H một phần diện tích đất ngang khoảng 16m từ mé bờ ao thẳng ra, cây măng cụt lớn chừa ra 1m² dài hết đất thuộc thửa đất số 233 với số tiền là 18.000.000 đồng. Sau đó bà H có đổ đất san lấp mặt bằng, rào các cạnh khu đất bằng cột xi măng và dây kẽm gai để quản lý phần diện tích nhận chuyển nhượng cho đến nay. Sự thống nhất này là tình tiết không cần phải chứng minh được quy định tại Điều 92 BLTTDS. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Dương Văn S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSĐĐ/664/QĐUB nhưng ông S và bà Q đã cố tình né tránh không thực hiện nghĩa vụ tách thửa đất để sang tên cho bà H. Tại biên bản xác minh ngày 07/7/2021 đối với ông Dương Quốc H là công chức địa chính xã A, thị xã B cho biết trên phần đất tranh chấp bà H là người quản lý sử dụng và bà H đã đổ đất để san lấp hố bom trên đất tranh chấp ngoài ra bà H có rào lưới B40, cột xi măng 3 cạnh quanh thửa đất. Quá trình bà H rào ranh đất thì ông S bà Q cùng các con là bà P, bà H1, bà N không có văn bản khiếu nại gì đến cơ quan có thẩm quyền địa phương cũng như tại các biên bản tự khai thị bà P, bà H1, bà N đều thừa nhận không có công sức đóng góp gì trong phần đất tranh chấp này. Như vậy, bà H đã quản lý sử dụng ổn định thửa đất tranh chấp từ khi nhận chuyển nhượng từ ông S, bà Q. Các con của ông S, bà Q là bà P, bà H1, bà N biết sự việc ông S, bà Q có chuyển nhượng đất cho bà H phần đất nêu trên nhưng không có ý kiến tranh chấp gì. Bà H đã thanh toán hết số tiền 18.000.000 đồng cho ông S và bà Q và ông S, bà Q cũng đã giao phần đất cho bà H quản lý, sử dụng đất ổn định đến nay. Do đó, việc công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 28/7/2001 và hợp đồng mua bán đất ngày 11/10/2001 là có căn cứ phù hợp với các quy định tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn

áp dụng đối với các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được xác lập từ sau ngày 15/10/1993. Phần đất tranh chấp có diện tích thực tế là 798m² (trong đó hành lang an đường bộ là 137m²) có 256m² thuộc thửa 385, tờ bản đồ số 35 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00727 và 331m² thuộc một phần thửa 403, tờ bản đồ số 35 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01568 tất cả 02 quyền sử dụng đất này cấp cho bà Phạm Thị A có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông S. Tại biên bản xác minh ngày 08/10/2021 của Tòa án đối với ông Dương Quốc H là Công chức Địa chính, ông Trần Trung T là Phó chủ tịch UBND xã A, thị xã B cho biết hiện trạng sử dụng đất của bà Phạm Thị A là các đất số thửa 385, tờ bản đồ số 35 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00727 và thửa đất số 403, tờ bản đồ số 35 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01568 là ổn định và không trùng vị trí đất đang tranh chấp nên cần phải kiến nghị UBND thị xã Bến Cát thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số H00727 cấp ngày 30/12/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01568 ngày 26/12/2006 đứng tên Phạm Thị A đề cấp lại cho đúng hiện trạng quản lý sử dụng trên thực tế mà bà A sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị A vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Nguyên, ông Trần Văn C có đơn xin giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Dương Thị P, bà Dương Thị Nguyên, bà Phạm Thị A, ông Trần Văn C theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H khởi kiện đối với các bị đơn ông S, bà Q yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với phần đất có diện tích 798m² thuộc thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSDĐ/664/QĐUB do ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 30/10/2001 đứng tên Dương Văn S.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc thực tế là 837,7m² thuộc tờ bản đồ số 35 tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh B thuộc một phần diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSDĐ/664/QĐUB do ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 30/10/2001 đứng tên Dương Văn S. Quá trình tố tụng nguyên đơn và đại diện hợp pháp của các bị đơn thống nhất xác định không tranh chấp 39,7m² trùng với thửa đất 248, phần diện tích các bên thống nhất chuyển nhượng theo giấy “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” ngày 28/7/2001 và “Giấy bán đất cất nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 là 798m².

