

Bản án số: 62/2022/DS-ST
Ngày: 28 - 9 - 2022
V/v: “*TrA chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG RIỀNG, TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Minh Tuấn
2. Ông Mai Văn Thuận

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà Võ Thị Mỹ Nhan – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thúy An - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 123/2019/TLST-DS, ngày 31 tháng 5 năm 2019 về việc “*TrA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 202/2022/QĐXXST-DS, ngày 07 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Thu L, sinh năm: 1965 (có mặt).

Nơi cư trú: ấp XL, xã H Th, huyện GR, tỉnh KG

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Thu L tham gia tố tụng: Bà Đỗ Thị Thu Th, sinh năm: 1959 (có mặt).

Nơi cư trú: ấp CĐN, xã NG C, huyện GR, tỉnh KG

Bị đơn: Ông Lê Hoang Ch, sinh năm: 1950 (có mặt) và bà Nguyễn Thị Hồng Ng, sinh năm: 1957 (có đơn xin vắng mặt)

Nơi cư trú: ấp XL, xã H Th, huyện GR, tỉnh KG

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngó: Ông Lê Hoang Ch, sinh năm: 1950.

Nơi cư trú: ấp XL, xã H Th, huyện GR, tỉnh KG

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan Văn G, sinh năm: 1931 (có đơn xin vắng mặt)

Nơi cư trú: ấp HL, xã Ngo H, huyện GR, tỉnh KG.

2. A Phan Minh T, sinh năm: 1986 (có đơn xin vắng mặt).

3. Chị Phan Thị Nguyệt A, sinh năm: 1992 (có đơn xin vắng mặt)

4. Chị Phan Thị Ngọc A1, sinh năm: 1994 (có đơn xin vắng mặt)

Nơi cư trú: ấp XL, xã H Th, huyện GR, tỉnh KG

5. A Nguyễn Minh Ch1, sinh năm: 1984 (có mặt) và chị Lê Thị Kim H, sinh năm: 1985 (có đơn xin vắng mặt).

Nơi cư trú: ấp XL, xã H Th, huyện GR, tỉnh KG

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án và tại phiên Tòa, nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu L và người đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày: Gia đình các bà có các thửa đất 811, 812, 813 tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp XL, xã H Th, huyện GR, tỉnh KG Các thửa đất trên có nguồn gốc của cha mẹ bà L cho bà nhưng bà L để cho chồng là ông Phan Công Lý đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông Lý chết, bà đã tự ý chuyển thừa kế cho bà L. Do bà thiếu nợ NH nước và những cá nhân khác trong đó có ông Ch – bà Ngó nên đã tự ý thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này vào năm 2015 cho ông Ch – bà Ngó với G là 330.000.000 đồng mà không thông qua ý kiến của gia đình. Chính vì vậy, tại thời điểm chuyển nhượng, giữa bà và ông Ch có thỏa thuận thể hiện tại “Giấy giao kèo” ngày 14/01/2015 là ông Ch – bà Ngó sẽ cho bà chuộc lại phần đất này đến năm 2021 theo G thị trường. “Giấy giao kèo” được lập tHnh hai bản, bà giữ một bản, ông Ch giữ một bản, ngoài ra bà không còn giữ giấy tờ gì. Còn việc thỏa thuận chuyển nhượng đất có lập tHnh văn bản hay không, bà có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Ch hay không tại phiên Tòa hôm nay, bà không thể xác định. Tuy nhiên, bà xác nhận, con gái bà có chở bà đến Ủy ban nhân dân xã Hòa Thuận để ký tên tách quyền sử dụng đất cho ông Ch – bà Ngó. Đến năm 2018, gia đình bà có nhu cầu chuộc lại đất nên bà có đến nH gặp ông Ch – bà Ngó để xin chuộc đất nhưng không gặp ông Ch, vợ ông Ch là bà Ngó có nói đã giao các thửa đất trên cho con gái nên quyền quyết định của con. Sau đó, con rể của ông Ch tên là Ch1 có ý kiến cho chuộc với G 70.000.000 đồng/01 công tằm 03m và bỏ đi không có thiện chí thỏa thuận. Do G đất con ông Ch đưa ra quá cao nên bà và gia đình không thể nào đi đến thỏa thuận. Nên năm 2018, bà đã gửi đơn khởi kiện ra Tòa án nhân huyện Giồng Riềng xem xét giải quyết, bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa 811, 812, 813 thuộc tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp XL, xã HT, huyện GR, tỉnh KG giữa bà với ông Ch – bà Ngó là vô hiệu, buộc ông Ch – bà Ngó phải giao trả lại diện tích đất thửa 811, 812 ,813 cho bà, bà hoàn trả lại cho ông Ch – bà Ngó số tiền đã nhận là 330.000.000 đồng và tự nguyện giao trả thêm số tiền chênh lệch G mà quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án định G.

