TÒA ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
HUYỆN CHÂU THÀNH	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
TỈNH KIÊN GIANG	

Bản án số: 19/2017/DS-ST

Ngày: 03/8/2017

V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH KIÊN GIANG.

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

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: Ông **Danh Pì Sách.**

- *Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Ông **Vũ Văn Hợp**;

2. Ông **Nguyễn Văn Kiệt**.

- Thư ký phiên toà: Ông **Lý Văn Toán**

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông **Trang Minh Tú** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 117/2016/TLST-DS, ngày 29 tháng 6 năm 2016, về việc: " *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2017/QĐXX- ST, ngày 17 tháng 7 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Danh Ch**, sinh năm; 1940; Bà **Thị M**, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: Khu phố M T , Thị trấn M , huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Bà **Thị X**, sinh năm: 1956; Bà **Thị Q**, sinh năm: 1964; Bà **Thị Đ**, sinh năm: 1974; Ông **Danh C,** sinh năm: 1963.

Địa chỉ: Khu phố M T , Thị trấn M , huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông Danh C và Thị Đ có bà Thị X theo giấy ủy quyền ngày 07/7/2016 tại Văn phòng công chứng Minh Lương.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Danh V**, sinh năm: 1973;

- Bà **Thị E** , sinh năm: 1954 đã chết không có chồng con theo biên bản xác minh ngày 14/02/2017;

- Anh **Danh L**, sinh năm: 1989;

- Chị **Thị T**, sinh năm: 1995.

Địa chỉ: Khu phố M T , Thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông Danh V có bà Thị X theo văn bản ủy quyền ngày 24/02/2017 tại UBND thị trấn Minh Lương.

Người đại diện hợp pháp của anh Danh L và chị Thị T có bà Thị M theo văn bản ủy quyền ngày 08/7/2016 tại Văn phòng công chứng Minh Lương.

4. Người phiên dịch: Ông **Danh Cường.**

Địa chỉ: Hiện đang công tác và giảng dạy tại Trường cao đẳng sư phạm tỉnh Kiên Giang khoa dân tộc học.

(*Bà M, ông Ch, bà Xương, bà Q, bà Đ, ông C, ông V và người phiên dịch đều có mặt tại phiên tòa*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Danh Ch, bà Thị M cùng là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi & nghĩa vụ liên quan anh Danh L, chị Thị T trình bày:* Vào khoảng tháng 4 năm 1993 vợ chồng ông bà có cố đất cho ông Danh H là cha ruột bà Thị X, Thị Q, Danh C, Danh V, Thị Đ và Thị E, diện tích đất khoảng 2,5 công tầm 3m, vị trí đất tại khu phố M T, thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang, cố với 100 giạ lúa, hai bên có làm giấy tay ngày 22/4/1993. Sau khi nhận lúa thì vợ chồng ông bà giao đất cho ông Danh H canh tác, thời điểm đó đất của vợ chồng ông bà chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Đến ngày 15/7/1993 ông bà được UBND huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận QSD đất bìa trắng thửa đất số 140, tờ bản đồ số 4, diện

tích 3.482m^2 cho ông Danh Ch đứng tên, nguồn gốc là do tập đoàn xét cấp cho cá nhân ông Danh Ch. Từ đó đến nay ông Ch không có đi đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất mới. Đến khoảng tháng 5 năm 1995, do gia đình khó khăn vợ chồng ông bà có đến nhà ông H để yêu cầu được chuộc phần đất trên để bán cho ông Chiêm P (ở xóm Bà Hội) và được ông Danh H đồng ý cho chuộc, nhưng khi ông P đong lúa cho vợ chồng ông bà thì ông P lấy táu nhỏ nên vợ chồng ông bà không đồng ý và bỏ về, ông bà không bán đất cho ông P nữa. Sau đó, vợ chồng ông bà mới kêu ông Danh H mua lại phần đất này và ông H đồng ý, ông bà yêu cầu ông H đưa thêm cho vợ chồng ông bà số 3,5 (ba phẩy năm) chỉ vàng 24k cộng với 100 giạ lúa cố đất trước đó. Lúc đó ông Danh H không có vàng nên ông H mượn của bà thị Q (là con gái ông H) để đưa cho vợ chồng ông bà. Sau khi nhận đủ số vàng thì vợ chồng ông bà giao giấy chứng nhận QSD đất (giấy trắng) cho bà Q cất giữ. Lúc đó ông Danh H có làm giấy bán đất cho ông bà ký nhưng do là chỗ quen biết nên ông bà nói không cần ký đâu và ông H cũng không có ý kiến gì. Kể từ đó đến nay vợ chồng ông bà giao giấy chứng nhận QSD đất cho ông H giữ và giao diện tích đất cho ông Danh H canh tác không có tranh chấp cũng như không có đến để xin lấy lại diện tích đất của ông bà. Đến giữa năm 2016 thì ông bà mới đến gặp các con của ông H để yêu cầu xin lấy lại diện tích đất trên và ông bà đồng ý hoàn trả lại số vàng và lúa đã nhận trước đó của ông H nhưng các con của ông H không đồng ý nên xảy ra tranh chấp. Ông Ch, bà M xác nhận sau khi bán đất cho ông H thì gia đình bà đã đi làm ăn trên thành phố Hồ Chí Minh.

