

**TÒA ÁN NH6 DÂN
HUYỆN CHỢ GẠO
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N1
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **60/2024/DS-ST**;

Ngày: 14/03/2024

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

NH6 DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N1

TÒA ÁN NH6 DÂN HUYỆN CHỢ GẠO, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị C Tiên**;

Các Hội thẩm nH6 dân:

+ Ông **Nguyễn Hoa Kiều**

+ Ông **Trương H1 Hoa**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Nguyễn Ái Quyên** - Thư ký Tòa án nH6 dân huyện Chợ Gạo.

- Đại diện Viện kiểm sát nH6 dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên tòa: Ông **Ngô THnh Khánh Duy** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 và ngày 14 tháng 03 N4 2024, tại trụ sở Tòa án nH6 dân huyện Chợ Gạo xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 289/2019/TLST-DS ngày 09 tháng 07 N4 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2021/QĐXX-ST ngày 31 tháng 03 N4 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2021/QĐ9STDS- HPT ngày 13 tháng 04 N4 2021, Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 115/2021/QĐST-DS ngày 13/5/2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 02/TB-TA ngày 21 tháng 02 N4 2024 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Phạm Văn H** – sinh N4 1967 (chết ngày 29/12/2022).

Địa chỉ: ấp MA, xã MTA, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H:

+ **Tô Thị S** – sinh N4 1967;

+ **Phùng Thị Thúy H** – sinh N4 1988;

+ **Phạm Phùng Hương T** – sinh N4 2004;

Địa chỉ: ấp MA, xã MTA, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

+ **Phùng Thị T** – sinh N4 1994;

Địa chỉ: ấp F, xã TT, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An.

Đại diện theo ủy quyền của bà S, chị H, chị T và chị Hương T: Ông **Nguyễn H1 V** – sinh N4 1965;

Địa chỉ: ấp Thanh Hòa, xã An Thạnh Thủy, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

* Bị đơn: **Tô Văn T** – sinh N4 1969;

Võ Thị L – sinh N4 1965;

Địa chỉ: ấp MK, xã MTA, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị L: **Trần Văn T** – sinh N4 1965

Địa chỉ: ấp MT, xã MTA, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. **Tô Văn X** – sinh N4 1920 (chết N4 2009).

Phạm Thị B – sinh N4 1923 (chết N4 2019).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ X và cụ B:

1.1 **Tô Văn C** – sinh N4 1954 (chết N4 1979).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tô Văn C:

- **Trần Thị Đ** – sinh N4 1953.

- **Tô Văn H1** – sinh N4 1973.

- **Tô Văn N1** – sinh N4 1977.

- **Tô Thị H2** – sinh N4 1979.

Cùng địa chỉ: ấp MK, xã MTA, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

1.2 **Tô Văn Tr** – sinh N4 1956.

Địa chỉ: ấp MK, xã MTA, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

1.3. **Tô Văn T3** – sinh N4 1960 (chết N4 1990).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tô Văn T3:

- **Tô H1 S1** – sinh N4 1981.

- **Tô Thị Thanh L2** – sinh N4 1989.

Địa chỉ: ấp MK, xã MTA, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

1.4. **Tô Văn N4** – sinh N4 1963

Địa chỉ: ấp MK, xã MTA, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

1.5. **Tô Văn S2** – sinh N4 1965.

Địa chỉ: ấp MT, xã MP, tHnh phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

1.6. **Tô Thị S** – sinh N4 1967.

Địa chỉ: ấp MAB, xã MTA, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

1.7. **Tô Văn T** – sinh N4 1969.

Địa chỉ: ấp MK, xã MTA, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

2. **Tô Mộng Đ4** – sinh N4 1991.

3. **Tô Hoài Ph** – sinh N4 1989.

4. **Tô Thị Mộng H6** – sinh N4 2004.

