TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KẾ SÁCH** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 65/2019/DS-ST Ngày: 15 – 10 – 2019 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 KẾ SÁCH, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Vinh Thắng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Xươnne.

Ông Huỳnh Khởi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Quách Văn Diễn-Thẩm Tra viên Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Dương Thanh Hậu-Kiểm Sát viên.

Ngày 15 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 92/2019/TLST-DS, ngày 19 tháng 4 năm 2019 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 148/2019/QĐXXST-DS, ngày 13 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 95/2019/QĐST-DS, ngày 30 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị N, sinh năm 1984, địa chỉ: Số 632/2, ấp A, xã A, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Võ Văn K, sinh năm 1955 và bà Lê Thị S, sinh năm 1957, cùng địa chỉ: Số 188/1, ấp P, thị trấn A, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (đều có mặt).

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

1. Ông Võ Văn T, sinh năm 1983, địa chỉ: Số 632/2, ấp A, xã A, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Bà Võ Thị Hồng Đ, sinh năm 1983 (có mặt).

3. Ông Võ Văn N, sinh năm 1989 (vắng mặt).

4. Ông Võ Thành Đạt, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 188/1, ấp P, thị trấn A, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện ngày 09/4/2019, biên bản hoà giải ngày 22/5/2019 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị N trình bày:*

Vào năm 2017, bà có làm giấy tay nhận chuyển nhượng một phần đất diện tích 4.220m^2 của ông Võ Văn K nằm trong thửa số 36, tờ bản đồ số 96, đã được Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Văn K ngày 09/4/2015, có tổng diện tích ghi trong giấy chứng nhận là 8.439,9m^2, loại đất LUA, tọa lạc tại ấp P, thị trấn A, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, phần đất này ông K và bà Lê Thị S thống nhất chia đôi, mỗi người một nửa diện tích. Tòa án nhân dân huyện Kế Sách đã ra quyết định công nhận sự thỏa thuận này và Cơ quan Thi hành án Dân sự huyện Kế Sách đã tiến hành giao đất đã phân chia cho mỗi người, cụ thể: Ông K được chia phần đất ruộng diện tích 4.220m^2 nêu trên (ở hướng Nam có chiều ngang 19,5m, chiều dài cạnh hướng Nam 206,6m, có sơ đồ kèm theo). Vào ngày 11/9/2017, ông K làm giấy tay chuyển nhượng cho bà phần đất này với giá 210.000.000 đồng, bà đã trả đủ tiền cho ông K và nhận đất canh tác (có biên nhận kèm theo).

Ông K có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Kế Sách làm thủ tục tách thửa, sang tên chuyển nhượng đất theo quy định. Sau đó bà Lê Thị S trực tiếp đến gặp cô P, cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Kế Sách, để xin mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, để phô-tô làm hồ sơ lưu, nhưng đến nay bà S không trả lại.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Võ Văn K và bà Lê Thị S có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất ruộng diện tích 4.220m^2, tại thửa 36 nêu trên và làm thủ tục tách thửa sang tên chuyển nhượng cho bà theo quy định của pháp luật.

**Theo biên bản hoà giải và biên bản lấy lời khai cùng ngày 22/5/2019 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị S trình bày:*

Bà đang giữ Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 161750, ngày 09/4/2015, đối với phần đất 8.439,9m^2, tại thửa 36, tờ bản đồ số 96, tọa lạc ấp P, thị trấn A, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Giấy này do bà P ở Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Kế Sách giao cho bà để làm thủ tục tách thửa, sang tên phần đất mà bà đã được Tòa án phân chia.

Việc ông Võ Văn K sang bán phần đất 4.220m^2, đã được Tòa án phân chia tại thửa 36 nêu trên, cho bà Trần Thị N, bà không có tranh chấp hay liên quan gì, nhưng bà yêu cầu ông K phải làm thủ tục tách thửa, sang tên cho người con là bà Võ Thị Hồng Đ, đối với hai thửa đất mà trước đây bà không có yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia, cụ thể là thửa 16, tờ bản đồ 91, diện tích 301,7m^2 và thửa 50, tờ bản đồ 96, diện tích 1.304,9m^2, đất tọa lạc tại ấp P, thị trấn A, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ cấp cho hộ ông Võ

Văn K. Vì lý do ông K hứa sang tên tặng cho người con là bà Đ, nhưng ông K không thực hiện lời hứa.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà N, bà yêu cầu ông K phải làm thủ tục sang tên hai thửa đất 16 và 50 nêu trên, cho bà Võ Thị Hồng Đ xong, bà mới đồng ý giao Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 161750, ngày 09/4/2015, cho bà N để làm thủ tục tách thửa, sang tên mua bán theo quy định.