Tại bản tự khai, ý kiến thể hiện trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa, bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Ng, ông Lê Hoang Ch trình bày: Vào ngày 15/01/2015, giữa vợ chồng ông bà và bà L có thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất gồm: thửa đất số 811, diện tích 1.072m², thửa 812 diện tích là 1.447m² và thửa 813 diện tích 4.417m² thuộc tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp XL, xã HT với G là 330.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất có làm giấy tay sang bán, mỗi người giữ một bản. Đến ngày 01/3/2022, bà L đã thực hiện thủ tục chuyển quyền diện tích đất trên cho vợ chồng ông, ông và bà Ngó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà Th cho rằng do bà L thiếu nợ của ông bà nên bán số đất trên để trừ nợ mà gia đình con cái của bà không hay biết và hiện tại gia đình không có đất để sản xuất là không đúng. Khi

ông bà nhận chuyển nhượng số đất trên từ bà L là do phần đất này bà L đã được nhận thừa kế và là thừa kế duy nhất nên không cần thiết phải có sự đồng ý của A chị em hay con cái gì của bà L ký tên vào hợp đồng. Chính con gái bà L đã chở bà đến Ủy ban nhân xã Hòa Thuận để ký tên xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông bà đứng tên. Thời điểm ông bà chuyển nhượng diện tích đất trên từ bà L là hoàn toàn hợp pháp, ông bà không lấy đất để trừ nợ như bà Th trình bày. Mặc khác, bà Th cho rằng bà L hiện nay không còn đất cA tác là không đúng, vì ông bà chỉ chuyển nhượng một phần trong tổng số diện tích đất 21.320m² mà bà L nhận thừa kế từ ông Phan Công Lý. Tại thời điểm năm 2015, bà L có nợ Ngân Hng Kiên Long - Chi nhánh Hậu Giang số tiền là 185.265.646 đồng, khoản vay này đã quá hạn và do phần đất bà L thế chấp vay vốn tại Ngân Hng cũng cầm cố cho vợ chồng ông và còn cầm cố cho người khác. Nên cán bộ Ngân Hng có đến làm việc với bà L và gặp ông trao đổi tìm giải pháp để trả khoản nợ trên nếu không Ngân Hng cũng hóa G đất. Vì vậy, vợ chồng ông đã đồng ý bỏ tiền ra trả số nợ trên cho bà L tại Ngân Hng và trả cho ông Phạm Văn Thắng là người cố đất của bà L 15 chỉ vàng 24k (tương đương số tiền là 46.800.000 đồng), trừ khoản tiền cố đất là 83.000.000 đồng và tiền thuê mướn đất để làm bà L còn nợ ông bà là 18.700.000 đồng. Tổng cộng vợ chồng ông bà đã bỏ ra số tiền để chi trả các khoản cho bà L là 328.000.000 đồng. Còn lại 2.000.000 đồng ông giao lại cho bà L. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng vợ chồng ông bà tiến Hnh đo đạc để thực hiện thủ tục chuyển quyền, bà L giao diện tích đất trên cho vợ chồng ông bà sử dụng và vợ chồng ông bà đã cho vợ chồng con gái là Ch1 và H cA tác từ đó cho đến nay. Trong khoản thời gian như trên, các con của bà L đều biết và vợ chồng con ông bà cA tác ổn định cho đến khi bà L khởi kiện mà không ai phản đối hay tranh cãi gì. Ông Ch thừa nhận trước đó ông và bà L có giao kèo đồng ý bán lại phần đất trên cho bà L từ thời điểm năm 2014 cho đến năm 2021 theo G thị trường. G thị trường theo ý kiến của ông tại tờ giao kèo là G thị trường tại địa phương mà những người có đất gần khu vực đó sang bán với nhau. Ông bà xác định bà L yêu cầu chuộc lại đất là không đúng và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà và vợ chồng ông vô hiệu đối các thửa đất 811, 812, 813, ông bà không đồng ý. Vì việc ông bà chuyển nhượng đất với bà L công khai, đã được nH nước chứng nhận quyền hợp pháp cho ông bà, ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà Th, bà L cho rằng có đến nH gặp ông để chuộc lại đất là không có, bà L chưa hề gặp ông để thỏa thuận gì, chỉ khi ông biết được bà L kiện ông bà tại Tòa án. Ông bà có yêu cầu phản tố, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất trên giữa vợ chồng ông bà và bà L đối với diện tích đất thửa 811, 812, 813 là hợp pháp và đồng ý cho bà L chuyển nhượng lại số đất trên với G là 600.000.000 đồng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết tại Tòa, ông bà có đơn rút lại một phần yêu cầu phản tố, không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà L vì hiện tại, ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và G chuyển nhượng ông bà đưa ra, bà L đã không chấp nhận. Quá trình sử dụng đất đã ổn định, các thửa đất này ông bà đã cho các con của ông bà cA tác sử dụng nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền, các con ông bà cũng đã ban ải cải tạo phần đất trồng cây lâu năm ra làm đất lúa và ban ải mẫu bờ cho liền thửa không còn hiện trạng như trước đây.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan A Nguyễn MinhCh1

