

Bản án số: 34/2024/DS-ST

Ngày: 26/4/2024

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NH DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Thu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Cao

2. Ông Lê Văn Thuận

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Phước Long – Thư ký Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Long An tham gia phiên tòa:
Bà Ngô Thị Quỳnh Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2024/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2024/QĐST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Lê Thị Mỹ Tr, sinh năm 1996. Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Kim D, sinh năm 1965. Địa chỉ: 11/9 Nguyễn Minh Trường, Phường 3, thành phố T, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2022)

2. *Bị đơn:* Anh Huỳnh Ngọc A, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp 4, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1952. Địa chỉ: Ấp 4, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà N: Chị Lê Gia H, sinh năm 1998. Địa chỉ: Số 46 Bùi Thị Đồng, thị trấn B, huyện B, Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2022)

3.2. Anh Lê Quang Thái, sinh năm 1991, Địa chỉ: Ấp 4, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

3.3. Văn phòng công chứng B. Địa chỉ: 154-155 Nguyễn Văn Siêu, ấp Tân Long, xã Thanh Phú, huyện B, tỉnh Long An.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Võ Hoàng L, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số 3/1, K2 Ô1, thị trấn T, huyện t, tỉnh Long An.

4.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp 4, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

(Bà D, anh A, chị H có mặt, Văn phòng công chứng B vắng mặt không có lý do, những người còn lại có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI D V U Á N:

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của nguyên đơn chị Lê Thị Mỹ Tr trình bày như sau:

Nguồn gốc thửa đất số 351, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã N, huyện B, Long An là của bà Lê Thị N nhận tặng cho từ cha mẹ và cất nhà ở trên đất trước khi chung sống với ông Huỳnh Văn T. Năm 1994, bà N về chung sống như vợ chồng với ông T, không đăng ký kết hôn. Vào ngày 26/7/2022, chị Lê Thị Mỹ Tr có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị N và ông Huỳnh Văn T để nhận chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất nêu trên với số tiền là 620.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng, các bên đã thực hiện nghĩa vụ giao nhà, đất và giao tiền như thoả thuận. Do vợ chồng bà N và ông T cần thời gian sắp xếp nên yêu cầu chị Tr cho ở nhờ 06 tháng. Ngày 28/8/2022, ông T mất, vợ chồng chị Tr đón bà N sang ở chung. Về số tiền nhận chuyển nhượng, sau khi vợ chồng bà N nhận tiền, bà N và ông T có nhờ chị Tr trả nợ giúp cho ông Võ Hoàng Lưu (nợ tiền thức ăn chăn nuôi lợn) số tiền 150.000.000đ. Do bà N không có con, ông T có con riêng là Huỳnh Ngọc A nhưng anh A không lo cho cha mẹ lúc tuổi già, chị Tr là cháu ruột của bà N nên bà N và ông T nhờ chị Tr giữ gìn số tiền còn lại để lo tuổi già, chăm sóc sức khoẻ và lo ma chay cho bà N, ông T. Ông T mất ngày 28/8/2022, con ông T vẫn phải đi lại để thấp Ng nên chị Tr có giao cho anh A thêm chìa khoá để đi về. Sau đó anh A tự ý đổi ổ khoá không cho chị Tr vào nhà. Việc lo ma chay cho ông T và chi tiền phụng dưỡng bà N, chị Tr đã thực hiện đầy đủ.

Nay chị Tr khởi kiện yêu cầu anh Huỳnh Ngọc A phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 351, TĐĐ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo số CQ 797881 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho chị Lê Thị Mỹ Tr.

Chị Tr đồng ý với kết quả đo đạc tại mảnh trích đo địa chính số 106-2023 ngày 27/4/2023 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú thực hiện được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 04/5/2023, đồng ý với kết quả định giá theo chứng thư thẩm định giá do Công ty Cổ phần thẩm định giá Việt Tín thực hiện. Đối với chiếc li quăng là tài sản trong nhà bà Tr không tranh chấp. Trường

hợp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, chị Tr yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bị đơn anh Huỳnh Ngọc A trình bày:

Anh Huỳnh Ngọc A là con riêng của ông Huỳnh Văn T. Năm 1992, ông T và bà N chung sống với nhau không có con chung. Ngày 28/8/2022, ông Huỳnh Văn T chết.