Địa chỉ: ấp MK, xã MTA, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

*(Bà S, ông V, ông S2 và ông T có mặt; các đương sự còn lại
xin vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Phạm Văn H trình bày: Ngày 20/8/2006, ông có nhận chuyển nhượng của ông Tô Văn T và bà Võ Thị L phần đất diện tích 1.000m² tọa lạc tại ấp MK, xã MTA, huyện Chợ Gạo với số tiền 64.000.000 đồng. Hai bên làm giấy viết tay, thỏa thuận là sẽ cho ông T, bà L chuộc lại đất theo giá thị trường. Sau khi làm giấy chuyển nhượng, ông cho ông T, bà L thuê lại đất để canh tác. Các bên thỏa thuận một vụ lúa, ông T, bà L trả cho ông 05 gạ lúa. Ông giao đủ cho ông T, bà L số tiền 64.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi canh tác xong một vụ lúa thì ông T, bà L không thực hiện như thỏa thuận trên nên ông đã lấy lại đất để canh tác, bồi thổ tHnh đất vườn và trồng 24 cây dừa mã lai Đ4 cho trái từ N4 2006 đến nay.

Từ ngày ký giấy bán ruộng đến nay, phía ông T bà L không tiến Hnh làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên cho ông và cũng không chuộc lại đất nên ông khởi kiện yêu cầu ông T, bà L tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 914,6m², thửa số 492, tờ bản đồ số 29. Đất tại ấp MK, xã MTA, huyện Chợ Gạo.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Tô Văn T và bà Võ Thị L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 20/8/2006 giữa ông và ông T đồng thời yêu cầu ông trả lại phần đất diện tích 1.000m² tại ấp MK, xã MTA, huyện Chợ Gạo, ông T, bà L trả lại ông số tiền 64.000.000 đồng thì ông không đồng ý.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 29/12/2022, ông Phạm Văn H chết. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H gồm vợ và các con là bà Tô Thị S, chị Phùng

Thị Thúy H, chị Phùng Thị T và chị Phạm Phùng Hương T cùng trình bày: vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông H, không đồng ý yêu cầu phản tố của ông Tô Văn T và bà Võ Thị L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 20/8/2006 giữa ông H và ông T, không đồng ý yêu cầu ông H trả lại phần đất diện tích 1.000m² tại ấp MK, xã MTA, huyện Chợ Gạo và ông T, bà L trả lại số tiền 64.000.000 đồng.

* Bị đơn ông Tô Văn T trình bày: ngày 20/8/2006, ông có mượn của ông Phạm Văn H số tiền 64.000.000 đồng và thế chấp cho ông H phần đất diện tích 1000m² tọa lạc tại ấp MK B, xã MTA, huyện Chợ Gạo. Ông H trồng trọt, hưởng hoa lợi trên đất để ông không đóng tiền lãi. Hai bên có làm giấy tay là bán phần đất trên trị giá 64.000.000 đồng và thỏa thuận khi nào có tiền ông sẽ chuộc lại đất. Đến ngày 15/6/2019, ông H yêu cầu ông trả lại tiền và ông H sẽ trả đất lại cho ông. Do không có tiền trả nên ông hứa trong thời gian 03 N4 sẽ chuộc lại đất nhưng phía ông H không đồng ý.

Nay với yêu cầu khởi kiện và ý kiến của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H thì ông không đồng ý vì phần đất này cấp cho hộ gia đình, ông không có quyền định đoạt và ông có yêu cầu phản tố là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 20/8/2006 giữa ông và ông H đồng thời yêu cầu ông H trả lại phần đất diện tích 1000m² tọa lạc tại ấp MK B, xã MTA, huyện Chợ Gạo và ông sẽ hoàn trả lại cho ông H số tiền 64.000.000 đồng.

* Bị đơn bà Võ Thị L trình bày: bà thống nhất với lời trình bày của ông Tô Văn T. Bà có yêu cầu phản tố là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 20/8/2006 giữa ông T và ông H đồng thời yêu cầu ông H trả lại phần đất diện tích 1000m² tọa lạc tại ấp MK B, xã MTA, huyện Chợ Gạo, bà và ông T sẽ hoàn trả lại cho ông H số tiền 64.000.000 đồng. Ngày 29/12/2022 ông Phạm Văn H chết nên bà yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H gồm bà Tô Thị S, chị Phùng Thị Thúy H, chị Phùng Thị T và chị Phạm Phùng Hương T trả lại phần đất diện tích 1000m² tọa lạc tại ấp MK B, xã MTA, huyện Chợ Gạo, bà và ông T sẽ hoàn trả lại số tiền 64.000.000 đồng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tô Hoài Ph, chị Tô Mộng Đ4 và chị Tô Thị Mộng H6 trình bày: anh chị là con của ông Tô Văn T và bà Võ Thị L. Vào ngày 20/8/2006, ông Tô Văn T có thế chấp cho ông Phạm Văn H phần đất lúa diện tích 1000m² tọa lạc tại ấp MK B, xã MTA, huyện Chợ Gạo nhận số tiền 64.000.000 đồng và giao đất cho ông H canh tác để gia đình không đóng tiền lãi cho ông H. Hai bên thỏa thuận khi nào có tiền trả ông H thì ông H trả lại đất. Sự việc này chỉ có ông T quyết định, bà L và anh chị không biết. Nay ông H yêu cầu ông T, bà L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 1.000m² thì các anh chị không đồng ý.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tô Văn H1 trình bày: anh là cháu