Do hiện nay các con đã lớn không có đất canh tác nên ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (bằng miệng) giữa vợ chồng ông bà với ông Danh H vào năm 1995. Ông Ch, bà M yêu cầu các con của ông Danh H gồm: Thị X, Thị Q, Thị Đ, Danh C, Danh V cho ông bà xin lấy lại diện tích đất 3.263m^2 (đo đạc thực tế) mà ông bà đã bán cho ông H đồng thời ông bà đồng ý trả lại số vàng là 3,5 chỉ vàng 24k và 100 giạ mà ông bà đã nhận của ông Danh H và chấp nhận bồi thường 3,5 chỉ vằng 24k do hủy hợp đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Danh C, bà Thị X, Thị Đ yêu cầu Tòa án

công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (bằng miệng) giữa ông Danh H với vợ chồng ông bà thì ông bà không thống nhất.

- Bị đơn bà Thị X cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Danh C, Thị Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Danh V trình bày: Vào năm 1993 bà không nhớ ngày tháng cụ thể, vợ chồng ông Danh Ch, bà Thị M có kêu cha của bà là ông Danh H cố diện tích đất 2,5 công tầm 3m (đo đạc thực tế 3.263m^2), vị trí đất tại khu phố M (nay là M T), thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang, với số lúa là 100 giạ, có làm giấy tay đề ngày 22/4/1993, do ông Trần Văn T (tự T) viết. Đến khoảng tháng 5 năm 1995 vợ chồng ông Ch, bà M đến nhà ông Danh H xin yêu cầu được chuộc phần đất trên để bán cho ông Chiêm P (ở xóm Bà Hội) và ông H cũng đồng ý cho chuộc. Khi bán đất cho ông P thì ông P lấy táu nhỏ để đong lúa nên vợ chồng ông Ch, bà M không bán cho ông P nữa. Sau đó, vợ chồng ông Ch, bà M mới kêu cha bà là ông Danh H mua phần đất này. Ông Ch, bà M yêu cầu cha bà đưa thêm cho ông Ch, bà M 3,5 chỉ vàng nữa cộng với 100 giạ lúa trước đó, ông H thống nhất với yêu cầu của vợ chồng ông Ch. Sau khi nhận vàng thì vợ chồng ông Ch, bà M đem giấy CN QSD đất bìa trắng, thửa đất số 140, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.482m^2 3m (đo đạc thực tế 3.263m^2) cho cha bà cất giữ, lúc đó có làm giấy tay mua bán nhưng ông Ch nói khỏi ký đâu khi nào sang tên thì ký luôn. Bà X xác định ông H và vợ tên là bà Thị N (chết năm 2007) có tổng cộng 06 người con chung gồm: 1/ Thị E (đã chết); 2/ Thị X; 3/ Thị Q; 4/ Danh C; 5/ Danh V; 6/ Thị Đ.

Kể từ đó đến năm 2007 phần đất này do cha bà là ông Danh H cùng chị bà là Thị E (chết năm 2014) canh tác, sau khi ông H chết thì phần đất trên do Thị X và Thị E canh tác, sau khi Thị E chết thì phần đất trên do bà Thị X trực tiếp canh tác. Theo bà X lý do từ đó đến nay ông H không sang tên được là do sau khi bán đất thì vợ chồng ông Ch, bà M đã bỏ địa phương đi làm ở đâu không biết chỉ đến giữa năm 2016 thì ông Ch, bà M về nhà và tranh chấp với anh chị em của bà.

Nay vợ chồng ông Ch, bà M xin hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (bằng miệng) giữa ông Ch, bà M với cha bà là ông Danh H vào năm 1995 để lấy lại diện tích đất đã bán đồng thời xin trả lại 100 giạ lúa và 07 chỉ vàng 24k (3,5 chỉ vàng đã

nhận trước đó và 3,5 chỉ vàng lỗi do hủy hợp đồng) thì bà không thống nhất. Đồng thời bà X, bà Đ, ông C có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông H với ông Ch, bà M.