và chị Lê Thị Kim H trình bày: A chị xác định các thửa 811, 812, 813 mà ông Ch – bà Ngó nhận chuyển nhượng của bà L, ông bà đã cho vợ chồng A chị cA tác sử dụng và hiện tại sổ đất trên do vợ chồng A chị trực tiếp cA tác. Còn vụ việc bà L trA chấp A chị không thống nhất giao trả lại đất và theo quyết định của ông Ch – bà Ngó.

Phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

Về trình tự thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự trong vụ án được thực hiện đúng trình tự thủ tục do pháp luật tố tụng dân sự quy định. Tuy nhiên, còn vi phạm thời hạn giải quyết vụ án, đề nghị khắc phục trong thời gian tới.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa, ông Ch – bà Ngó có đơn xin rút lại một phần yêu cầu phản tố về việc đồng ý cho bà L chuộc lại diện tích đất trên với G là 600.000.000 đồng. Việc rút lại một phần yêu cầu phản tố của ông Ch – bà Ngó là hoàn toàn tự nguyện, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của ông Ch – bà Ngó.

Xét yêu cầu khởi của bà Đỗ Thị Thu L và một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Hoang Ch và bà Nguyễn Thị Hồng Ng thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự xác định có thỏa thuận chuyển nhượng đất thửa 811 diện tích 1.072m², thửa 812 diện tích là 1.447m² và thửa 813 diện tích 4.417m² bản đồ 16 tọa lạc ấp XL, xã HT, huyện GR, tỉnh KG với số tiền 330.000.000 đồng, nên có cơ sở xác định việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng là có thật. Nguyên đơn cho rằng khi chuyển nhượng có làm giao kèo vào ngày 14/01/2015 và khi có điều kiện thì ông Ch, bà Ngó phải cho chuộc lại và khi chuyển nhượng các con bà L không biết. Nên bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng vào 01/3/2015 giữa bà với ông Lê Hoang Ch, bà Nguyễn Thị Hồng Ng. Xét thấy phần đất chuyển nhượng bà L đã được nhận thừa kế đúng quy định của pháp luật, bà có quyền tự thỏa thuận định đoạt chuyển nhượng cho ông Ch – bà Ngó không cần có ý kiến các con bà, nên lý do bà cho rằng các con không đồng ý chuyển nhượng là không có căn cứ và không phù hợp theo quy định của pháp luật. Mặt khác, việc thỏa thuận giữa hai bên phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng đất, thủ tục chuyển nhượng đã thực hiện xong theo quy định đã phát sinh có hiệu lực, ông Ch – bà Ngó được cấp quyền sử dụng đất từ hợp đồng chuyển nhượng nên ông Ch – bà Ngó có quyền định đoạt, sử dụng đất trên theo quy định luật đất đai mà không phụ thuộc vào giấy giao kèo giữa hai bên đã thỏa thuận. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, không phù hợp theo quy định của pháp luật.

