

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LẤP VÒ
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 30/2021/DS-ST

Ngày: 12-5-2021

V/v tranh chấp dân sự về Hợp
đồng chuyển nhượng Quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẤP VÒ, TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kiều Tiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Chung Thị Thu Nguyệt.
2. Ông Nguyễn Văn Thế.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Diễm Quỳnh là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Huy – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12/5/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 112/2017/TLST- DS, ngày 07 tháng 6 năm 2017 về “Tranh chấp dân sự về Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2021/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 49/2021/QĐST-DS ngày 13/4/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Hà Thị Kim L, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số , Khóm 4, Phường 1, thành phố S Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của Hà Thị Kim L là anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1984; địa chỉ: Số , khóm BT 2, thị trấn LV, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp là người đại diện theo ủy quyền của Hà Thị Kim L (văn bản ủy quyền ngày 22/5/2017). (Có mặt)

- Bị đơn: Lê Phú Đ, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số , KDC ấp TT, xã TQT, thành phố SĐ, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Lê Phú Đ là trợ giúp viên pháp lý: Ông Hà Văn Nam - Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đồng Tháp, chi nhánh số 1; Địa chỉ: Số 466 đường Nguyễn Sinh Sắc, Khóm 5, Phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Thị Tuyết T, sinh năm 1982; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số , KDC ấp TT, xã TQT, thành phố SĐ, tỉnh Đồng Tháp. Nơi cư trú cuối cùng: Số , KDC ấp TT, xã TQT, thành phố SĐ, tỉnh Đồng Tháp. (đã đăng thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú).

2. Lê Phú T, sinh năm 1972; (Vắng mặt)

3. Lê Trí N, sinh năm 1998; (Vắng mặt)

4. Lê Trí T, sinh năm 2000. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số , ấp HQ 1, xã LH A, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp. Tạm trú: Số , KDC ấp TT, xã TQT, thành phố SĐ, tỉnh Đồng Tháp.

5. Trương Thị T, sinh năm 1952; (Vắng mặt)

6. Lê Thanh S, sinh năm 1986; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số , ấp HMT, xã L H A, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp.

7. Ủy ban nhân dân huyện Lấp Vò

Đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Nhanh – Chủ tịch UBND huyện Lấp Vò.

Địa chỉ: Quốc lộ 80, Khóm Bình Thạnh 1, thị trấn Lấp Vò, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

8. Lê Hoàng K, sinh năm: 2006;

Địa chỉ: Số , KDC ấp TT, xã TQT, thành phố SĐ, tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của Lê Hoàng K là Lê Phú Đ (cha), sinh năm 1973; Địa chỉ: Số , KDC ấp TT, xã TQT, thành phố SĐ, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và các biên bản hoà giải của Toà án cũng như tại phiên tòa anh Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền của chị Hà Thị Kim L trình bày:

Nguyên vào ngày 06/3/2014, ông Đ có chuyển nhượng cho chị L phần diện tích đất 884m² (Gồm 300m² đất ở và 585m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc ấp Hưng Quới 1, xã Long Hưng A, huyện Lấp Vò, Đồng Tháp với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Thời điểm chuyển nhượng đất thì trên đất có cất 01 căn nhà nhỏ mái tole, vách lá, nền đất diện tích 18m² (Ngang 3m, dài 6m) khi đó chị L cho ông Đ ở lại khoảng 01 năm thì ông Đ thỏa thuận là sau khi chuyển nhượng đất thì ông Đ xin chị L cho ông Đ ở nhờ lại 01 năm thì ông sẽ tháo dỡ, di dời căn nhà tạm này để giao trả lại phần đất cho chị L sử dụng, khi đó chị L thống nhất. Giữa chị L và ông Đ đã lập thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp và chị L đã giao đủ tiền một lần cho ông Đ khi ký hợp đồng được công chứng.