Nguồn gốc thửa đất số 351 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã N, huyện B, Long An là của bà N và ông T hôn tiền mua chung nhưng kê khai là được tặng cho. Quá trình quản lý sử dụng, ông T đã bỏ công sức xây dựng nhà, tôn tạo đất. Anh A ở trên đất tuy không bỏ tiền nhưng cũng bỏ nhiều công sức để san lấp đất. Ngày 26/4/2022, bà N yêu cầu ông T ký sang tên quyền sử dụng đất cho cháu ruột bà N là chị Tr. Mặc dù ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hai bên không tiến hành bàn giao đất và không giao tiền. Trên đất có nhà ở nhưng Hợp đồng chỉ thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái quy định của pháp luật. Anh A có nhiều công sức xây dựng căn nhà và là người đang quản lý, sử dụng đối với căn nhà này. Chị Tr cho rằng chị Tr đã lo toàn bộ đám ma cho ông T là vì anh A đứng ra lo nhưng bà N nói để bà N lo nên anh A mới không thực hiện nghĩa vụ của mình.

Do đó, anh A không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phản tố yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2022 giữa bà Lê Thị N, ông Huỳnh Văn T với chị Lê Thị Mỹ Tr đối với thửa đất số 351, TĐĐ số 12, diện tích 813.2 m², loại đất ONT tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng B chứng nhận số 07487, quyền số 01/2022-TP/CC-SCC/HDGD.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N trình bày: Thửa đất số 351, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An có nguồn gốc là cha mẹ bà N để lại cho bà N, bà N đã cất nhà ở vào thời gian trước khi chung sống với ông T. Khoảng năm 1994, bà N và ông T về chung sống. Bà N và ông T không có con chung, ông T có con riêng là anh A. Khoảng năm 2022, bà N và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Tr nhà và đất tại thửa đất số 351 nêu trên với giá 620.000.000đ. Sau khi chị Tr ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng bà N đã nhận đủ tiền và nhờ chị Tr trả nợ giúp cho ông Võ Hoàng Lưu (nợ tiền thức ăn chăn nuôi lợn) số tiền 150.000.000đ. Do bà N không có con, ông T có con riêng là Huỳnh Ngọc A nhưng anh A không lo cho cha mẹ lúc tuổi già, chị Tr là cháu ruột nên vợ chồng bà N nhờ chị Tr giữ gìn số tiền còn lại để lo tuổi già, chăm sóc sức khỏe và lo ma chay sau này. Sau khi ông T mất, vợ chồng chị Tr cũng đã lo làm đám ma. Sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã tiến hành giao nhận nhà và đất và đất sau đó các bên thỏa thuận vợ chồng bà N sẽ sang ở chung với vợ chồng chị Tr nhưng cần thời gian sắp xếp nên hai bên thống nhất để vợ chồng bà Tr ở thêm 6 tháng. Từ khi ông T mất, bà N về ở với vợ chồng chị Tr đến nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà N đồng ý vì tài sản đã chuyển nhượng. Từ trước đến nay anh A không lo cho cha mẹ, nay anh A về chiếm dụng

nhà đất là không đúng. Trong vụ án bà N không có yêu cầu gì. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Lê Quang Thái trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Anh Thái là chồng của chị Tr. Vào ngày 26/7/2022, chị Tr có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị N và ông Huỳnh Văn T để nhận chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 351, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An với giá 620.000.000đ. Nguồn tiền chị Tr nhận chuyển nhượng là tiền của chung 2 vợ chồng. Sau khi chị Tr ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà N, ông T và ông T bà N đã giao đất cho vợ chồng anh Thái quản lý nhưng xin ở nhờ lại trên đất. Nay anh Thái đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Tr.