Tòa án kết hợp cùng Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và các ngành chức năng tiến hành xem xét thẩm định đo đạc, định giá tài sản tranh chấp như sau: Quyền sử dụng đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế là 798m² (trong đó chiều dài hàng rào khoảng 50m kết cấu kẽm gai) thuộc tờ bản đồ 35, tọa lạc xã A, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Đất nông nghiệp có giá 3.530.644 đồng/m² x 798m² = 2.817.454.000

đồng, phần hàng rào kẽm gai chiều dài 50m có giá là: 50.000 đồng x 42,6m = 2.130.000 đồng.

Quá trình tố tụng nguyên đơn và các bị đơn thống nhất thừa nhận ngày 28/7/2001 bà H và ông S bà Q có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” thỏa thuận ông S bà Q đồng ý chuyển nhượng cho bà H một phần diện tích đất ngang khoảng 15m từ mé bờ ao thẳng ra, cây măng cụt lớn chừa ra 1m² dài hết đất với số tiền là 18.000.000 đồng. Ngày 11/10/2001 ông S tiếp tục ký “Giấy bán đất cát nhà thổ cư” với bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H số đất giáp bờ ao cát nhà, ngang khoảng 16m, dài hết đất với số tiền 18.000.000 đồng. Ông S bà Q đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng. Các bên thống nhất “Giấy bán đất cát nhà thổ cư” và “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” là cùng một nội dung thỏa thuận là ông S bà Q thống nhất chuyển nhượng cho bà H một phần diện tích đất ngang khoảng 16m từ mé bờ ao thẳng ra, cây măng cụt lớn chừa ra 1m² dài hết đất thuộc thửa đất số 233, tờ bản đồ số 35 tọa lạc xã A, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương với số tiền là 18.000.000 đồng, ông S bà Q cam kết sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi tH gấp 3 lần giá trị tính thời điểm đất nếu đất có tranh chấp. Sau ngày 11/10/2001 ông S bà Q có giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSĐĐ/664/QĐUB do ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 30/10/2001 đứng tên Dương Văn S cho bà H thực hiện thủ tục sang tên trước bạ và bà H đổ đất san lấp mặt bằng, rào các cạnh khu đất bằng cột xi măng và dây kẽm gai để quản lý phần diện tích nhận chuyển nhượng cho đến nay. Năm 2002 nguyên đơn trồng cây tràm bông vàng để giữ đất, đến năm 2017 nguyên đơn khai thác cây tràm bông vàng. Xét thấy, sự thống nhất này là tình tiết không cần phải chứng minh được quy định tại Điều 92 BLTTDS.

[4] Xét thấy tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Dương Văn S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSĐĐ/664/QĐUB ngày 30/10/2001 cho hộ ông Dương Văn S, tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh B. Việc chuyển nhượng tại thời điểm này không bị Luật Đất đai năm 1993 nghiêm cấm. Hiện nay, pháp luật có thay đổi và được Nghị quyết 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng đối với các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993. Như vậy, nguyên đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế là 798m², theo tờ bản đồ 35, tọa lạc xã A, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, đã thanh toán hết số tiền 18.000.000 đồng và bị đơn ông S bà Q đã giao phần đất đúng với diện tích đất mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/7/2001. Nguyên đơn đã quản lý, sử dụng đất ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, đất đã được nguyên đơn đổ đất san lấp mặt bằng, trồng cây tràm bông vàng để giữ đất, xây dựng hàng rào chắn bao quanh khu đất. Do đó, việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2001 và nguyên đơn được quyền đăng ký kê khai diện tích đất theo đo đạc thực tế là 798m², theo tờ bản đồ 35, tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh B là có căn cứ và phù hợp với các quy định của pháp luật.