của ông Tô Văn T và bà Tô Thị S (vợ ông H). Vào N4 2006, ông Tô Văn T và vợ là bà Võ Thị L có bán cho ông H phần đất diện tích 1000m² tọa lạc tại ấp MK B, xã MTA, huyện Chợ Gạo với số tiền 64.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận sau này ông T có chuộc lại đất thì chuộc lại theo giá thị trường. Thời gian đã lâu, phía ông T, bà L không chuộc lại đất nên ông H khởi kiện yêu cầu ông T, bà L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên. Vào N4 2006, anh là cán bộ địa chính xã MTA nên anh biết rõ việc mua bán đất giữa hai bên. Nội dung trong giấy bán đất là do ông H viết, anh không có viết, ông H cùng ông T ký tên. Anh không có ý kiến, không có yêu cầu và không có tranh chấp gì đối với phần đất tranh chấp giữa ông H và ông T, bà L. Do bận công việc nên anh xin vắng mặt.

* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Tô Văn X (chết N4 2009) và cụ Phạm Thị B (chết N4 2019) gồm ông Tô Văn Tr, ông Tô Văn N1, ông Tô Văn S2 trình bày: Vào N4 2006, các ông có biết ông Tô Văn T bán cho ông Phạm văn H phần đất diện tích 1.000m² với số tiền 64.000.000 đồng. Nếu sau này ông T có chuộc lại thì chuộc theo giá thời điểm hiện tại. Các ông không có ý kiến, không có yêu cầu và không có tranh chấp gì đối với phần đất tranh chấp giữa ông H và ông T, bà L Do bận công việc nên các ông xin vắng mặt.

* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tô Văn T3 (chết N4 1990) là chị Tô Thị Thanh L2 và anh Tô H1 S1 trình bày: anh chị là con của ông Tô Văn T3. Việc tranh chấp đất giữa ông Phạm Văn H và ông Tô Văn T, anh chị không có ý kiến, không có yêu cầu và không có tranh chấp gì. Do bận công việc nên anh chị xin vắng mặt.

* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tô Văn C (chết N4 1979) là bà Trần Thị Đ, anh Tô Văn H1, anh Tô Văn N4 và chị Tô Thị H2 trình bày: bà, anh chị là vợ và các con của ông Tô Văn C. Việc tranh chấp giữa ông Phạm Văn H và ông Tô Văn T, bà Võ Thị L thì bà và anh chị không có ý kiến, không có yêu cầu và không có tranh chấp gì. Do bận công việc nên bà và anh chị xin vắng mặt.

* Tại phiên tòa:

- Đại diện ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn H gồm bà Tô Thị S, chị Phùng Thị Thúy H, chị Phùng Thị T và chị Phạm Phùng Hương T là ông Nguyễn H1 V trình bày bà S, chị T, chị Hương T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông H, không đồng ý yêu cầu phản tố của ông Tô Văn T và bà Võ Thị L.

- Bị đơn ông Tô Văn T xin vắng mặt.

- Đại diện ủy quyền của bà Võ Thị L là ông Trần Văn T trình bày giữ nguyên yêu cầu phản tố của bà L, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H và ý kiến của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H. Bà L trả cho phía nguyên đơn số tiền 64.000.000 đồng và hoàn lại giá trị tài sản, công trình trên đất theo biên bản định

giá của Công ty TNHH kiểm toán và T3 vắn MKF Việt N1 vào ngày 15 tháng 11 N4 2022.

