TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIA1G
Bản án số: 06/2022/DS-ST.
Ngày: 11/02/2022.
V/v: "TrA1h chấp HĐCN QSD đất".

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

NHÂN DA1H

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT – TỈNH KIÊN GIA1G

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn A1**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thành Thái

2. Bà Phạm Hồng Gái

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Đỗ Thị Mộng Trinh** – Thư ký TA1D huyện Hòn Đất.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất tham gia phiên tòa*:** Ông **Nguyễn Minh Hậu** – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên GiA1g xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 344/2020/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2020 về việc: "*TrA1h chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 104/2021/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 103/2021/QĐST-DS ngày 18/11/2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 02/2022/TB-TA ngày 24/01/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Thị A**, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Mỹ Thạnh, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên GiA1g.

2. Bị đơn: - Ông **Lê Văn A1**, sinh năm 1948 (có mặt).

- Bà **Lữ Thị Ngọc H**, sinh năm 1951 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Mỹ Hưng, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên GiA1g.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA1:

3.1. **Ngân Hàng TH Mại Cổ Phần (TMCP) KL**.

Địa chỉ: số 40-42-44 Phạm Hồng Thái, phường Vĩnh ThA1h Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên GiA1g.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Huỳnh ThA1h Phong** – Chức vụ: Giám đốc PGD Hòn Đất (có mặt).

3.2. **Ủy bA1 nhân dân huyện HĐ, tỉnh KG.**

Địa chỉ: khu phố Đường Hòn, thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên GiA1g.

Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Hòn Đất là ông **Phạm Minh K** Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên GiA1g (vắng mặt).

3.3. Ông **Đào Văn C**, sinh năm 1950 (chồng bà A – có mặt).

Địa chỉ: ấp Mỹ Thạnh, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên GiA1g.

3.4. A1h **Lê Quốc T,** sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Mỹ Hưng, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên GiA1g.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị A trình bày như sau:*

Vào ngày 04/4/2006 bà Lê Thị A có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn A1 cùng vợ là bà Lữ Thị Ngọc H phần đất có diện tích 11.283,8m^2; đất tọa lạc tại ấp Mỹ Hưng, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên GiA1g, thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số AD 971633, do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 31/7/2006 tên Lê Văn A1 với giá là 170 chỉ vàng 24kra. Khi mua hai bên có lập tờ giấy sA1g nhượng đất sản xuất 2 vụ lúa (viết tay) đề ngày 04/4/2006, giấy tay do ông A1 lập, có bà H và A1h T là con cùng ký tên. Sau khi nhận vàng thì vợ chồng ông A1 giao phần đất trên cho bà A quản lý sử dụng cho đến nay, không xảy

ra trA1h chấp gì, vợ chồng ông A1 cam kết đến vụ Hè thu năm 2006 sẽ thực hiện thủ tục sA1g tên cho bà. Kết thúc vụ Hè thu năm 2006 bà A có yêu cầu vợ chồng ông A1 sA1g tên cho bà nhưng vợ chồng ông A1 cứ hẹn mà không thực hiện.

Đến năm 2008 bà A phát hiện vợ chồng ông A1 đã thế chấp giấy chứng nhận QSD đất AD 971633 để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP KL. Đến tháng 4/2019 bà A gửi đơn đến BA1 lãnh đạo ấp Mỹ Hưng yêu cầu giải quyết, tại đây vợ chồng ông A1 hứa trong thời giA1 05 năm nữa sẽ thực hiện thủ tục sA1g tên cho bà A, bà A không đồng ý và trA1h chấp cho đến nay.