Vào ngày 09/12/2014, được Ủy ban nhân dân huyện Lấp Vò cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BX 508355, số vào sổ CH06332, phần diện tích 884m² (Gồm 300m² đất ở và 585m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19 cấp cho bà Hà Thị Kim L. Đến thời hạn thỏa thuận vào khoảng tháng 02/2015, chị L đến gặp ông Đ yêu cầu tháo dỡ, di dời căn nhà tạm để giao trả cho chị L, khi đó ông Đ hứa hẹn sẽ tháo dỡ nhà tạm trả cho chị L, nhưng ông Đ không thực hiện. Sau đó, chị L tiếp tục đến gặp ông Đ thì ông Đ yêu cầu hỗ trợ tiền cho ông Đ di dời nhà với số tiền yêu cầu vô lý, khi thì ông tìm cách tránh né chị L, kể đến là ông Đ nói ngang là sẽ không giao đất cho chị L, mục đích ông Đ muốn kéo dài thời gian không muốn giao trả đất chuyển nhượng cho chị L. Sau nhiều lần yêu cầu ông Đ phải thực hiện theo hợp đồng thỏa thuận và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tháo dỡ, di dời nhà giao đất lại cho chị L, nhưng ông Đ cố tình không tháo dỡ, di dời căn nhà tạm trên đất để giao quyền sử dụng đất cho chị L, bị thiệt thòi quyền vì phần đất trên chị L được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp thông qua việc chuyển nhượng từ ông Đ, nhưng ông Đ viện lý do nhằm cố ý không giao trả đất lại cho chị L.

Anh T thống nhất với giá của Hội đồng định giá là đất ở nông thôn là 450.000 đồng/m² và đất trồng cây lâu năm là 90.000 đồng/m².

Bà L thống nhất giá trị căn nhà Anh T vừa sửa chữa là 5.000.000 đồng và tự nguyện hỗ trợ cho Anh T.

Nay Anh T đại diện theo ủy quyền của chị Hà Thị Kim L yêu cầu ông Lê Phú Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông phải tháo dỡ, di dời căn nhà tạm mái tole, vách lá, nền đất diện tích 18m²

(Ngang 3m, dài 6m) để giao trả đất cho chị L phần diện tích đo đạc thực tế 694,3m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19 đất tọa lạc ấp Hưng Quới 1, xã Long Hưng A, huyện Lấp Vò, Đồng Tháp.

- Tại phiên tòa trợ giúp viên pháp lý của ông Đ trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà L và ông Đ là giả tạo, nhằm mục đích đảm bảo cho ông S vay tiền của Bà L. Do trình độ hạn chế, tinh thần say xỉn của ông Đ nên không biết được mục đích của anh S mượn giấy đỏ để chuyển nhượng cho Bà L. Hợp đồng chuyển nhượng mục đích là để vay tiền, giả sử ông Đ có chuyển nhượng thì ông Đ phải là người nhận tiền, nhưng thực tế ông Đ không có nhận đồng nào. Ông S có ý lừa dối anh Đ đến phòng công chứng ký tên. Đề nghị Tòa án căn cứ Điều 124 của Bộ luật dân sự tuyên bố hợp đồng vô hiệu, mục đích chỉ đảm bảo cho việc vay tiền.

- Bị đơn Lê Phú Đ trình bày:

Nguồn gốc đất là của ông bà để lại, năm 1995, bà ngoại tên Trương Thị L sang tên cho ông Đ đứng tên nhưng đây là đất nội bộ. Năm 2014, em là Lê Thanh S, có đến nhà hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền tiêu xài cá nhân vì tình nghĩa anh em nên ông Đ đưa cho em giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền của Bà L, khoảng 5 ngày S đến nhà nói là đến phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp để ký tên xác nhận là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông Đ, như vậy Bà L mới cho S vay tiền nên anh đồng ý cùng S đến Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp tại phòng công chứng có mặt Bà L, ông Đ và S. Sau đó, tại Phòng công chứng đưa cho ông Đ ký tên vào giấy, ông Đ không biết là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông Đ không biết nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là gì, ông Đ cũng không biết số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng, khi ông Đ ký lúc đó trong người ông Đ có rượu và cũng hơi say rượu, nếu ông Đ biết ông Đ ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và với giá chuyển nhượng quyền sử dụng là 200.000.000 đồng thì ông Đ không đồng ý. Khi ông Đ ký xong S đưa ông Đ về, tiền vay là S nhận, ông Đ không nhận được khoản tiền nào. Khoảng tháng 7/2014, Bà L có đến nhà của chị ruột ông Đ là Lê Thị Thanh T để đòi tiền vay của S và nói ông Đ có ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trả tiền lãi cho Bà L, sau đó, chị hai ông Đ kêu ông Đ lên nhà nói là ông Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Loan nên ông Đ mới biết, ông Đ có liên hệ với S nhưng không gặp. Sau đó, Bà L có photo cho ông Đ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Năm 2015, Bà L kêu ông Đ ra quán cà phê của bà Út Mướp để thỏa thuận có mặt bà Út Mướp chứng kiến, Bà

L kêu ông Đ xuống ủy ban nhân xã Long Hưng A để ký tên cho Bà L làm sổ đỏ, bà nói nếu làm thủ tục xong thì hỗ trợ cho ông Đ 10.000.000 đồng, Bà L nói tạm thời làm thủ tục xong chừng kiếm được S lấy số tiền vay và tiền lãi thì Bà L trả lại sổ đỏ cho ông Đ nên ông Đ đồng ý và ký tên. Khi làm thủ tục xong Bà L không thực hiện thỏa thuận là hỗ trợ cho ông Đ 10.000.000 đồng. Trên phần đất tranh chấp có một căn nhà của anh Lê Phú T, nhà xây dựng năm 2000, bằng khung gỗ tạp, lợp tole thiếc, vách tole thiếc, xây bó nền lót gạch tàu.

Khoảng tháng 9/2015, Bà L có thưa ông Đ tại Công an xã Long Hưng A yêu cầu ông Đ tháo dỡ, di dời nhà và giao đất cho Bà L, ông Đ không đồng ý. Năm 2016, Bà L thưa ông Đ tại Ủy ban nhân dân xã Long Hưng A cũng yêu cầu ông Đ tháo dỡ, di dời nhà và giao đất cho Bà L, ông Đ không đồng ý. Năm 2017, Bà L thưa ông Đ tại Ủy ban nhân dân xã Tân Quy Tây yêu cầu ông Đ tháo dỡ, di dời nhà và giao đất cho Bà L, ông Đ không đồng ý.

Ông Đ thống nhất với giá của Hội đồng định giá là đất ở nông thôn là 450.000 đồng/m² và đất trồng cây lâu năm là 90.000 đồng/m².

Nay ông Đ không đồng ý theo yêu cầu của Bà L là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải tháo dỡ, di dời căn nhà tạm mái tole, vách lá, nền diện đất diện tích 18m² (Ngang 3m, dài 6m) để giao trả đất cho chị L phần diện tích 694,3m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19 đất tạo lập ấp Hưng Quới 1, xã Long Hưng A, huyện Lấp Vò, Đồng Tháp. Ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Hà Thị Kim L đang đứng tên, cấp lại cho anh Đ đứng tên. Ông Đ sẽ trả cho Bà L số tiền 50.000.000 đồng mà anh S đã vay của Bà L, vì ông Đ chỉ nghe anh S nói vay 50.000.000 đồng.

- Anh T trình bày bổ sung: Việc ký nhận và giao nhận tiền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có Bà L và ông Đ. Theo lời trình bày của ông Đ là ông S vay tiền của Bà L và Bà L có hứa hỗ trợ cho ông Đ là 10.000.000 đồng là không có. Bà L không đồng ý hủy hợp đồng và nhận 50.000.000 đồng như anh Đ yêu cầu.

- Anh Lê Phú T trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của anh Đ. Nay Anh T không đồng ý di dời nhà để giao đất cho Bà L. Căn nhà Anh T vừa sửa chữa, mua tôn lợp, còn lại là đồ cũ sửa chữa. Hơn 4.000.000 đồng. Anh T không yêu cầu định giá căn nhà này.