* Đại diện Viện kiểm sát nH6 dân huyện Chợ Gạo phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là thực hiện đúng với quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 20/8/2006 giữa ông Phạm Văn H và ông Tô Văn T, bà Võ Thị L đối với thửa đất số 492, tờ bản đồ số 29, diện tích đo đạc thực tế là 914,6m². Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tô Văn T, bà Võ Thị L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 20/8/2006 giữa ông T và ông H, đồng thời yêu cầu phía nguyên đơn trả lại phần đất diện tích 1000m² tọa lạc tại ấp MK B, xã MTA, huyện Chợ Gạo và ông T, bà L sẽ hoàn trả lại cho ông H số tiền 64.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự.

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Phần đất tranh chấp tọa lạc ấp MK, xã MTA, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang. Do đó, Tòa án nH6 dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại Điều 203 Luật đất đai; khoản 9 Điều Điều 26 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn H và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tô Văn T, bà Võ Thị L; Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất”.

[3] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Tô Văn T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, do đó căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[4] Xét lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Ông Phạm Văn H khởi kiện yêu cầu ông Tô Văn T, bà Võ Thị L tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 1.000m² tọa lạc tại ấp MK, xã MTA, huyện Chợ Gạo theo giấy bán ruộng vào ngày 20/8/2006. Quá trình giải quyết vụ án, ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu ông T, bà L chuyển nhượng phần đất qua

đo đạc thực tế có diện tích 914,6m², thửa số 492, tờ bản đồ số 29. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông H không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên chấp nhận.

[4.2] Theo đơn khởi kiện của ông H và quá trình tố tụng, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H trình bày: Việc chuyển nhượng đất giữa ông H và ông T, bà L có làm giấy viết tay, có chữ ký của ông và ông T, bà L. Số tiền chuyển nhượng là 64.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông H, ông T bà L đã thuê lại đất để canh tác. Tại phiên tòa, bà S, vợ ông H trình bày: Giấy bán ruộng do ông H viết. Khi bán ruộng, ông T bà L có thuê lại đất để canh tác trong một N4, thỏa thuận một vụ lúa, ông T, bà L sẽ đóng cho ông H N4 gạo lúa và khi nào có tiền thì ông T bà L sẽ chuộc lại đất theo giá thị trường và ghi trong giấy bán ruộng là 01 vụ lúa đóng 05 gạo lúa. Ông T, bà L thuê lại đất canh tác nhưng không thực hiện việc đóng lúa thuê theo thỏa thuận cho ông H nên ông H đã lấy lại phần đất trên canh tác và quản lý từ N4 2006 đến nay. Bị đơn thừa nhận nhận đủ tiền.

[4.2] Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn H và ông Tô Văn T, bà Võ Thị L là chưa tuân thủ về mặt hình thức theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, giấy bán ruộng được lập vào ngày 20/8/2006 có chữ ký của vợ chồng ông Tô Văn T và bà Võ Thị L, thể hiện ý chí hoàn toàn tự nguyện giữa hai bên. Trong nội dung giấy bán ruộng ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng và số tiền giao nhận phát sinh từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 64.000.000 đồng. Ông T, bà L thừa nhận là nhận đủ số tiền 64.000.000 đồng.

[4.3] Xét về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng: ông Tô Văn T và bà Võ Thị L cho rằng ông bà cầm phần đất tranh chấp diện tích 1.000m² cho ông H để vay số tiền 64.000.000 đồng và giao đất cho ông H canh tác, trồng trọt hưởng hoa lợi trên đất để không đóng tiền lãi, ông T ký tên giấy bán ruộng cho ông H để làm tin. Ông H không thừa nhận, ông T, bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh có việc vay tiền và thế chấp tài sản. Mặt khác, biên bản hòa giải tại Ủy ban nH6 dân xã MTA ngày 13/6/2019, bà L thừa nhận có bán đất cho ông H và nhận đủ tiền đồng thời giao đất cho ông H quản lý, sử dụng từ N4 2006 đến nay. Do đó, lời trình bày của ông T, bà L về việc vay tiền và thế chấp phần đất diện tích 1.000m² tại ấp MK, xã MTA, huyện Chợ Gạo cho ông H là không có cơ sở để xem xét.