[5] Tại phiên tòa, người đại diện ủy quyền của các bị đơn ông S bà Q cho rằng sau ngày 11/10/2001 tất cả các người con của ông S bà Q không biết việc ông S bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H đối với phần diện tích đo đạc

thực tế 798m² thuộc thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 là 18.000.000 đồng, ông S bà Q do không còn nhu cầu ở trên phần đất tranh chấp. Tuy nhiên tất cả các người con của ông S bà Q biết việc ông S bà Q đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, biết việc ông S bà Q có giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H tiến hành thủ tục sang tên trước bạ phần đất đã chuyển nhượng sau ngày 11/10/2001, biết việc bà H đã đổ đất san lấp mặt bằng, biết việc bà H xây dựng hàng rào bao quanh khu đất từ ngày 11/10/2001 đến nay để quản lý sử dụng nhưng tại thời điểm ông S bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H thì các con của ông S bà không biết nên ông S bà Q không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với bà H ngày 27/8/2001. Đất cấp cho hộ ông Dương Văn S thì khi ông S bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H phải được sự đồng ý và ký xác nhận của tất cả các người con trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H ngày 28/7/2001 thì mới đúng quy định. Tuy nhiên đại diện bị đơn không đưa ra chứng cứ chứng minh các người con là Dương Thị P, Dương Thị H1, Dương Thị N biết rõ việc chuyển nhượng giữa ông S bà Q và bà H, biết ông S bà Q đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, tiền chuyển nhượng sử dụng vào mục đích sinh hoạt gia đình, biết ông S bà Q đã giao đất cho bà H trực tiếp quản lý xây dựng hàng rào chắn bao quanh khu đất, đổ đất san lấp mặt bằng khu đất nên đã thể hiện ý kiến không đồng ý việc chuyển nhượng của ông S bà Q đối với ông S bà Q và gửi cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực đất đai đối với phần đất do ông S bà Q đã chuyển nhượng không đúng quy định.

Mặt khác, theo Biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã A ngày 7/7/2021 thể hiện nội dung từ thời điểm ngày 28/7/2001 đến nay, ông Dương Văn S, bà Võ Thị Q, bà Dương Thị P, bà Dương Thị H1, bà Dương Thị N không có bất kỳ văn bản nào khiếu nại việc không đồng ý chuyển nhượng đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị H nộp Ủy ban nhân dân xã A giải quyết theo thẩm quyền. Bà Nguyễn Thị H đã đổ đất san lấp hố trũng trên đất tranh chấp và rào lưới B40, cột xi măng 03 cạnh của đất tranh chấp. Từ năm 2001 đến nay ông Dương Văn S, bà Võ Thị Q, bà Dương Thị P, bà Dương Thị H1, bà Dương Thị N không có bất kỳ văn bản nào khiếu nại nộp Ủy ban nhân dân xã A giải quyết theo thẩm quyền về việc bà H đổ đất san lấp hố trũng trên đất tranh chấp và rào lưới B40, cột xi măng 03 cạnh của đất tranh chấp. Quá trình tham gia tố tụng ông S bà Q xác định nguồn gốc đất tranh chấp là do ông S bà Q nhận chuyển nhượng từ năm 1995 và tất cả các người con đều không có công sức đóng góp vào nguồn tiền dùng để nhận chuyển nhượng thửa đất 233, cũng không có công sức đóng góp, tu tạo gì hoặc xây dựng công trình kiến trúc gì trên thửa đất tranh chấp. Ông S bà Q cũng xác định số tiền nhận chuyển nhượng 18.000.000 đồng được sử dụng vào mục đích chi tiêu sinh hoạt gia đình, không sử dụng vào mục đích chi tiêu cá nhân cho ông S hoặc chi tiêu cá nhân cho bà Q. Bị đơn phản bác nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh để Hội đồng xét xử xem xét, yêu cầu Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2001 đề “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” nhưng không có đơn phản tố nộp Tòa án là không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ các bên đã thực hiện chuyển giao các quyền và nghĩa vụ của mình và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất các thủ tục và bên nhận chuyển nhượng đã giao tiền đầy đủ cho bên chuyển nhượng, bên chuyển

nhượng quyền sử dụng đất đã bàn giao diện tích đất cho bên nhận chuyển nhượng từ năm 2001.