Tại phiên tòa bà Lê Thị A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Văn A1 bà bà Lữ Thị Ngọc H phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu cho bà theo hợp đồng chuyển nhượng năm 2006, phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 10.973,5m^2, phần đất tọa lạc tại ấp Mỹ Hưng, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên GiA1g.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Văn A1 và bà Lữ Thị Ngọc H trình bày như sau:*

Ông Lê Văn A1 và bà Lữ Thị Ngọc H thừa nhận vào ngày 04/4/2006 có chuyển nhượng cho bà Lê Thị A phần đất có diện tích 11.283,8m^2; đất tọa lạc tại ấp Mỹ Hưng, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên GiA1g, thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số AD 971633, do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 31/7/2006 tên Lê Văn A1 với giá là 170 chỉ vàng 24kra. Việc mua bán hai bên có lập giấy sA1g nhượng đất sản xuất 2 vụ lúa (viết tay) đề ngày 4/4/2006. Sau khi nhận vàng thì vợ chồng ông A1 giao phần đất trên cho bà A quản lý sử dụng và có cam kết đến vụ Hè thu năm 2006 sẽ thực hiện thủ tục sA1g tên cho bà A. Tuy nhiên do hoàn cảnh gia đình lúc này khó khăn nên vợ chồng ông bà đã thế chấp giấy chứng nhận QSD đất AD 971633 để vay tiền tại Ngân hàng TMCP KL số tiền 690.000.000 đồng nên không thể thực hiện việc sA1g tên cho bà A đúng như cam kết.

Tại phiên tòa hôm nay phía ông A1 và bà H trình bày hiện nay vợ chồng ông bà đã thA1h toán đầy đủ số tiền vay theo hợp đồng tín dụng với Ngân hàng KL vào ngày 28/01/2022 và ông bà đã lấy giấy chứng nhận bản chính QSD đất. Nay bà Lê Thị A

yêu cầu vợ chồng ông bà phải hoàn thành thủ tục chuyển quyền sở hữu cho bà A theo hợp đồng chuyển nhượng năm 2006, phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 10.973,5m^2, phần đất tọa lạc tại ấp Mỹ Hưng, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên GiA1g thì vợ chồng ông bà cũng đồng ý tách quyền sử dụng đất cho phía bà A.

** Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP KL ông Huỳnh ThA1h Phong trình bày như sau:*

Vào ngày 10/7/2020 ông Lê Văn A1 và bà Lữ Thị Ngọc H có thế chấp giấy chứng nhận QSD đất số AD 971633 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 31/7/2006 cho Ngân hàng TMCP KL – Phòng giao dịch Hòn Đất để vay số tiền gốc là 690.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất là 10,6%/năm, mục đích vay là bổ sung vốn sản xuất lúa theo hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 490/18/HĐNT/1012-3551 ngày 20/4/2018 của Ngân hàng TMCP KL.

Phần đất theo giấy chứng nhận QSD đất số AD 971633 bao gồm 3 thửa: thửa 109 tờ bản đồ số 02, thửa số 143 và thửa số 233 cùng tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Hưng, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên GiA1g. Tuy nhiên qua đối chiếu với các thông tin trong hợp đồng thế chấp thì phần đất theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 53-2021 ngày 24/02/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất (tức thửa số 109, tờ bản đồ số 02) không nằm trong hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng giữa vợ chồng ông A1, bà H với Ngân hàng.

Đối với khoản vay của ông A1 và bà H hiện nay phía ông A1 và bà H đã tất toán khoản vay nêu trên vào ngày 28/01/2022 và phía ngân hàng đã trả lại bản gốc giấy chứng nhận QSD đất cho phía vợ chồng ông A1 và bà H. Đối với trA1h chấp giữa các đương sự đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Theo văn bản phúc đáp số: 08/UBND-TNMT ngày 06/01/222 của UBND huyện Hòn Đất phía UBND huyện Hòn Đất có ý kiến như sau:*

Căn cứ vào Quyết định số 20/2020/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND tỉnh Kiên GiA1g về việc quy định phân cấp quản lý và bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Kiên GiA1g quy định và phân cấp rõ các công trình thủy lợi thuộc UBND

cấp tỉnh và các công trình thủy lợi thuộc UBND cấp huyện quản lý. Qua đối chiếu với dA1h mục các công trình thủy lợi thì công trình thủy lợi Kênh Rọc Ngay do UBND huyện Hòn Đất quản lý.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía ông Đào Văn C trình bày như sau:*