Xét hợp đồng chuyển nhượng đất của các bên thỏa thuận chuyển nhượng trên cơ sở tự nguyện, bà L có đủ điều kiện chuyển nhượng đất theo quy định Điều 188 Luật đất đai 2013. Hợp đồng chuyển nhượng đã được lập tHnh văn bản theo mẫu, có công chứng theo quy định (BL 05-22). Hai bên cũng đã tiến Hnh giao nhận tiền và đất với nhau xong tại thời điểm chuyển nhượng, phía ông Ch – bà Ngó cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch theo quy định Điều 122 Bộ luật dân sự 2005. Nên xét thấy hợp đồng chuyển nhượng của hai bên là phù hợp theo quy định

tại Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật dân sự 2005.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ theo khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 166, Điều 188 Luật đất đai 2013; đề nghị: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu L; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nhận hợp đồng chuyển nhượng, đình chỉ về việc rút lại yêu cầu đồng ý bán lại phần đất trên cho bà L với G là 600.000.000 đồng.

Về án phí và chi phí tố tụng: Buộc các đương sự chịu theo quy định

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về trình tự thủ tục tố tụng: Bà Đỗ Thị Thu L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Lê Hoang Ch và bà Nguyễn Thị Hồng Ng lập ngày 01/3/2015 là vô hiệu và ngược lại ông Ch – bà Ngó yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất trên là hợp pháp, đây là các tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Ông Ch – bà Ngó có địa chỉ cư trú tại huyện Giồng Riềng nên theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng.

[2] Về nội dung vụ án:

Bà Đỗ Thị Thu L, ông Lê Hoang Ch và bà Nguyễn Thị Hồng Ng thừa nhận với nhau giữa các bên có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất theo thực tế đo đạc gồm: thửa 811 diện tích 4.417m², loại đất lúa; thửa 812 diện tích 1.447m² loại đất lúa; thửa 813 diện tích 1.072m² loại đất trồng cây lâu năm (nhưng hiện đã ban hành đất lúa) cùng thuộc tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp XL, xã HT, huyện GR, tỉnh KG với G là 330.000.000 đồng vào năm 2015 nhưng các bên không thống nhất về thời gian giao kết hợp đồng. Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết tại Tòa, bà L xác định hợp đồng chuyển nhượng đất được giao kết vào ngày 01/3/2015 nhưng tại phiên Tòa bà xác định không nhớ và không biết có ký hợp đồng chuyển nhượng đất vào thời gian này hay không. Trái lại phía ông Ch – bà Ngó xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông bà với bà L được xác lập ngày 15/01/2015 thể hiện tại giấy tay sang bán, đến ngày 01/3/2015 mới đến Ủy ban nhân dân xã Hòa Thuận, huyện Giồng Riềng để xác lập lập hợp đồng chuyển nhượng đất, được Ủy ban nhân dân xã Hòa Thuận chứng thực hợp đồng. Ông Ch – bà Ngó và bà L đã thực hiện giao nhận tiền và đất với nhau xong và ông Ch – bà Ngó cũng đã thực hiện thủ tục chuyển quyền đối với diện tích đất trên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/4/2015, nên giữa các đương sự chưa thống nhất về ngày tháng giao kết hợp đồng không làm thay đổi tính chất nội dung vụ việc. Do đó, có căn cứ để khẳng định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Đỗ Thị Thu L và ông Lê Hoang Ch, bà Nguyễn Thị Hồng Ng là có thật.

Xét yêu cầu của bà L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 01/3/2015 giữa bà với ông Ch – bà Ngó vô hiệu. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, bà L cho rằng do các thửa đất trên chồng bà là Phan Công Lý đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Lý chết vào ngày 15/8/2007. Khi