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

+ Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán chấp hành đúng quy định của pháp luật.

+ Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

+ Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: **Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn do việc chuyển nhượng đất là có căn cứ, phía bị đơn không chứng minh được việc ký hợp đồng chuyển nhượng là để vay tiền.**

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bà L tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp Hưng Quới 1, xã Long Hưng A, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, quy định tại Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Anh T, anh N, anh Th, bà T được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt không lý do, do đó, Tòa án tiến hành xét xử theo quy định.

Đối với chị Th là người cùng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng cùng hộ với anh Đ hiện đã bỏ địa phương đi không rõ tung tích, Tòa án đã làm các thủ tục đăng tin và xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất tranh chấp giữa các đương sự thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 19, diện tích được cấp theo giấy là 884m² (Đo đạc thực tế là 694,3m², có vị trí từ điểm M1, M2, M3, M4, M5 về M1) loại đất ở nông thôn và cây lâu năm, được Ủy ban nhân dân huyện Lấp Vò cấp ngày 09/12/2014 do bà Hà Thị Kim L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp Hưng Quới 1, xã Long Hưng A, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Thẩm định thực tế hiện trạng vào ngày 29/9/2017 thì trên đất có một căn nhà của Anh T cất năm 2000, ngang 4,6m, dài 8,9m, khung gỗ tạp, lợp tôn thiếc, vách tôn thiếc, xây bó nền lót gạch tàu.

Trên đất có 01 cây sung đường kính 30cm, 01 cây xoài loại A, 02 cây trứng cá mỗi cây đường kính 15cm, 01 cây trứng cá đường kính 20cm, 01 cây bình bát đường kính 20cm, 02 cây bằng lăng mỗi cây đường kính 20cm.

Theo biên bản thẩm định ngày 10/3/2021 thì hiện trạng trên đất có sự thay đổi, căn nhà trước đây của ông T đã hư hỏng, ông T đã sửa chữa lại vào tháng 12/2020, nền nhà vẫn giữ y cũ, cây gỗ tạp và thiếc đều từ vật liệu cũ, chỉ có mái lợp tôn kẽm mới.

Cây trồng vẫn y cũ.

Từ khi Tòa án thụ lý đến nay đã thấy đất để không ai trực tiếp sử dụng, trên đất chỉ có căn nhà tạp để bàn thờ vợ Anh T, xung quanh cỏ cây mọc không có lối vào nhà. Theo bà T mẹ ruột anh S cho rằng căn nhà cũ bỏ hoang tàn sụp tốc mái hết, hàng xóm bêu rêu vì bỏ bàn thờ vợ Anh T không người ở thờ cúng, thỉnh thoảng mới có người về thấp nhang, nên sửa chữa lại cho kín đáo.

Kết quả định giá theo Biên bản định giá tài sản ngày 14/5/2020 có giá đất ở nông thôn là 450.000 đồng/m², đất cây lâu năm là 90.000 đồng/m². Cây sung giá 23.000 đồng/cây, cây xoài giá 180.000 đồng/cây, 03 cây trứng cá giá 11.000 đồng/cây, 01 cây bình bát giá 11.000 đồng/cây, 02 cây bằng lăng giá 23.000 đồng/cây. Các đương sự thống nhất theo kết quả định giá này.

Đối với căn nhà của ông T các bên thống nhất có giá là 5.000.000 đồng.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự:

Hiện nay đất do Bà L đứng tên quyền sử dụng đất.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ông Đ thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là của ông Đ.

Hồ sơ chuyển nhượng đất có giấy thỏa thuận về việc giao thực hiện quyền của thành viên hộ gia đình sử dụng đất ngày 06/3/2014 của các thành viên hộ ông Đ gồm có Trương Thị T, Lê Thanh S, Nguyễn Thị Tuyết T.