**Theo biên bản hoà giải ngày 22/5/2019, biên bản lấy lời khai ngày 23/5/2019 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Võ Văn K trình bày:*

Ông hoàn toàn thống nhất theo lời trình bày nêu trên của bà Trần Thị N, về việc ông có sang bán cho bà N phần đất diện tích 4.220m^2, tại thửa 36, tờ bản đồ 96, tọa lạc tại ấp P, thị trấn A, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, việc sang bán này giữa ông với bà N hai bên không có tranh chấp với nhau, ông cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán này, nhưng không thể làm được thủ tục sang tên mua bán, vì Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lê Thị S đang giữ, không chịu giao ra để làm thủ tục theo quy định. Nếu bà S giao Giấy ra ông cũng đồng ý ký làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Ông đồng ý giao Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số N 494501, của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho hộ ông Võ Văn K ngày 16/6/1999 cho Tòa án để giao lại cho bà Lê Thị S làm thủ tục tách thửa, sang tên cho người con là bà Võ Thị Hồng Đ tại hai thửa 475, diện tích 301,7m^2 và thửa 616, diện tích 1.304,9m^2 cùng tờ bản đồ 05, đất tọa lạc ấp P, thị trấn A, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (thửa đất mới là 50, tờ bản đồ 96, diện tích 1.304,9m^2 và thửa 16, tờ bản đồ 91 diện tích 301,7m^2).

Ông đề nghị Tòa án yêu cầu bà Lê Thị S giao lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 161750, của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho hộ ông Võ Văn K ngày 09/4/2015, đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ 96, diện tích 8.439,9m^2, tọa lạc ấp P, thị trấn A, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, lại cho ông để làm thủ tục sang tên mua bán cho bà Trần Thị N, đối với phần đất diện tích 4.220m^2 theo yêu cầu khởi kiện của bà N.

**Theo biên bản lấy lời khai ngày 15/8/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Võ Thị Hồng Đ trình bày:*

Phần đất ruộng diện tích 8.439,9m^2, tại thửa 36, tờ bản đồ 96, tọa lạc ấp P, thị trấn A, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho hộ ông Võ Văn K ngày 09/4/2015, là tài sản chung của cha, mẹ (ông Võ Văn K và bà Lê Thị S). Khi Tòa án nhân dân huyện Kế Sách phân chia tài sản chung này, theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 121/2017/QĐST-HNGĐ, ngày 22/5/2017, bà biết và cũng đồng ý. Đến khi ông K sang bán phần đất được phân chia diện tích 4.220m^2, tại thửa 36 nêu trên, cho bà Trần Thị N, bà hoàn toàn không biết, bà không đồng ý cho ông K sang bán phần đất này cho bà N, nếu bán phải sang bán cho bà.

**Theo biên bản hoà giải ngày 22/5/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Võ Văn T trình bày:* Ông thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của vợ ông là bà Trần Thị N, cũng như lời trình bày của bà N nêu trên.

*Tại phiên tòa, Kiểm Sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách cho rằng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, cũng như việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, ngoại trừ các đương sự vắng mặt, về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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:

Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Về tố tụng:

[1] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn N và ông Võ Thành Đạt, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng đều vắng mặt không rõ lý do, cho nên, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Nguyên đơn bà Trần Thị N thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (biên nhận) ngày 11/9/2017, buộc bị đơn ông Võ Văn K và bà Lê Thị S có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất ruộng diện tích 4.074,1m^2 (theo đo đạc thực tế) tại thửa 36, tờ bản đồ 96, loại đất trồng lúa nước, toạ lạc tại ấp P, thị trấn A, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng và làm thủ tục tách thửa, sang tên chuyển nhượng cho vợ, chồng bà (ông Võ Văn T và bà). Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2017 thể hiện người mua đất là vợ chồng bà N, ông T, cho nên việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 71 và khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Về nội dung:

[3] Phần đất đang tranh chấp, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2019, tại thửa 36, tờ bản đồ 96, loại đất trồng lúa nước, toạ lạc tại ấp P, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho hộ ông Võ Văn K ngày 09/4/2015, số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất xã An Lạc Tây, có số đo: 22,84m+0,71m+0,81m.