- *Bị đơn bà Thị Q trình bày:* Vào khoảng tháng 4 năm 1993 vợ chồng ông Danh Ch, bà Thị M có cố đất cho cha bà là ông Danh H diện tích là 2,5 công tâm 03 mét (đo đạc thực tế 3.263m^2) bằng 100 giạ lúa, bà là người trực tiếp đong lúa cho ông Ch, bà M, hai bên có làm giấy tay đề ngày 22/4/1993. Đến khoảng tháng 4, tháng 5 năm 1995 vợ chồng ông Ch, bà M có đến gặp cha bà xin chuộc lại diện tích đất cố trên để bán cho ông Chiêm P, cha bà cũng đồng ý cho chuộc. Nhưng do ông Chiêm P đong lúa thì lấy táu nhỏ nên vợ chồng ông Ch, bà M không bán đất cho ông Ph nữa và qua kêu cha bà mua. Ông Ch, bà M yêu cầu ông H đưa thêm 3,5 chỉ vàng 24k cộng với 100 giạ lúa trước đó thì ông Ch, bà M đồng ý bán đất cho ông H. Sau khi hai bên thống nhất giá mua thì ông H đưa cho vợ chồng ông Ch, bà Mơ 3,5 chỉ vàng 24k. Do ông H không có vàng đưa nên bà cho ông H mượn 3,5 chỉ vàng 24k để đưa cho bà M, ông Ch và bà là người trực tiếp đưa vàng cho ông Ch, bà M. Ông Ch, bà M cũng đã giao giấy chứng nhận QSD đất bìa trắng, thửa đất 140, bàn đồ 4 , diện tích đất 3.482m^2 cho bà, sau này bà đem giao cho ông H giữ. Lúc đó ông H cũng có viết giấy tay cho ông Ch, bà M ký tên nhưng ông Ch, bà M nói không cần ký đâu khi nào sang tên thì ký luôn. Bà Thị Q xác định ông H có tổng cộng 06 người con chung gồm: 1/ Thị E (đã chết); 2/ Thị X; 3/ Thị Q; 4/ Danh C; 5/ Danh V; 6/ Thị Đ, còn mẹ bà là bà Thị N đã chết năm 2007.

Đối với số vàng 3,5 chỉ vàng mà bà Q cho ông Danh H mượn vào năm 1995 đưa cho ông Ch, bà M thì bà Q không yêu cầu và cũng không có tranh chấp đối với số vàng này. Phần đất tranh chấp này từ đó đến nay do cha bà và chị bà là Thị E cùng Thị X trực tiếp canh tác không có ai tranh chấp.

Nay vợ chồng ông Danh Ch, bà Thị M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (bằng miệng) giữa cha bà là ông Danh H với ông Danh Ch, bà Thị M để lấy lại diện tích đất đã chuyển nhượng thì bà không có ý kiến. Nhưng đối với phần của bà được hưởng thừa kế của cha bà thì bà không có yêu cầu và cũng không có tranh

chấp, bà thống nhất để lại cho các anh chị em bà và bà xin được từ chối nhận di sản thừa kế của cha bà là ông Danh H.

+ Ý kiến phát biểu của Vị đại diện viện kiểm sát:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Đúng theo quy định của pháp luật nhưng thời hạn chuẩn bị xét xử đã vi phạm Điều 203 BLTTDS.

- Việc tuân thủ pháp luật của HĐXX: Tại phiên tòa hôm nay HĐXX đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm như: Nguyên tắc xét xử, sự có mặt của thành viên HĐXX và thư ký phiên tòa, các bước tiến hành thủ tục phiên tòa;

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng;

- Đối với đương sự: Đã thực hiện đúng theo quy địnhc của pháp luật.

+ Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (bằng miệng); Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Thị X, Thị Đ, Danh C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Danh H với ông Danh Ch, bà Thị M.

Xét về kiến nghị của vị đại diện Viện kiểm sát như sau:

- Thời hạn chuẩn bị xét xử vi phạm Điều 203 BLTTDS: Do vụ án tranh chấp có tính phức tạp, cần có nhiều thời gian xác minh, thẩm tra. Do đó vụ kiện bị kéo dài thời gian, vi phạm thời hạn xét xử, vấn đề này HĐXX sẽ khắc phục.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] - Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Danh Ch, bà Thị M thực hiện quyền khởi kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự là thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

[2] - Về quan hệ pháp luật tranh chấp, nguyên đơn ông Danh Ch, bà Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giao dịch bằng miệng) giữa vợ chồng ông Ch, bà M với ông Danh H (chết) nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định trong vụ án là "*Tranh chấp hợp đồng dân sự về*

việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” theo quy định tại Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005.