Qua xác minh bà T thừa nhận có người cầm tay kèm cho bà T ký tên vào, lúc đó cũng có mặt chị Th là con dâu kêu bà T ký tên và nói chị Th đã ký tên rồi. Đối với anh S thì cố tình lánh mặt không đến Tòa án, trước đây do anh S và bà T bỏ địa phương đi không rõ tung tích nên Tòa án có tiến hành thủ tục đăng tin, sau đó bà T và anh S trở về. Quá trình giải quyết Tòa án đã lấy lời khai đối với bà T. Bà T xác định anh S vẫn có tới lui thăm bà, mỗi lần Tòa án triệu tập bà đều

cho anh S hay nhưng không về được, Công an xã cũng có xác nhận hiện anh S sinh sống và có mặt tại địa phương. Điều đó chứng minh anh S vẫn biết việc Bà L khởi kiện nhưng cố tình không đến, do đó, đối với chữ ký của anh S trong giấy thỏa thuận Tòa án xác định là chữ ký của anh S. Đối với chị Th anh Đ trình bày đã bỏ đi theo người đàn ông khác từ lâu nên Tòa đã có làm thủ tục đăng tin nhưng vẫn không có tin tức.

Tuy nhiên, phía anh Đ khi thì cho rằng bản thân ký tên trong tình trạng say rượu, lúc cho rằng Bà L kêu ký để Bà L được làm sổ đỏ đứng tên sẽ đưa anh Đ 10.000.000 đồng nhưng không đưa. Nhưng anh Đ không chứng minh được khi ký tên đầu óc không tỉnh táo. Anh Đ cũng thừa nhận không ai ép buộc anh Đ phải ký tên. Việc anh Đ tự trình bày Bà L kêu ký để Bà L được làm sổ đỏ đứng tên sẽ đưa anh Đ 10.000.000 đồng nhưng không đưa, điều này xác định khi anh Đ ký tên là bản thân biết ký để sang tên cho Bà L đứng quyền sử dụng đất.

Từ đó, xác định hợp đồng chuyển nhượng là đúng quy định về hình thức và nội dung.

Anh Đ nại ra việc anh S vay tiền của Bà L, nhưng Bà L không thừa nhận, anh S thì cố tình lánh mặt, mà anh Đ không có giấy tờ, chứng cứ gì chứng minh việc chuyển nhượng xuất phát từ mục đích đảm bảo tiền vay. Do đó, Tòa án xác định việc chuyển nhượng là có thật.

Trên đất có nhà của Anh T, nhưng đã không có người ở từ trước khi Tòa án thụ lý. Căn nhà này được cất trên phần đất anh Đ đứng tên. Nay anh Đ đã chuyển nhượng cho Bà L, do đó, cần buộc Anh T tháo dỡ di dời.

Căn nhà hư hỏng được Anh T sửa lại trong thời gian tranh chấp, nhưng phía Bà L tự nguyện hỗ trợ 5.000.000 đồng nên Tòa án công nhận.

Đối với cây trồng trên đất, do là cây lâu năm, trước đây khi chuyển nhượng không đề cập tới. Nay Bà L yêu cầu được sử dụng và tự nguyện trả giá trị theo giá hội đồng định giá nên Tòa án công nhận.

Từ những phân tích và chứng cứ nêu trên, xét thấy đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ là không có căn cứ, đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp nhận định của Tòa án.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của anh Đ.

Do yêu cầu của Bà L được chấp nhận nên yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ không được chấp nhận.

[3] Về án phí:

Anh Đ bị buộc thực hiện nghĩa vụ nhưng thuộc diện hộ nghèo nên được miễn án phí theo quy định.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá: Anh Đ bị buộc thực hiện nghĩa vụ nên phải chịu chi phí đo đạc, định giá theo quy định. Do số tiền này Bà L đã tạm ứng chi xong nên buộc anh Đ trả lại cho Bà L.