- Hướng Tây giáp phần đất vườn được phân chia cho bà Lê Thị S (tại thửa 36), có số đo: 19,60m.

- Hướng Nam giáp đất của ba hộ:

+Giáp Hộ ông Võ Văn L, có số đo: 87,90m.

+Giáp Hộ ông Võ Văn M, có số đo: 41,73m+17,75m.

+Giáp Hộ ông Trần Văn V, có số đo: 37,16m+13,28m+9,35m.

-Hướng Bắc giáp phần đất được phân chia cho bà Lê Thị S (tại thửa 36), có số đo: 219,67m.

Diện tích 4.074,1m^2, hiện nay do bà N đang canh tác.

[4] Phần đất tranh chấp nêu trên, có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng ông Võ Văn K và bà Lê Thị S, trước đây vào năm 2017, Tòa án nhân dân huyện Kế Sách đã phân chia cho ông K, theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 121/2017/QĐST-HNGĐ, ngày 22/5/2017 và đã được Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Kế Sách tiến hành giao cho ông K, theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1011, ngày 23/8/2017, Biên bản về việc giao, nhận tài sản thi hành án, ngày 01/9/2017 và Bảng đề nghị về việc lập thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu cho người được thi hành án, ngày 08/9/2017. Đây là các tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Đến ngày 11/9/2017, ông Võ Văn K đã làm giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng bà Trần Thị N, ông Võ Văn T phần đất tranh chấp nêu trên, với giá 210.000.000 đồng, ông K đã nhận đủ tiền và giao đất cho vợ chồng bà N, ông T canh tác trồng lúa nước.

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (biên nhận) ngày 11/9/2017 thể hiện nội dung: Ông K có sang bán cho bà N, ông T phần đất diện tích 4.220m^2, thửa đất số 36, tờ bản đồ 96, tọa lạc ấp P, thị trấn A, với số tiền 210.000.000 đồng. Ông K có nhận trước số tiền 110.000.000 đồng, số tiền còn lại khi làm thủ tục sang bán xong, bà N sẽ nộp đủ, nếu có ai ngăn cản, ông K hoàn toàn chịu trách nhiệm. Sau đó vào ngày 24/9/2017, ông K có lập Tờ sang đất viết tay, tiếp tục thực hiện hợp đồng và nhận đủ số tiền còn lại 100.000.000 đồng của bà N. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

[7] Về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất

Theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015:

"1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan."

Tại khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 quy định:

"3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;"

Tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức:

"Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực."

[8] Xét thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, ngày 11/9/2017, không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, là không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, cho nên giao dịch giữa hai bên không vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức, mà đủ điều kiện được công nhận theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[9] Bà Võ Thị Hồng Đ không đồng ý cho ông Võ Văn K chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho người khác, nếu muốn chuyển nhượng phải chuyển nhượng cho bà Đ; Còn bà Lê Thị S yêu cầu ông K phải làm thủ tục sang tên hai thửa đất 16, tờ bản đồ 91, diện tích 301,7m^2 và thửa 50, tờ bản đồ 96, diện tích 1.304,9m^2, đều tọa lạc tại ấp P, thị trấn A, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cho bà Đ xong, bà S mới đồng ý giao Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 161750, ngày 09/4/2015 cho bà N để làm thủ tục tách thửa, sang tên chuyển nhượng theo quy định. Xét lời trình bày của bà S và bà Đ là vô lý, không có căn cứ chấp nhận, vì phần đất tranh chấp 4.074,1m^2 tại thửa 36 nêu trên, đã được Tòa án phân chia cho ông K theo đúng quy định của pháp luật, ông K được quyền chuyển nhượng cho ai là quyền của cá nhân ông K, không bị ràng buộc bởi bất cứ lý do gì, miễn là không vi phạm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch chuyển

nhượng; Còn đối với hai thửa đất 16, tờ bản đồ 91, diện tích 301,7m^2 và thửa 50, tờ bản đồ 96, diện tích 1.304,9m^2, do trước đây bà S và ông K không yêu cầu Tòa án giải quyết, phân chia khi ly hôn, cho nên Tòa án không đặt ra xem xét, giải quyết và cũng không thuộc phạm vi giải quyết trong vụ án này, nếu bà S và ông K có tranh chấp với nhau về việc phân chia hai thửa đất này, thì có quyền khởi kiện để được xem xét, giải quyết trong vụ án khác.