Thực tế, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T, bà L vào ngày 20/8/2006 đối với phần đất diện tích 1.000m², đo đạc thực tế có diện tích 914,6m², thửa số 492, tờ bản đồ số 29 (một phần của thửa số 20, tờ bản đồ số 4, diện tích 6.411m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01552, Ủy ban nH6 dân huyện Chợ Gạo cấp ngày 10/12/1997 cho hộ ông Tô Văn T) là có thật. Từ khi nhận chuyển nhượng, phía nguyên đơn đã cải tạo đất, trồng dừa, xây nH tạm, xây Hng rào trên đất, quản lý, sử dụng đất liên tục, công khai từ N4 2006 đến nay nhưng ông Tô Văn T, bà Võ Thị L và các con không có tranh chấp và cũng không có ý kiến phản đối gì. Theo xác minh, hộ ông Tô Văn T gồm có các thành viên ông Tô Văn T, bà Võ Thị L và các con của ông bà là anh Tô Hoài Ph, chị Tô Mộng Đ4, ông Tô Văn T3, cụ Tô Văn X và

cụ Phạm Thị B là ba mẹ của ông Tô Văn T. Ông Tô Văn T3, chết N4 1990, cụ X chết N4 2009, cụ B chết N4 2019. Ông Tô Văn S2 là anh của ông Tô Văn T và bà Võ Thị S tại phiên tòa trình bày: khi ông T, bà L chuyển nhượng đất cho ông H và ông H quản lý, sử dụng đất, lúc này cụ X và cụ B còn sống và biết việc chuyển nhượng đất, không có ai tranh chấp. Đến khi cụ X, cụ B chết, các anh chị em của ông và vợ, con của ông Tô Văn T3 cũng không có ý kiến, không tranh chấp và không có yêu cầu gì đối với việc chuyển nhượng đất giữa hai bên, đều biết ông T có chuyển nhượng đất cho ông H và xin chuộc lại theo giá thị trường, lời trình bày của ông S2 phù hợp với lời trình bày của ông H.

Mặc dù thừa đất ghi cấp cho hộ ông Tô Văn T nhưng căn cứ vào hồ sơ cấp quyền sử dụng đất, ông T, bà L đứng tên đăng ký kê khai ngày 21/5/1997 và phía dưới người đăng ký, ông T là người ký tên. Nguồn gốc đất cha mẹ cho. Thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất, các con của ông T, bà L còn nhỏ nên không thể đóng góp công sức trong việc tạo lập khối tài sản này. Do đó, thừa đất tranh chấp không phải tài sản chung của hộ ông Tô Văn T mà là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà L. Tại thời điểm chuyển nhượng vào N4 2006, các con của ông T bà L lúc này là anh Tô Hoài Ph 17 tuổi, chị Tô Mộng Đ4 15 tuổi và chị Tô Thị Mộng H6 02 tuổi. Sau này các anh chị cũng không có ý kiến hay phản đối gì khi ông H quản lý, sử dụng đất tranh chấp.

Tuy giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông H và ông T, bà L chưa tuân thủ đúng quy định của pháp luật về mặt hình thức nhưng ông T, bà L đã nhận đủ tiền, ông H đã nhận đất. Bên chuyển nhượng là ông T và bà L không có ý kiến gì về việc ông H sử dụng đất. Bên nhận chuyển nhượng là ông H đã nhận, quản lý sử dụng đất công khai, trồng cây, xây dựng các công trình trên đất. Quá trình giải quyết vụ án, ngày 29/12/2022, nguyên đơn ông Phạm Văn H chết. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H gồm vợ là bà Tô Thị S cùng các con gồm chị Phùng Thị Thúy H, chị Phùng Thị T và chị Phạm Phùng Hương T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông H. Theo tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/08/2006 giữa ông Phạm Văn H (đã chết N4 2022 có vợ là bà Tô Thị S và ba con chị Phùng Thị Thúy H, chị Phùng Thị T, chị Phạm Phùng Hương T) và ông Tô Văn T, bà Võ Thị L đối với thửa đất số 492, tờ bản đồ số 29, diện tích đo đạc thực tế là 914,6m² cần được công nhận nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tô Văn T và bà Võ Thị L: người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H gồm vợ và các con là bà S, chị Thúy H, chị T, chị Hương T không đồng ý yêu cầu phản tố của ông T, bà L. Như đã phân tích tại mục [4], yêu cầu khởi kiện của ông H là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tô Văn T và bà Võ Thị L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 20/8/2006 giữa ông T và ông H và yêu cầu ông H trả lại phần đất diện tích 1000m² tọa lạc tại ấp MK B, xã MTA, huyện Chợ Gạo, ông T, bà L sẽ hoàn trả lại cho ông H số tiền 64.000.000 đồng.