[3] - Về nội dung vụ án: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đều thừa nhận như sau: Vào năm 1995 ông Danh Ch, bà Thị M có chuyển nhượng cho ông Danh H diện tích 2,5 công tầm 3m thửa đất số 140, bàn đồ 4, đất đã được UBND huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận QSD đất (bìa trắng) ngày 15/7/1993, vị trí đất tại khu phố M (nay là M T), thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang với giá chuyển nhượng là 100 giạ lúa và 3,5 chỉ vàng 24k. Diện tích đo đạc thực tế 3.263m^2, có vị trí các cạnh từ 1-2-3-4-1, cụ thể: Cạnh 1-2 = 107,7m giáp đất Danh Ha; Cạnh 2-3 = 29,3m giáp kênh thủy lợi; Cạnh 3-4 = 107,7m giáp Trần Thị L; Cạnh 4-1 = 31,3 giáp đất Danh C, theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 08/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang. Việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có làm giấy tờ hay hợp đồng chuyển nhượng.

Nay nguyên đơn ông Danh Ch, bà Thị M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất (bằng miệng) giữa vợ chồng ông bà với ông Danh H. Vợ chồng ông bà yêu cầu các con của ông Danh H là bà Thị X, bà Thị Q, bà Thị Đ, ông Danh C, ông Danh V cho ông bà lấy lại phần đất đã bán để canh tác, ông bà đồng ý trả lại số vàng là 3,5 chỉ vàng 24k và 100 giạ mà ông bà đã nhận của ông Danh H, ông Ch, bà M chấp nhận bồi thường 3,5 chỉ vàng 24k nữa do hủy hợp đồng.

Còn các con ông Danh H là Thị X, bà Thị Đ, ông Danh C, ông Danh V không đồng ý với yêu cầu của ông Danh Ch, bà Thị M, chỉ có bà Thị Q không có ý kiến và cũng không có tranh chấp. Đồng thời bà Thị X, ông Danh C, bà Thị Đ có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (bằng miệng) giữa ông Danh H (chết) với ông Danh Ch, bà M đối với diện tích đất nêu trên.

Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng miệng) của ông Danh Ch, bà Thị M được thực giữa vợ chồng ông bà với ông Danh H vào năm 1995 là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, tại tiểu mục 2.3, mục 2 của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối

cao quy định việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 quy định như sau:

" a) Điều kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sự dụng đất…

a.1 Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự;

a.2 Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;

a.3 Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội;

a.4 Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1987, năm 1993 và năm 2003;

a.5 Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

a.6 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền".

Việc vợ chồng ông Danh Ch, bà Thị M với ông Danh H tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1995, tại thời điểm giao kết hợp đồng ông Ch, bà M và ông H có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội về ý chí của các bên được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, việc giao nhận đã được thực hiện xong. Mặc khác, ông Danh H canh tác và sử dụng ổn định từ năm 1995 cho đến nay không có ai tranh chấp. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng không có lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền. Nhưng tại điểm b.2, tiểu mục 2.3, mục 2 của nghị quyết quy định như sau: *" b2. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện hướng tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3, mục 2, nhưng sau đó được UBND*

cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này".

Từ những nhận định trên, trong thảo luận nghị án Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Danh Ch, bà Thị M đối với bị đơn và người liên quan bà Thị X, bà Thị Q, bà Thị Đi, ông Danh C, ông Danh V về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất (bằng miệng) giữa vợ chồng ông Danh Ch, bà Thị M với ông Danh H.

Xét yêu cầu phản tố của bà Thị X, bà Thị Đ, ông Danh C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (bằng miệng) giữa cha các ông bà là ông Danh H (chết) với ông Danh Ch, bà Thị M và công nhận diện tích trên cho các ông bà là có cơ sở để chấp nhận như phân tích ở trên. Do ông Danh H đã chết nên các con của ông Danh H gồm: **Thị X, Thị Đ, Thị Q, Danh C, Danh V** và **Thị E** là những người thừa kế đối với phần diện tích đất trên. Nhưng do ông Danh V, bà Thị Q không có yêu cầu và có đơn xin từ chối nhận di sản thừa kế đối với diện tích đất trên, còn bà Thị E đã chết và không có chồng con nên Hội đồng xét xử không xem xét, do đó Hội đồng xét xử chỉ công nhận phần diện tích đất trên cho ông Danh C, bà Thị X và bà Thị Đ.