[5] Về chi phí đăng tin: Các khoản phí đăng tin Bà L đã tạm ứng chi xong. Do Bà L tự nguyện chịu nên Tòa án công nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 168, 179 của Luật đất đai năm 2013; Điều 12 của Nghị quyết: 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 toàn bộ yêu cầu của bà Hà Thị Kim L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thị Kim L và anh Lê Phú Đ ngày 06/3/2014 đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ 19, diện tích đo đạc thực tế là 694,3m², (có vị trí từ điểm M1, M2, M3, M4, M5 về M1), được Ủy ban nhân dân huyện Lấp Vò cấp ngày 09/12/2014 do bà Hà Thị Kim L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp Hưng Quới 1, xã Long Hưng A, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp là có hiệu lực.

Buộc hộ anh Lê Phú Đ gồm anh Lê Phú Đ, bà Trương Thị T, chị Nguyễn Thị Tuyết T, anh Lê Thanh S, cháu Lê Hoàng K và hộ ông Lê Phú T, anh Lê Trí N, anh Lê Trí T có nghĩa vụ di dời toàn bộ nhà và công trình có trên đất, giao cho bà Hà Thị Kim L diện tích đất đo đạc thực tế 694,3m², thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19 đất tọa lạc ấp Hưng Quới 1, xã Long Hưng A, huyện Lấp Vò, Đồng Tháp, do bà Hà Thị Kim L đứng tên quyền sử dụng đất.

Bà Hà Thị Kim L được quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 694,3m², loại đất ở nông thôn (300m²) và cây lâu năm (394,3m²) thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19 đất tọa lạc ấp Hưng Quới 1, xã Long Hưng A, huyện Lấp Vò, Đồng Tháp, do bà Hà Thị Kim L đứng tên quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Lê Phú Đ về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19, được Ủy

ban nhân dân huyện Lấp Vò cấp ngày 09/12/2014 do bà Hà Thị Kim L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp Hưng Quới 1, xã Long Hưng A, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

3. Công nhận sự tự nguyện của bà Hà Thị Kim L về việc hỗ trợ chi phí di dời nhà cho ông Lê Phú T số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

4. Bà Hà Thị Kim L được sử dụng các cây trồng trên đất gồm: 01 Cây sung, 01 cây xoài, 03 cây trứng cá, 01 cây bình bát, 02 cây bằng lăng.

Công nhận sự tự nguyện của bà Thị Kim Loan về việc trả giá trị các cây trồng nói trên cho anh Lê Phú Đ là 293.000 đồng (hai trăm chín mươi ba nghìn đồng).

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/9/2017, 10/3/2021 và sơ đồ đo đạc phân đất tranh chấp ngày 09/10/2017 kèm theo)

5. Về án phí:

Anh Lê Phú Đ do thuộc hộ nghèo, có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí.

Bà Hà Thị Kim L phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ hỗ trợ chi phí di dời nhà cho ông Lê Phú T và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả giá trị cây trồng cho anh Lê Phú Đ. Tổng cộng là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) Được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí Bà L đã nộp ngày 07/6/2017 theo biên lai thu số BN/2013/10489 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, Bà L còn phải nộp thêm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản :

Chi phí đo đạc, định giá là 3.626.000 đồng (ba triệu sáu trăm hai mươi sáu nghìn đồng). Số tiền này bà Hà Thị Kim L đã tạm nộp đủ chi xong nên buộc ông Lê Phú Đ có nghĩa vụ trả cho bà Hà Thị Kim L là 3.626.000 đồng (ba triệu sáu trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

7. Về chi phí đăng tin:

Chi phí đăng tin là 4.813.635 đồng (bốn triệu tám trăm mười ba nghìn sáu trăm ba mươi lăm đồng). Số tiền này bà Hà Thị Kim L đã tạm nộp đủ chi xong, Bà L tự nguyện chịu nên công nhận.

8. Án xử công khai. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án.

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 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 Đồng Tháp;
- VKSND huyện Lấp Vò;
- CCTHADS huyện Lấp Vò;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, văn phòng.

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

Đã ký

Lê Thị Kiều Tiên