Đại diện Viện kiểm sát nH dân huyện B phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách các đương sự, việc giải quyết vụ án đúng thời hạn quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng đã tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về nội D: Xét về nguồn gốc thửa đất, chị Tr và bà N thống nhất trình bày nguồn gốc thửa đất là do cha mẹ bà N tặng cho bà N trước khi bà N sống chung như vợ chồng với ông T. Bà N đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T-502680 ngày 19/12/2001 đối với Thửa đất 892 TBĐ số 2 diện tích 871m², đến ngày 17/01/2019 được cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ thành thửa 351, TBĐ số, diện tích 813,2 m². Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên do bà N cùng ông T ký chuyển nhượng cho chị Tr và bà N cũng đưa thửa đất này làm tài sản để lập di chúc cùng với ông T vào năm 2010. Từ đó có căn cứ xác định bà N đã nhập tài sản riêng trên làm tài sản chung của vợ chồng.

Ngày 26/7/2022 bà N và ông T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Lê Thị Mỹ Tr là cháu của bà N với giá chuyển nhượng là 620.000.000 đồng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt một lần.

Xét về hình thức và nội D của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng được lập bằng văn bản, được Văn phòng công chứng B thực hiện công chứng theo quy định pháp luật. Nội D không của hợp đồng trái quy định pháp luật, không vi phạm điều cấm, ông T bà N vào ngày 26/7/2023 có thực hiện giám định sức khỏe tâm thần, kết quả giám định ông T bà N vào thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông bà hoàn toàn minh mẫn, tâm thần bình thường, đủ tỉnh táo. Do đó, xác định Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/7/2022 giữa bà Lê Thị N, ông Huỳnh Văn T với chị Lê Thị Mỹ Tr đối với thửa đất số 351, TBĐ số 12, diện tích 813.2 m², loại đất ONT tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng B chứng nhận số 07487, quyển số 01/2022-TP/CC-SCC/HDGD là có hiệu lực pháp luật.

Bà N và chị Tr đã thực hiện xong việc giao nhận tiền, giao nhận đất, chị Tr đã được cập nhật chỉnh lý sang tên trên trang 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số CQ 797881 vào ngày 05/8/2022. Anh A không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất nhưng có hành vi ngăn cản, khoá cửa không cho chị Tr quản lý sử dụng phần đất trên là vi phạm pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị Tr. Từ đó xét thấy yêu cầu của chị Tr yêu cầu anh A phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 351, TĐĐ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho chị Tr là có cơ sở.

Anh A trình bày trên đất có nhà ở nhưng Hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái quy định của pháp luật. Tuy nhiên, qua lời trình bày của các đương sự và xác nhận của UBND xã N thì căn nhà, chuồng heo đã có từ rất lâu khi ông T bà N về đây sinh sống. Chị Tr bà N đều trình bày là việc chuyển nhượng cả đất và nhà, tuy nhiên căn nhà chưa được nhà nước công nhận do nhà chưa được cấp quyền sở hữu nhà. Các bên đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có việc giao nhận tiền trên thực tế, đồng thời có căn cứ để xác định các bên đều biết thực trạng nhà đất trước khi giao kết hợp đồng. Anh A cũng cho rằng giá trị hợp đồng chênh lệch so với giá trị thực tế nên hợp đồng chuyển nhượng trên là vô hiệu, tuy nhiên pháp luật quy định việc thoả thuận giá chuyển nhượng là ý chí tự nguyện của hai bên giao kết hợp đồng, mà pháp luật dân sự dựa trên cơ sở tự nguyện, nội D thoả thuận không trái quy định pháp luật, không vi phạm điều cấm thì các chủ thể khác phải tôn trọng sự định đoạt của hai bên giao dịch. Do đó, lời trình bày của anh A là không có căn cứ.

