

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN T
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 52/2019/DS-ST

Ngày: 19/11/2019

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN T, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Nguyễn Vĩnh Lâm

2/ Bà Nguyễn Ngọc Nhuận.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hiếu Ly - Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân T, tỉnh Long An

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân T, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên

Trong ngày 19/11/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân T, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 139/2019/TLST-DS ngày 09/10/2017 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 62/2019/QĐXXST-DS ngày 08/10/2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 33/2019/QĐST-DS ngày 29/10/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Huỳnh Thị T**, sinh năm 1951

Địa chỉ: ấp Trại Lòn N, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An;

Người đại diện theo ủy quyền: **ông Vũ Khắc Đ**, sinh năm: 1977 (có mặt)

Địa chỉ: số xxx, đường Nguyễn Đình C, phường 3, TP Tân An, tỉnh Long An;

2. Bị đơn: **Ông Nguyễn Văn N**, sinh năm 1967

Địa chỉ: ấp Trại Lòn N, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An;

Người đại diện theo ủy quyền: **bà Hồ Thị N**, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: xx, ô x, khu 1, thị trấn Chợ G, tỉnh Tiền Giang.

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

- 3.1. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1983 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)
- 3.2. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1981 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)
- 3.3. Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1986 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)
- 3.4. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1990 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);
- 3.5. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1950 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);
- 3.6. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1953 (vắng mặt)
- 3.7. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1959 (vắng mặt);
- 3.8. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1963 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);
- 3.9. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1969 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Trại Lòn N, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An.

- 3.10. Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1947 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp 5, xã Mỹ Thành B, huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang;

- 3.11. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1955 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Phụng T, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An;

- 3.12. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: xxx đường y, khu phố 4, phường Linh Ch, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh;

- 3.13 Văn phòng công chứng huyện Tân T (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

- 3.14. Ủy ban nhân dân huyện Tân T (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

- 3.15. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Trại Lòn N, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời trình bày tại Tòa án của người Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Khắc Đ trình bày:

Ngày 08/3/1995, bà T và chồng bà là ông Nguyễn Văn T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Đ một phần thửa đất số 662, tờ bản đồ số 10, diện tích 6.000m², tọa lạc tại ấp Trại Lòn N, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An. Hai bên có làm giấy tay sang nhượng đất có các con ông B, bà Đ gồm các ông bà Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn Q đồng ý ký tên, bà Nguyễn Thị A và vợ ông Nguyễn Văn Tr làm chứng.

Đến ngày 25/4/1997, bà T và chồng bà tiếp tục nhận chuyển nhượng đất với bà Nguyễn Thị Đ thêm 01 phần thửa đất số 662, tờ bản đồ số 10, diện tích

1.224m², tọa lạc tại ấp Trại Lòn N, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An. Hai bên cũng làm giấy tay sang nhượng có các con ông B, bà Đ gồm các ông bà Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn Q đồng ý ký tên.

Sau khi gia đình bà T đã trả đủ số tiền mua đất thì gia đình ông B và bà Đ giao đất ruộng cho vợ chồng bà T canh tác từ năm 1995 cho đến nay.

Do bà T và chồng bà là cháu của ông B và bà Đ nên tin tưởng nhau không thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất. Thời gian sau gia đình bà T đã nhiều lần đề nghị việc sang tên và tách sổ cho gia đình bà T nhưng phía ông B và bà Đ nói không ai tranh chấp để từ từ làm vì ông B và bà Đ hiện không có điều kiện đi lại.

Đến năm 1997 ông B chết, bà Nguyễn Thị Đ được cấp giấy CNQSDĐ số U054735, vào sổ 463/QSDĐ/2001/QĐUB ngày 05/11/2001 của UBND huyện Tân T.

Năm 2012 bà Đ chết, ngày 10/5/2013 các đồng thừa kế của ông B và bà Đ lập Văn bản thuận phân di sản thừa kế tại phòng công chứng huyện Tân T thống nhất giao cho ông Nguyễn Văn N đứng tên quyền sử dụng đất tại các thửa: 668, 659, 649, 660, 662 tờ bản đồ số 10.

Ngày 21/5/2013 ông Nguyễn Văn N được cấp giấy CNQSDĐ số CB 00065 ngày 21/5/2013 tại các thửa đất số 662, tờ bản đồ số 10 diện tích 11.912,0m² tọa lạc tại ấp Trại Lòn N, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An.

Bà T đã nhiều lần gặp ông N để đề nghị thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất nhưng ông N cứ hứa hẹn nhiều lần. Đến năm 2016 chồng bà T là ông Nguyễn Văn T chết. Hiện nay, bà T đã lớn tuổi và mong muốn thực hiện xong việc chuyển quyền sử dụng đất nhưng ông N không đồng ý.

Bà T khởi kiện yêu cầu giải quyết hủy Văn bản thuận phân di sản thừa kế ngày 10/5/2013 của Văn phòng công chứng huyện Tân T, tỉnh Long An; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 00065 ngày 21/5/2013 tại thửa số 662, tờ bản đồ số 10, diện tích: 11.912,0m², cấp cho ông Nguyễn Văn N, tọa lạc tại ấp Trại Lòn N, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An; buộc ông Nguyễn Văn N và các đồng thừa kế của ông B, bà Đ phải tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ theo giấy sang nhượng đất đã ký vào ngày 08/3/1995 và ngày 25/4/1997 giữa bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Văn T (chồng bà T) với ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Đ là chuyển quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị T đối với diện tích là: 7.224m² tại thửa số 662, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Trại Lòn N, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An, mà bà T và ông T đã mua và canh tác từ năm 1995 cho đến nay.