[10] Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 117 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (biên nhận) ngày 11/9/2017, đối phần đất có diện tích 4.074,1m^2, tại thửa 36, tờ bản đồ 96, loại đất trồng lúa nước, toạ lạc tại ấp P, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho hộ ông Võ Văn K ngày 09/4/2015. Buộc bà Lê Thị S và ông Võ Văn K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, cụ thể phải làm thủ tục tách thửa, sang tên cho vợ chồng bà Trần Thị N, ông Võ Văn T. Trong trường hợp bà S và ông K không tự nguyện làm thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất theo yêu cầu của vợ chồng bà N, ông T, thì vợ chồng bà N, ông T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất này.

[11] Đề nghị của Kiểm Sát viên về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, theo như phân tích và nhận định nêu trên.

[12] Án phí Dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, nên bà N không phải chịu và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Bà S và ông K được miễn nộp tiền án phí, do thuộc trường hợp người cao tuổi.

[13] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 10.186.000 đồng, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự:

- Bà Trần Thị N không phải chịu.

- Buộc bà Lê Thị S và ông Võ Văn K phải chịu 10.186.000 đồng, do bà N đã nộp tạm ứng trước số tiền này, cho nên bà S và ông K mỗi người phải trả lại cho bà N 5.093.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 71, Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Khoản 1 Điều 117, Điều 129 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 167, Điều 188 và khoản 3 Điều 191 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (biên nhận) ngày 11/9/2017, giữa vợ chồng bà N, ông Võ Văn T với ông Võ Văn K, đối với phần đất có diện tích 4.074,1m^2 (theo đo đạc thực tế), tại thửa 36, tờ bản đồ 96, loại đất trồng lúa nước, toạ lạc tại ấp P, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 09/4/2015 của Uỷ ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho hộ ông Võ Văn K, số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất xã An Lạc Tây, có số đo: 22,84m+0,71m+0,81m.

- Hướng Tây giáp phần đất vườn được phân chia cho bà Lê Thị S (tại thửa 36), có số đo: 19,60m.

- Hướng Nam giáp đất của ba hộ:

+ Giáp Hộ ông Võ Văn L, có số đo: 87,90m.

+ Giáp Hộ ông Võ Văn M, có số đo: 41,73m+17,75m.

+ Giáp Hộ ông Trần Văn V, có số đo: 37,16m+13,28m+9,35m.

- Hướng Bắc giáp phần đất được phân chia cho bà Lê Thị S (tại thửa 36), có số đo: 219,67m.

(Có sơ đồ kèm theo).

2) Buộc bà Lê Thị S, ông Võ Văn K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2017, cụ thể phải làm thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Trần Thị N, ông Võ Văn T đối với phần đất diện tích 4.074,1m^2, tại thửa 36 nêu trên. Trường hợp bà S, ông K không tự nguyện làm thủ tục tách thửa, sang tên, thì vợ chồng bà N, ông T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất này.

3) Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị N không phải chịu và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 0008499, ngày 19/4/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Lê Thị S và ông Võ Văn K được miễn nộp tiền án phí, do thuộc trường hợp người cao tuổi.

4) Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản

- Bà Trần Thị N không phải chịu.

- Buộc bà Lê Thị S và ông Võ Văn K phải chịu 10.186.000 đồng, do bà N đã nộp tạm ứng trước số tiền này, cho nên bà S và ông K mỗi người phải trả lại cho bà N số tiền 5.093.000 đồng.

5) Báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn này tính từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết.

6) Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 Sóc Trăng;*
- *VKSND huyện Kế Sách;*
- *Các đương sự;*
- *Chi cục THADSH Kế Sách (khi đã có hiệu lực);*
- *Lưu HSVA.*

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

Đã ký

Trần Vinh Thắng