[6] Đối với tài sản trên đất: gồm có 01 ngôi nhà tạm 30m², kết cấu trụ bê tông đúc sẵn, đỡ mái gỗ, vách tole, nền đất; Hng rào diện tích 144,72m², kết cấu lưới B40, trụ bê tông đúc sẵn, lưới cao 1,2m, chiều dài 102,8m, cây trồng gồm 30 cây dừa loại C, 01 cây dừa loại B1 và 01 cây xoài loại D. Tại phiên tòa, các bên thống nhất cây trồng và ngôi nhà tạm, Hng rào do phía nguyên đơn trồng và xây dựng. Đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày sẽ hoàn lại giá trị cây trồng và công trình trên đất theo Chứng thư thẩm định giá ngày 15/11/2022 của Công ty TNHH kiểm toán và T3 vấn MKF Việt N1 cho nguyên đơn khi hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không đồng ý. Như pH6 tích tại mục [5], yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên lời trình bày của đại diện ủy quyền của bị đơn là không có cơ sở.

[7] Đối với chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá số tiền là 12.142.000 đồng. Do yêu cầu của ông H được chấp nhận nên chi phí thẩm định, đo đạc, định giá, ông T và bà L phải chịu toàn bộ theo quy định tại Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Về án phí: Yêu cầu của ông H được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Ông T, bà L phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[9] Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 9 Điều Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 116, Điều 129 và khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự;

- Áp dụng Điều 95, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai Luật đất đai;

- Áp dụng Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử: [1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 20/8/2006 giữa ông Phạm Văn H (đã chết ngày 29/12/2022, có vợ là bà Tô Thị S và ba con chị Phùng Thị Thúy H, chị Phùng Thị T, chị Phạm Phùng Hương T) và ông Tô Văn T, bà Võ Thị L đối với thửa đất số 492, tờ bản đồ số 29, diện tích đo đạc thực tế là 914,6m² (một phần của thửa số 20, tờ bản đồ số 4, diện tích 6.411m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01552, Ủy ban nhà dân huyện Chợ Gạo cấp ngày 10/12/1997 cho

hộ ông Tô Văn T). Đất tại ấp MK, xã MTA, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang có hiệu lực pháp luật.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn H là bà Tô Thị S, chị Phùng Thị Thúy H, chị Phùng Thị T và chị Phạm Phùng Hương T được quyền đăng ký kê khai với Cơ quan nH nước có thẩm quyền để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Vị trí, sơ đồ thửa đất theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 20/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chợ Gạo (Kèm theo bản án).

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tô Văn T và bà Võ Thị L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2006 giữa ông Tô Văn T, bà Võ Thị L và Phạm Văn H và yêu cầu người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn H trả lại phần đất diện tích 1000m², đất tọa lạc tại ấp MK B, xã MTA, huyện Chợ Gạo và ông T, bà L sẽ hoàn trả lại cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn H số tiền 64.000.000 đồng.

[3] Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Ông Tô Văn T và bà Võ Thị L có nghĩa vụ hoàn lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn H là bà Tô Thị S, chị Phùng Thị Thúy H, chị Phùng Thị T và chị Phạm Phùng Hương T chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản là 12.142.000 đồng (Mười hai triệu một trăm bốn mươi hai nghìn đồng). Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí: Ông Tô Văn T và bà Võ Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai số 0003779 ngày 02/6/2020 và biên lai số 0025403 ngày 29/11/2022 tại Chi cục thi Hành án dân sự huyện Chợ Gạo nên ông bà phải nộp tiếp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn H gồm bà Tô Thị S, chị Phùng Thị Thúy H, chị Phùng Thị T và chị Phạm Phùng Hương T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002725 ngày 09/7/2019 của Chi cục thi Hành án dân sự huyện Chợ Gạo.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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 và 9 Luật thi Hình án dân sự; thời hiệu thi Hình án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi Hình án dân sự./.

(Án tuyên và kết thúc vào lúc 15g 00 phút ngày 14 tháng 03 N4 2024, có mặt ông V, bà S, ông S2 và ông T).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nH6 dân tỉnh TG;
- VKSND huyện Chợ Gạo;
- Chi cục THADS huyện Chợ Gạo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

Phan Thị C Tiên