Anh A trình bày anh A có nhiều công sức xây dựng căn nhà và là người đang quản lý, sử dụng đối với căn nhà này tuy nhiên không cung cấp tài liệu chứng cứ gì chứng minh và cũng không yêu cầu gì đối với công sức đóng góp hay tranh chấp gì trong vụ án này, đề nghị không xem xét đến.

Về khoản tiền 620.000.000 đồng chị Tr trả cho bà N, ông T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà N và chị Tr thống nhất trình bày bà N ông T đã nhờ chị Tr trả nợ 150.000.000 đồng tiền mua thức ăn nuôi heo cho ông Võ Hoàng Lưu, khoản tiền còn lại ông T bà N nhờ chị Tr giữ dùm. Các đương sự cũng không ai có tranh chấp, yêu cầu giải quyết vấn đề gì trong vụ án này, đề nghị không xem xét tới.

Từ các pH tích trên, Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167, 168, 188 Luật đất đai đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn chị Lê Thị Mỹ Tr khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, bị đơn anh Huỳnh Ngọc A yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tố tụng là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nH dân huyện B, tỉnh Long An.

[2] Tranh chấp của các đương sự liên quan đến quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 351, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã N, huyện B, Long An.

Vào ngày 26/7/2022 giữa bà Lê Thị N, ông Huỳnh Văn T với chị Lê Thị Mỹ Tr ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 351, TĐĐ số 12, diện tích 813.2 m², loại đất ONT tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng B chứng nhận số 07487, quyền số 01/2022-TP/CC-SCC/HDGD, đây là sự kiện các bên đều thừa nhận, không cần chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không thống nhất về nguồn gốc, chủ thể có quyền đối với quyền sử dụng đất. Chị Tr, bà N cho rằng quyền sử dụng đất là tài sản riêng của bà N. Anh A cho rằng quyền sử dụng đất là tài sản chung của bà N, ông T. Xét thấy, tuy các bên đều không đưa ra được chứng cứ phù hợp về thời điểm bắt đầu chung sống, quá trình quản lý, sử dụng, xây dựng công trình, quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N, ông T, nhưng trong quá trình chung sống, bà N và ông T cùng nhau đi lập di chúc ngày 04/12/2010, huỷ di chúc ngày 03/10/2018, lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2022, định đoạt đối với thửa đất trên. Như vậy, dù nguồn gốc đất là tài sản riêng thì bà N cũng đã có ý thức xác lập vào trong khối tài sản chung của vợ chồng, để vợ chồng cùng có quyền định đoạt. Do đó, xác định thửa đất số 351, tờ bản đồ số 12, diện tích 813.2 m², loại đất ONT tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An là tài sản chung của vợ chồng bà N, ông T.

[3] Xét quá trình giao dịch và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[3.1] Về hình thức: Bà N, ông T và chị Tr ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 06/7/2022, được Văn phòng công chứng B công chứng. Hợp đồng đã đảm bảo tuân thủ các điều kiện về hình thức theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai 2013, Điều 117, Điều 502 Bộ luật dân sự.

[3.2] Về nội D: Các bên thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 351, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã N, huyện B, Long An. Trong hợp đồng thoả thuận giá chuyển nhượng, đối tượng chuyển nhượng, quyền và nghĩa vụ của các bên. Khi tham gia giao dịch, bà N, ông T có đầy đủ năng lực dân sự (Biên bản giám định y khoa số 481, 482 của Trung tâm giám định y khoa Sở y tế Long An ngày 26/7/2022). Quá trình giải quyết vụ án, bà N, chị Tr đều thừa nhận các điều khoản trong hợp đồng và tự nguyện giao kết, mục đích và nội D của hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó có căn cứ xác định nội D hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự.