[6] Đối với ý kiến của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Dương Thị H1, Dương Thị P, Dương Thị N đều thống nhất thừa nhận ngày 28/7/2001 bà H và ông S bà Q có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” thỏa thuận ông S bà Q đồng ý chuyển nhượng cho bà H một phần diện tích đất ngang khoảng 16m thuộc thửa đất số 233, tờ bản đồ số 35 từ mé bờ ao thẳng ra, cây măng cụt lớn chừa ra 1m² dài hết đất với số tiền là 18.000.000 đồng. Ông S bà Q đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng. Bà Dương Thị H1, bà Dương Thị P, bà Dương Thị N cùng xác định sau ngày 11/10/2001 bà Dương Thị H1, bà Dương Thị P, bà Dương Thị N biết việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” ngày 28/7/2001 và “Giấy bán đất cất nhà thổ cư” ngày 11/10/2001 giữa ông S bà Q và nguyên đơn, biết ông S bà Q đã nhận đủ số tiền 18.000.000 đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xác nhận số tiền 18.000.000 đồng được ông S bà Q sử dụng vào mục đích chi tiêu sinh hoạt gia đình, biết ông S bà Q đã giao Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 233, tờ bản đồ số 35 cho nguyên đơn thực hiện sang tên trước bạ đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, biết việc nguyên đơn xây dựng hàng rào dây kẽm bao quanh khu đất ông S bà Q đã chuyển nhượng và đổ đất san lấp mặt bằng khu đất nhưng ông S bà Q và 03 người con không có văn bản nào nộp cơ quan có thẩm quyền giải quyết trong lĩnh vực đất đai thể hiện ý kiến ông S bà Q và 03 người con của ông S bà Q không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp cho nguyên đơn hoặc không đồng ý cho nguyên đơn quản lý đất tranh chấp thông qua việc xây dựng hàng rào dây kẽm bao quanh khu đất ông S bà Q đã chuyển nhượng và đổ đất san lấp mặt bằng khu đất từ sau ngày 11/10/2001 đến nay. Bà Dương Thị H1, bà Dương Thị P, bà Dương Thị N yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề “giấy bán đất hoa màu + cây bờ bao” được ký kết giữa bà H và ông S bà Q nhưng không có đơn yêu cầu độc lập nộp tòa án là không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ các bên đã thực hiện chuyển giao các quyền và nghĩa vụ của mình, bà H đã giao tiền đầy đủ cho ông S bà Q và ông S bà Q đã bàn giao diện tích đất cho bà H.

[7] Từ những nhận xét và phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với các bị đơn ông Dương Văn S, bà Võ Thị Q đối với diện tích 798m² là có căn cứ chấp nhận, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2001 có hiệu lực; nguyên đơn bà Nguyễn Thị H được quyền quản lý sử dụng, đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 798m², thuộc tờ bản đồ 35, tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh Bình D là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[8] Qua kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã A thể hiện Ngày 24/10/2005 bà Phạm Thị A, sinh năm 1958, CMND số 020206132 cấp ngày 20/10/2003 tại công an Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ thường trú: số 53/7, Q, phường 10, quận G, Thành phố H có nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn S diện tích 228 m² đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số H00727 cấp ngày 30/12/2005 đối với diện tích 228 m² thuộc thửa đất số 385, tờ bản đồ số 35 tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh B. Ngày 02/10/2006 bà Phạm Thị A tiếp tục nhận chuyển nhượng diện tích 513 m² của ông Dương Văn S đã