bà chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông Ch – bà Ngó mà không được sự đồng ý của các con của bà. Mặc khác, giữa bà và ông Ch có làm tờ giao kèo với nội dung khi nào bà có đủ điều kiện thì ông Ch – bà Ngó cho bà chuộc lại diện tích đất trên, kể từ thời điểm giao kèo cho đến năm 2021 theo G thị trường. Năm 2018, bà có nhu cầu chuộc lại đất nhưng do phía ông L ra G quá cao, chính vì vậy bà không đồng ý nên đã khởi kiện. Trái lại, phía ông Ch – bà Ngó xác định, ông bà nhận chuyển nhượng số đất với bà L, do bà L là người nhận thừa kế và là người thừa kế duy nhất, việc thỏa thuận chuyển nhượng đất có lập tHnh văn bản được Ủy ban nhân xã Hòa Thuận chứng thực hợp đồng, ông bà đã giao tiền đầy đủ cho bà L, bà L cũng đã giao ba thửa đất 811, 812, 813 cho ông bà sử dụng ổn định từ năm 2015 cho đến nay và ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà L yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng đất trên giữa vợ chồng ông bà với bà L, ông bà không đồng ý và có yêu cầu phản tố, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 01/3/2015 là hợp pháp và công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông bà. Qua ý kiến trình bày của bà L và ông Ch – bà Ngó, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 01/3/2015 giữa bà L và ông Ch – bà Ngó trên cơ sở thỏa thuận tự nguyện, giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà L với ông Ch – bà Ngó đảm bảo thỏa các điều kiện về hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005, các bên đã thực hiện việc giao nhận tiền và đất và ông Ch – bà Ngó cũng đã thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích đất trên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà L viện dẫn lý do cho rằng bà chuyển nhượng đất cho ông Ch – bà Ngó không được sự đồng ý của các con của bà và căn cứ vào tờ giao kèo đã được xác lập giữa bà và ông Ch, tuy nhiên chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, các thửa đất bà chuyển nhượng cho ông Ch – bà Ngó, bà đã được nhận thừa kế từ ông Phan Công Lý chồng bà vào ngày 16/01/2012, tại thời điểm chuyển thừa kế và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, các con của bà cũng như ông Phan Văn G là cha của ông Phan Công Lý không có ý kiến trA chấp hay phản đối gì. Ngoài ra, trong khoảng thời gian nhận thừa kế quyền sử dụng các thửa đất trên, bà còn thực hiện các giao dịch vay tài sản với Ngân Hng và cầm cố quyền sử dụng đất cho các cá nhân khác, điều này đã được bà thừa nhận. Từ thời điểm nhận thừa kế năm 2012 đến năm 2015 bà chuyển nhượng số đất trên cho ông Ch – bà Ngó và khi khởi kiện tại Tòa án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông G, AT, chị Nguyệt A, chị Ngọc A là cha chồng và các con của bà đều xác định không trA chấp với bà và không có đơn thư ngăn chặn thực hiện các giao dịch của bà. Mặc khác, tại thời điểm bà L chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông Ch – bà Ngó, con gái của bà là người trực tiếp chở bà đến Ủy ban nhân dân xã Hòa Thuận để ký tên làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông Ch. Điều này đã được bà và ông Ch xác nhận tại phiên Tòa hôm nay. Do không ai trA chấp về việc nhận thừa kế của bà, bà đã thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Ch – bà Ngó đứng tên, việc nhận chuyển nhượng đất giữa ông Ch – bà Ngó được xác lập với bà L là ngay tình. Đối với giấy giao kèo lập ngày 14/01/2015 bà cung cấp cho Tòa án, thể hiện nội dung là ông Ch – bà Ngó đồng ý cho bà chuộc lại diện tích đất trên theo G thị trường kể từ thời điểm lập tờ giao kèo cho đến năm 2021. Tuy nhiên, giấy giao kèo trên được lập

ngày 14/01/2015, thời điểm xác lập thỏa thuận tại giấy giao kèo được thực hiện trước khi có sự thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà L với ông Ch – bà Ngó. Tại thời điểm lập giấy giao kèo, chỉ thể hiện giao kèo giữa bà L và ông Ch, không có thống nhất của bà Ngó. Mặc khác việc giao kèo cho bà L mua lại diện tích đất trên theo G thị trường nhưng không xác định G thị trường dựa trên tiêu chí nào để xác định G, trong khi đó bà L cho rằng bà có nhu cầu chuộc lại đất nhưng G ông Ch đưa ra là quá cao, tại thời điểm khởi kiện bà có ý kiến chuộc lại số đất trên bằng với số tiền bà đã chuyển nhượng cho ông L. Quá trình giải quyết tại Tòa án, ông Ch – bà Ngó có ý kiến đồng ý chuyển nhượng lại cho bà diện tích đất trên với G là 600.000.000 đồng nhưng bà không đồng ý và có ý kiến tự nguyện giao lại số tiền chênh lệch G theo kết quả định G đất trả chấp nhưng ý kiến trên của bà không được ông Ch – bà Ngó chấp nhận và ông Ch – bà Ngó đã rút lại yêu cầu này. Do ông Ch – bà Ngó đã có quyền sử dụng đất từ hợp đồng chuyển nhượng đất được xác lập, thủ tục chuyển nhượng đã thực hiện xong nên hợp đồng trên đã phát sinh hiệu lực, ông Ch – bà Ngó cũng đã được cấp quyền sử dụng đất từ hợp đồng chuyển nhượng đất trên và đã cA tác sử dụng diện tích các thửa đất trên ổn định kể từ thời điểm chuyển nhượng đến nay nên ông Ch – bà Ngó có quyền định đoạt, sử dụng đất trên theo quy định luật đất đai mà không phụ thuộc vào giấy giao kèo giữa hai bên đã thỏa thuận nên giấy giao kèo trên giữa bà và ông Ch không có G trị để thực hiện. Tại công văn số 18/UBND- TNMT ngày 13/01/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Giồng Riềng xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch – bà Ngó thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên ông Ch – bà Ngó là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với các thửa đất 811, 812, 813 thông qua giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông Ch – bà Ngó. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, Hội đồng xét xử áp dụng điểm d khoản 2 Điều 9, Điều 122, Điều 123, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật dân sự 2005; khoản 1 Điều 166 của Luật đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Ch – bà Ngó, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 01/3/2015 giữa ông Ch – bà Ngó với bà L là hợp pháp.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa, ông Ch – bà Ngó có đơn xin rút lại một phần yêu cầu phản tố về việc đồng ý cho bà L chuộc lại diện tích đất trên với G là 600.000.000 đồng. Việc rút lại một phần yêu cầu phản tố của ông Ch – bà Ngó là hoàn toàn tự nguyện, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của ông Ch – bà Ngó.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng

Về án phí : Áp dụng Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí; do yêu cầu của bà L không được chấp nhận nên buộc bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có G ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Về chi phí tố tụng: Áp dụng khoản 01 Điều 157, khoản 01 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.345.000 đồng và chi phí định G tài sản là 4.281.000 đồng. Do yêu cầu của bà L không được chấp nhận nên

buộc bà L phải chịu các chi phí tố tụng trên và đã bà L đã nộp xong nên không phải nộp thêm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 244, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào điểm d khoản 2 Điều 9, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 697; khoản 2 Điều 691, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013, xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thu L về việc yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/3/2015 giữa bà và ông Lê Hoang Ch, bà Nguyễn Thị Hồng Ng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Hoang Ch và bà Nguyễn Thị Hồng Ng về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/3/2015 là hợp pháp.

Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Lê Hoang Ch – bà Nguyễn Thị Hồng Ng đối với diện tích đất theo thực tế đo đạc thửa 811 diện tích là 4.417m², loại đất lúa; thửa 812 diện tích 1.447m² loại đất lúa; thửa 813 diện tích 1.072m² loại đất trồng cây lâu năm cùng thuộc tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp XL, xã H Th, huyện GR, tỉnh KG

VịT và số đo các cạnh của thửa đất được thể hiện chi tiết tại bảnTch đo địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Giồng Riềng cung cấp (kèm theo bản án) .

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Hoang Ch và bà Nguyễn Thị Hồng Ng về việc đồng ý cho chuyển nhượng diện tích các thửa đất 811, 812, 813 tờ bản đồ 16, tọa lạc tại ấp XL, xã HT, huyện GR, tỉnh KG với G là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

3. Về án phí, lệ phí đo vẽ, chi phí thẩm định G

Về án phí: Buộc bà Đỗ Thị Thu L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có G ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001269 ngày 24 tháng 5 năm 2019 của Chi cục thi Hnh án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang. Hoàn trả lại cho bà L tiền tạm ứng án phí thừa là 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Buộc bà Đỗ Thị Thu L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.345.000 đồng (hai triệu ba trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) và chi phí định G tài sản là 4.281.000 đồng (bốn triệu hai trăm tám mươi một nghìn đồng), bà L đã nộp xong nên không phải nộp thêm.

Báo cho các bên đương sự biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định là 15 (mười lăm) ngày, đương sự có mặt được tính kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi Hnh theo quy định tại điều 2 Luật thi Hnh án dân sự thì người được thi Hnh án dân sự, người phải thi Hnh án dân sự có quyền thỏa thuận thi Hnh án, quyền yêu cầu thi Hnh án, tự nguyện thi Hnh hoặc bị cưỡng chế thi Hnh án theo quy định tại các Điều 6, 7a và 9 của luật thi Hnh án dân sự; Thời hiệu thi Hnh án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi Hnh án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND tỉnh, huyện;
- Thi Hnh án dân sự huyện;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Cẩm Hương