Tôi là chồng của bà Lê Thị A, tôi và bà A cưới nhau năm 1980, chúng tôi có đăng ký kết hôn theo theo quy định của pháp luật. Trước đây vào ngày 04/4/2006 do bà A với ông A1 là chỗ A1h em ruột nên phía vợ chồng ông A1, bà H có chuyển nhượng cho vợ tôi phần đất diện tích 11.283,8m^2; đất tọa lạc tại: ấp Mỹ Hưng, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên GiA1g với giá là 170 chỉ vàng 24kra. Phía gia đình ông A1 đã giao phần đất này cho vợ chồng chúng tôi cA1h tác từ đó cho đến nay.

Tôi có ý kiến đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ tôi là bà Lê Thị A, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà A với ông A1 và bà H được lập ngày 04/4/2006; buộc ông A1 và bà H phải có trách nhiệm buộc phải sA1g tên phần đất nông nghiệp là 11.283,8m^2; đất tọa lạc tại: ấp Mỹ Hưng, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên GiA1g, đất được UBND huyện Hòn Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 971633 tại tờ bản đồ số 02, thửa số 109 cho vợ tôi. Tôi không có ý kiến trình bày gì thêm, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại phiên tòa phía A1h Lê Quốc T trình bày như sau:*

A1h Lê Quốc T là con ruột của phía ông Lê Văn A1 và bà Lữ Thị Ngọc H. A1h T thừa nhận có ký tên vào tờ giấy sA1g nhượng đất đề ngày 04/4/2006 với tư cách là con của ông A1 và bà H. Việc mua bán và chuyển nhượng giữa cha mẹ A1h với phía bà Lê Thị A như thế nào thì A1h không có ý kiến gì trong vụ việc này. Đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Tình tiết đương sự đã thống nhất: Tại phiên tòa các đương sự thống nhất với tờ trích đo địa chính số TĐ 53-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 24/02/2021 và kết quả định giá của Công ty thẩm định giá miền

nam để Tòa án làm cơ sở giải quyết vụ án. Các đương sự không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc và định giá lại toàn bộ phần đất trA1h chấp.

** Tại phiên tòa vị đại diện VKS phát biểu quA1 điểm:*

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Về chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/4/2006 giữa bà Lê Thị A với ông Lê Văn A1 và bà Lữ Thị Ngọc H. Ghi nhận sự tự nguyện của ông A1 và bà H đồng ý thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sở hữu đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 10.562,7m^2 tọa lạc tại ấp Mỹ Hưng, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên GiA1g cho bà Lê Thị A. Đối với phần đất có diện tích là 410,8m^2 nằm trong phạm vi công trình thủy lợi tọa lạc tại ấp Mỹ Hưng, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên GiA1g đề nghị HĐXX tạm giao cho bà Lê Thị A tiếp tục quản lý, sử dụng.

Khi nào bà A có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai thì bà Lê Thị A có quyền làm thủ tục kê khai đăng ký đến các cơ quA1 có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra buộc bị đơn phải chịu án phí, chi phí đo đạc và định giá theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quA1 hệ trA1h chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Lê Thị A khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn A1 và bà Lữ Thị Ngọc H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào năm 2006. Xét thấy đây là trA1h chấp hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên GiA1g theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA1 là Ủy bA1 nhân dân huyện Hòn Đất đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó căn cứ vào các Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 HĐXX giải quyết vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA1.

[3] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự Hội đồng xét xử có cơ sở xác định như sau: Vào ngày 04/4/2006 ông Lê Văn A1 và bà Lữ Thị Ngọc H có chuyển nhượng cho bà Lê Thị A phần đất có diện tích 11.283,8m^2; đất tọa lạc tại ấp Mỹ Hưng, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên GiA1g, thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số AD 971633, do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 31/7/2006 tên Lê Văn A1 với giá là 170 chỉ vàng 24kra là đúng sự thật.