[7] - Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án số 10/2009/PL - UBTVQH 12 ngày 27-02-2009; Điều 48 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sự dụng án phí và lệ phí tòa án.

Buộc ông Danh Ch, bà Thị M phải chịu án phí 200.00đ tiền án do yêu cầu không được chấp nhận, ông Ch, bà M được khấu trừ 200.000đ tiền án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0009457, ngày 24/6/2016 của chi Cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang nên ông Ch, bà M không nộp nữa.

Do yêu cầu khởi kiện phản tố được chấp nhận nên bà Thị X, bà Thị Đ, ông Danh C không phải chịu án phí. Trả lại cho bà Thị X, bà Thị Đ, ông Danh C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng, án phí lệ phí Toà án số 0005788

ngày 25/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

[8] - Về chi phí định giá: Căn cứ vào khoản 01 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự buộc nguyên đơn ông Danh Ch, bà Thị M phải chịu chi phí thẩm định giá tổng cộng là 2.200.000 đ(Hai triệu hai trăm ngàn đồng), theo biên lai thu số : 00000004, ngày 30/5/2017 của Công ty TNHH Định giá tư vấn xây dựng Định Vượng, ông Ch, bà M đã nộp xong.

[9] - Về chi phí xem xét thẩm định tại chổ: Căn cứ vào khoản 01 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự , buộc nguyên đơn ông Danh Ch, bà Thị M phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chổ 1.528.000đ (Một triệu năm trăm hai mươi tám ngàn đồng), theo biên lai thu số 0022828, ngày 08/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Châu Thành, ông Ch, bà M đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 01 Điều 35, điểm a khoản 01 Điều 39, Điều 147, 157, 165, 266 và Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng 297 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 688 Bộ dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án số: 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27-02-2009, Điều 48 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sự dụng án phí và lệ phí tòa án.

<u>Tuyên xử</u>:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Danh Ch, bà Thị M về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất (bằng miệng) giữa vợ chồng ông Danh Ch, bà Thị M với ông Danh H (đã chết)

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Danh C, bà Thị X, bà Thị Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (bằng miệng) giữa ông Danh H (chết) với ông Danh Ch, bà Thị M.

Công nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế 3.263m^2 nằm trong giấy

chứng nhận QSD đất (bìa trắng) đã được UBND huyện Châu Thành cấp giấy ngày 15/7/1993 cho ông Danh Ch đứng tên, thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ 4, vị trí đất tại khu phố M T, thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sử dụng các con của ông Danh H (chết) gồm bà Thị X, bà Thị Đ và ông Danh C (Do ông Danh V, Thị Q không yêu cầu và xin từ nhận di sản thừa kế của ông Danh H, còn con tên Thị E chết không có chồng con).

Đất có vị trí các cạnh từ 1-2-3-4-1, cụ thể:

- Cạnh 1-2 = 107,7m giáp đất Danh Ha;

- Cạnh 2-3 = 29,3m giáp kênh thủy lợi;

- Cạnh 3-4 = 107,7m giáp Trần Thị L;

- Cạnh 4-1 = 31,3 giáp đất Danh C, theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 08/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

Bà Thị Đ, ông Danh C, bà Thị X có nghĩa vụ lên cơ quan có thẩm để làm thủ tục sang tên để được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí: Buộc ông Danh Ch, bà Thị M phải chịu 200.000đ (hai trăm ngàn) tiền án phí, ông Ch, bà M đã nộp xong.

Trả lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí cho bà Thị X, bà Thị Đ, ông Danh C theo biên lai thu tiền tạm ứng, án phí lệ phí Toà án số 0005788 ngày 25/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

4. Về chi phí định giá: Buộc nguyên đơn ông Danh Ch, bà Thị M phải chịu chi phí thẩm định giá tổng cộng là 2.200.000đ (Hai triệu hai trăm ngàn đồng), đã thực hiện xong.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chổ: Buộc nguyên đơn ông Danh Ch, bà Thị M phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chổ 1.528.000đ (Một triệu năm trăm hai mươi tám ngàn đồng), đã thực hiện xong.

6. Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính

đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

" Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự 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 sửa đổi bổ sung năm 2014".

***Nơi nhận**:*
- TAND Tỉnh Kiên Giang;
- Viện Kiểm sát huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Danh Pì Sách