được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số H01568 ngày 26/12/2006 đối với diện tích 513 m² thuộc thửa đất số 403, tờ bản đồ số 35 tọa lạc xã A, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Quá trình sử dụng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị A đối với thửa đất số 385 và thửa đất số 403 là ổn định, sử dụng theo ranh mốc giới trên thực tế, không có tranh chấp về vị trí các thửa đất. Hiện trạng thực tế của các thửa đất số 403 và thửa đất 385 có vị trí đất độc lập, không trùng vị trí đất với bất kỳ thửa đất nào khác. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất 385 và 403 thì bà A đã quản lý sử dụng ổn định theo ranh mốc giới trên thực tế, không có tranh chấp về vị trí các thửa đất nêu trên. Theo cơ sở dữ liệu đất đai, hiện tại bà Phạm Thị A đang là người trực tiếp quản lý sử dụng đối với thửa đất số 385 và thửa đất 403, cùng tờ bản đồ số 35 tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh B. Theo cơ sở dữ liệu đất đai thể hiện có sự trùng vị trí đất các thửa đất 385 tờ bản đồ số 35 và thửa 403, tờ bản đồ số 35 đã được Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp cho bà Phạm Thị A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số H00727 cấp ngày 30/12/2005, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số H01568 ngày 26/12/2006 đối với một phần diện tích thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T984033 số vào sổ số 02355QSĐĐ/664/QĐUB do ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 30/10/2001 đứng tên Dương Văn S (phần diện tích nguyên đơn trong vụ án thụ lý số 03/2021/TLST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2021 đang tranh chấp với bị đơn ông Dương Văn S). Ngày 6/7/2021 Tòa án có thông báo về việc đưa bà Phạm Thị A tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Tuy nhiên tại biên bản xác minh ngày 8/10/2021 công an phường 1, quận G, Thành phố H xác định theo cơ sở dữ liệu về cư trú thì tại địa chỉ số 53/7, Q, phường 1, quận G, Thành phố H không có ai tên Phạm Thị A, sinh năm 1958, CMND số 020206132 cấp ngày 20/10/2003 tại công an Thành phố Hồ Chí Minh đang sinh sống, đăng ký nơi thường trú hoặc tạm trú. Do đó, trường hợp bà Phạm Thị A có yêu cầu gì sẽ liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình trong vụ án này thì bà A có quyền tiến hành khởi kiện trong vụ án khác.

[9] Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2001 có hiệu lực. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H được quyền quản lý sử dụng, đăng ký kê khai đối với diện tích đất 798m², thuộc tờ bản đồ 35, đất tọa lạc tại xã A, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Các bị đơn ông Dương Văn S, bà Võ Thị Q phải nộp theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H tự nguyện đồng ý nộp toàn bộ chi phí tố tụng số tiền 20.587.218 đồng và bà H đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 92, Điều 227, Điều 266, Điều 269, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Căn cứ Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005.
- Căn cứ Điều 2, Điều 75 Luật đất đai số 24/CTN ngày 14/7/1993.
- Căn cứ theo quy định hướng dẫn mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP-TANDTC, ngày 10/8/2004.
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án, ngày 30/12/2016 của Ủy ban TH vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với các bị đơn ông Dương Văn S, bà Võ Thị Q về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2001 có hiệu lực. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H được quyền quản lý sử dụng, đăng ký kê khai đối với diện tích đất 798m², thuộc tờ bản đồ 35, đất tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh B (Vị trí A kèm theo sơ đồ bản vẽ).

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 798m² theo quyết định của Tòa án khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kiến nghị UBND thị xã Bến Cát thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H10436 đã cấp cho hộ ông Dương Văn S ngày 30/10/2001 đối với diện tích 798m² để cấp lại cho bà Nguyễn Thị H theo bản án của Tòa án (Vị trí A kèm theo sơ đồ bản vẽ).

Kiến nghị UBND thị xã Bến Cát điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số H00727 cấp ngày 30/12/2005 đứng tên Phạm Thị A và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01568 ngày 26/12/2006 đứng tên Phạm Thị A để cấp lại cho bà Phạm Thị A phù hợp với ranh giới xác định trên thực địa theo đúng hiện trạng quản lý sử dụng trên thực tế.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Dương Văn S, bà Võ Thị Q phải liên đới nộp số tiền 88.349.078 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai số 0054207 ngày 5/1/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bến Cát.

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H tự nguyện đồng ý nộp toàn bộ chi phí tố tụng số tiền 20.587.218 đồng và bà H đã nộp đủ.

3. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Phan H Diễm Phúc