Việc mua bán hai bên có lập giấy sA1g nhượng đất sản xuất 2 vụ lúa (viết tay) đề ngày 04/4/2006. Sau khi nhận vàng thì vợ chồng ông A1 giao phần đất trên cho bà A quản lý sử dụng và có cam kết đến vụ Hè thu năm 2006 sẽ thực hiện thủ tục sA1g tên cho bà A, tuy nhiên từ đó cho đến nay mặc dù đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông A1 thực hiện đúng cam kết là sA1g tên bà A nhưng vợ chồng ông A1 không thực hiện nên các bên phát sinh trA1h chấp.

Tại phiên tòa hôm nay bà Lê Thị A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Văn A1 và bà Lữ Thị Ngọc H phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu cho bà theo hợp đồng chuyển nhượng đã lập năm 2006.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về hình thức của hợp đồng: Các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản (giấy tay) nhưng văn bản xác lập hợp đồng chưa được công chứng hoặc chứng thực theo quy định. Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định: *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 doA1h bất động sản quy định tại điểm b khoản này;".

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên chưa đảm bảo về mặt hình thức của hợp đồng.

- Về nội dung của hợp đồng: Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện. Bên mua bà A đã hoàn thành nghĩa vụ trả tiền (vàng) cho bên bán là 170 chỉ vàng 24kra, bên bán ông A1 và bà H đã nhận đủ tiền (vàng) và giao tài sản là diện tích 11.283,8m^2 (đo đạc thực tế là 10.973,5m^2) cho bên mua là bà A quản lý và sử dụng từ năm 2006 cho đến nay, nói cách khác hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã hoàn thành về mặt thực tế. Tại phiên tòa ông A1 và bà H thừa nhận việc chuyển nhượng giữa các bên là đúng sự thật và đúng với ý chí của các bên khi thỏa thuận giao dịch. Đến thời điểm hiện tại ý chí của các bên vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng này đến cùng.

Theo khoản 1 Điều 129 BLDS năm 2015 quy định: *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*".

Căn cứ vào quy định nêu trên cho thấy mặc dù hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên được xác lập bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định mà các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của các bên, Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Như vậy việc bà A yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng là có cơ sở, phù hợp với pháp luật và nguyện vọng của các bên tham gia giao dịch.

Tại phiên tòa vợ chồng ông A1 trình bày: hiện nay giấy chứng nhận QSD đất số AD 971633 do UBND huyện Hòn Đất cấp cho ông Lê Văn A1 vào ngày 31/7/2006 hiện đA1g thế chấp để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số

490/18/HĐNT/1012-3551 ngày 20/4/2018. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án thì phía vợ chồng ông A1 và bà H đã tất toán hợp đồng vay tại ngân hàng KL vào ngày 28/01/2022. Hiện giấy chứng nhận QSD đất bản chính phía ông bà đA1g giữ. Nay phía bà A yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã lập vào năm 2006 thì vợ chồng ông bà cũng đồng ý tách thửa đất nêu trên cho bà A. Như vậy việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập năm 2006 giữa các đương sự là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những lập luận và viện dẫn nêu trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị A là có cơ sở để được HĐXX chấp nhận. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào ngày 04/4/2006 giữa bà Lê Thị A với ông Lê Văn A1 và bà Lữ Thị Ngọc H. Ghi nhận sự tự nguyện của ông A1 và bà H đồng ý tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sở hữu đối với phần đất có đo đạc thực tế là 10.973,5m^2, tại thửa số 01, tờ trích đo địa chính số TĐ 53-2021 do Chi nhánh VPĐK đất đai lập ngày 24/02/2021 cho bà Lê Thị A. Trong đó có diện tích đất 10.562,7m^2 nằm trong giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Lê Văn A1. Đối với phần đất có diện tích là 410,8m^2 nằm trong phạm vi công trình thủy lợi tọa lạc tại ấp Mỹ Hưng, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên GiA1g tạm giao cho bà Lê Thị A tiếp tục quản lý, sử dụng.