[3.3] Về quá trình thực hiện hợp đồng: Chị Tr với bà N, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị Tr và bà N đều thừa nhận đã giao đất nhưng thoả thuận ở nhờ. Về số tiền 620.000.000đ, chị Tr cho rằng đã giao cho ông T và bà N, được bà N thừa nhận. Lời trình bày của chị Tr cũng phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Võ Hoàng Lưu về việc trả nợ 150.000.000đ, người làm chứng bà Nguyễn Thị Huệ về quá trình bỏ tiền chăm sóc, phụng dưỡng và các

chứng cứ do nguyên đơn cung cấp về việc lo ma chay cho ông T. Quá trình giải quyết vụ án, anh A không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh việc hợp đồng chỉ là thoả thuận không thực hiện trên thực tế. Hiện nay, chị Tr cũng là người đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó có căn cứ xác định hợp đồng đã được thực hiện.

Anh A cho rằng trên đất có nhà nhưng Hợp đồng chỉ xác định chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị quyền sử dụng đất các bên thoả thuận chênh lệch lớn so với giá thị trường. Xét thấy, tại thời điểm các bên giao dịch, phần công trình xây dựng đã hình thành, các bên đã thoả thuận chuyển nhượng cả đất, nhà. Phần công trình xây dựng chưa được nhà nước công nhận quyền sở hữu nhà nên các bên chỉ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đã giao nhận nhà, đất trên thực tế. Giá trị quyền sử dụng đất các bên thoả thuận chênh lệch lớn so với giá thị trường nhưng đây là sự tự nguyện thoả thuận của các bên. Do đó đây không phải là căn cứ vô hiệu hợp đồng.

Từ các pH tích trên thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có đủ điều kiện có hiệu lực, các bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ trong hợp đồng. Bà N và ông T đã chuyển giao quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp cho chị Tr. Anh A không có quyền sử dụng nhưng chiếm giữ không giao đất cho chị Tr quản lý là không có cơ sở. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Tr.

Quá trình giải quyết vụ án, anh A cho rằng anh A có công sức đóng góp đối với thửa đất nhưng không yêu cầu xem xét trong vụ án nên không xét đến.

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 37.000.000đ (ba mươi bảy triệu đồng), chị Lê Thị Mỹ Tr tự nguyện chịu (đã nộp xong).

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Ngọc A phải chịu 600.000đ án phí do yêu cầu của chị Tr được chấp nhận và yêu cầu phản tố của anh A không được chấp nhận. Chị Tr không phải chịu án phí. Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Mỹ Tr 300.000đ án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009573 ngày 07/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 688, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 166, 167, 168, 188 Luật đất đai

Căn cứ Nghị quyết số 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị Mỹ Tr về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn anh Nguyễn Ngọc A.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn Ngọc A về việc “Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn chị Lê Thị Mỹ Tr.

Anh Nguyễn Ngọc A có trách nhiệm trả lại cho chị Lê Thị Mỹ Tr quyền sử dụng đất thửa đất số 351, tờ bản đồ số 12, diện tích 813.2 m², đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: Căn nhà số 1 diện tích 139.1 m², mái che tiền chế 2 diện tích 40.2 m², mái che tiền chế 3 diện tích 33.2 m², chuồng heo 4 diện tích 200.3 m². Thửa đất này do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Lê Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 797881, sổ vào sổ cấp GCN: CS 10309 ngày 17/01/2019, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý biến động với nội D chuyển nhượng cho bà Lê Thị Mỹ Tr.

(Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng phần đất trên được thể hiện theo mảnh trích đo số 106-2023 của công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 27/4/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phê duyệt ngày 04/5/2023 được đính kèm theo bản án).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc quyền sử dụng của mình theo quy định của Luật đất đai.

3. Về chi phí tố tụng: Chị Lê Thị Mỹ Tr chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 37.000.000đ (ba mươi bảy triệu đồng) (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Ngọc A phải chịu 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) án phí. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí anh Nguyễn Ngọc A đã nộp là 300.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010157 ngày 01 tháng 8 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Anh Nguyễn Ngọc A phải nộp tiếp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng). Chị Nguyễn Thị Mỹ Tr không phải chịu án phí. Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Mỹ Tr 300.000đ án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009573 ngày 07/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện B;
- Chi cục THA-DS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Lệ Thu