Ý kiến của kiểm sát viên là có cơ sở để HĐXX xem xét chấp nhận trong quá trình nghị án.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy bA1 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. Buộc ông Lê Văn A1 và bà Lữ Thị Ngọc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Lê Thị A.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.449.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000953 của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Hòn Đất và chi phí định giá tài sản là 5.500.000 đồng theo phiếu thu ngày 28/10/2021 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định

giá Miền Nam. Tổng cộng là 7.949.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông A1 và bà H phải chịu toàn bộ số tiền này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2014; các Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005, các Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng mục 2 phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy bA1 Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

*** Tuyên xử**:

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị A về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 04/4/2006 giữa bà Lê Thị A với ông Lê Văn A1, bà Lữ Thị Ngọc H.

1.1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn A1 và bà Lữ Thị Ngọc H về việc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 10.562,7m^2 cho phía bà Lê Thị A. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 04/4/2006 giữa bà Lê Thị A với ông Lê Văn A1 và bà Lữ Thị Ngọc H là có hiệu lực pháp luật. Giao cho bà Lê Thị A tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 10.562,7m^2, tại thửa số thửa số 109, tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận QSD đất số AD 971633, phần đất tọa lạc tại ấp Mỹ Hưng, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên GiA1g. Phần đất có diện tích đo đạc cụ thể như sau:

- Cạnh 1 - 2 = 262,37m giáp đất bà Lê Thị A;

- Cạnh 2 – 5 = 41,06m giáp Kênh Rọc Ngay R: 9.0m.

- Cạnh 5 – 6 = 263,31m giáp đất Huỳnh Ngọc Tơ;

- Cạnh 6 – 1 = 39,90m giáp đất bà Lê Thị A;

1.2. Tạm giao phần đất nằm trong phạm vi công trình thủy lợi có diện tích là 410,8m^2 tọa lạc tại ấp Mỹ Hưng, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên GiA1g cho bà Lê Thị A tiếp tục quản lý, sử dụng. Phần đất có số đo cụ thể như sau:

- Cạnh 2 – 3 = 10,08m giáp đất bà Lê Thị A;

- Cạnh 3 – 4 = 41,10m giáp Kênh Rọc Ngay R: 9.0m;

- Cạnh 4 – 5 = 10,09m giáp đất Huỳnh Ngọc Tơ;

- Cạnh 5 – 2 = 41,06m giáp Kênh Rọc Ngay R: 9.0m.

Khi nào bà A có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai thì bà Lê Thị A có quyền làm thủ tục kê khai đăng ký đến các cơ quA1 có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo đúng quy định của pháp luật.

(Kèm theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 53-2021 do Chi nhánh VPĐK đất đai lập ngày 24/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất và giấy chứng nhận QSD đất số AD 971633 đứng tên ông A1).

1.3. Trường hợp ông A1 và bà H không thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho bà A thì bà Lê Thị A có quyền liên hệ với cơ quA1 có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2/. Về án phí DSST: Buộc Lê Văn A1 và bà Lữ Thị Ngọc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

- Hoàn trả lại cho bà Lê Thị A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001255 ngày 16/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên GiA1g.

3/. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.449.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000953 của

Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Hòn Đất và chi phí định giá tài sản là 5.500.000 đồng theo phiếu thu ngày 28/10/2021 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam. Tổng cộng là 7.949.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông A1 và bà H phải trả lại toàn bộ số tiền này cho phía bà Lê Thị A (bà A đã tạm ứng trước đây).

4/. Quyền kháng cáo: Án xử công khai. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- VKS nhân dân huyện Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

Lê Văn A1