Theo mảnh trích đo địa chính số 15 -2018 thì diện tích thực tế bà T đã nhận đất để sử dụng là 6.789m² tại thửa số 662, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Trại Lòn N, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An nên đất trên thực tế còn thiếu diện tích 435m² so với giấy tờ sang nhượng đất hai lần. Bà T yêu cầu ông N và các đồng

thừa kế của ông B, bà Đ trả giá trị bằng tiền tương đương phần đất còn thiếu diện tích 435m².

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hồ Thị N trình bày: ông Nguyễn Văn N không đồng ý với yêu cầu của bà Huỳnh Thị T về việc yêu cầu ông N và các đồng thừa kế của ông B, bà Đ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo giấy sang nhượng đã ký ngày 08/03/1995 và ngày 25/04/1997 đối với quyền sử dụng đất 7.224m² thuộc thửa 662, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp Trại Lòn N, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An thì.

Ông N chỉ đồng ý sang nhượng cho bà T phần diện tích đất là 6.000m² theo giấy tay sang nhượng ngày 08/03/1995.

Đối với phần diện tích đất 1.224m² thuộc thửa 662, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp Trại Lòn N, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An theo giấy tay sang nhượng ngày 25/04/1997 ông N không đồng ý vì tại thời điểm lập giấy sang nhượng đất ngày 25/04/1997 ông B đã chết. Quyền sử dụng đất là di sản thừa kế chưa chia nên mẹ của ông N là bà Đ chưa làm thủ tục khai di sản thừa kế nên bà Đ không có quyền định đoạt. Đồng thời ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị T chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho gia đình ông N.

Đối với yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 10/05/2013 của văn phòng công chứng huyện Tân T, tỉnh Long An, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00065 ngày 21/05/2013 tại thửa số 10 có diện tích 11.912m² cấp cho ông Nguyễn Văn N tọa lạc tại ấp Trại Lòn N, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An thì ông Nguyễn Văn N không đồng ý vì Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 10/05/2013 của Văn phòng công chứng Tân T, tỉnh Long An, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00065 ngày 21/05/2013 tại thửa số 10 có diện tích là 11.912m² cấp cho ông Nguyễn Văn N được thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Văn N yêu cầu bà T giao lại cho ông và những người thừa kế của ông B, bà Đ quyền sử dụng đất theo diện tích 1.224 m² thuộc một phần thửa 662, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Trại Lòn N, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn D trình bày: Bà D, ông D, ông Đ là con của bà Huỳnh Thị T và ông Nguyễn Văn T. Bà D, ông D, ông Đ đồng ý với nội dung đơn khởi kiện của bà Huỳnh Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N và các đồng thừa kế của ông B, bà Đ phải tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ theo giấy sang nhượng đất đã ký vào ngày 08/3/1995 và ngày 25/4/1997 giữa bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Văn T(chồng bà T) với ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Đ là sang tên cho bà Huỳnh Thị T trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích theo thực tế sử dụng là: 6.789m² tại thửa số 662, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Trại Lòn N, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An. Đối

với phần diện tích đất còn thiếu 435m² so với diện tích ghi trong giấy tờ sang nhượng yêu cầu nhận giá trị bằng tiền tương đương phần đất còn thiếu.

+ *Văn phòng công chứng huyện Tân T có văn bản trình bày ý kiến số 53/2017/ĐDC-VPCC ngày 20/12/2017:*

Ngày 10 tháng 5 năm 2013, Văn phòng Công chứng Tân T có chứng nhận hồ sơ thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, người để lại di sản thừa kế là ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Đ, người nhận di sản thừa kế là ông Nguyễn Văn N, di sản thừa kế là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 054735, số vào sổ 463/QSDĐ/2001/QĐUB được Ủy ban nhân dân huyện Tân T, tỉnh Long An cấp ngày 05/11/2001.

Trước đó, ngày 25 tháng 04 năm 2013, Văn phòng Công chứng Tân T đã thực hiện niêm yết công khai tại UBND xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An trong thời hạn 15 ngày, nhưng sau thời hạn trên Văn phòng Công chứng Tân T vẫn không nhận được bất kỳ khiếu nại, tranh chấp gì. Ngày 10/05/2013, Văn phòng Công chứng Tân T đã tiến hành chứng nhận văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đúng theo trình tự, thủ tục của Luật công chứng và các văn bản liên quan.

Do đó, Văn phòng Công chứng Tân T không đồng ý về hủy văn bản thuận phân mà Văn phòng đã công chứng do việc công chứng đúng theo trình tự thủ tục quy định pháp luật.

+ *Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Tân T tại Văn bản số 167/UBND-NC ngày 02/11/2017:*

Ngày 05/11/1990 ông Nguyễn Văn B được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất (CN.QSDĐ) số 2637/CNĐĐ mẫu tỉnh gồm các thửa đất số 509, 510 thuộc tờ bản đồ số 1 với tổng diện tích 31.068m². Nhưng hiện nay, bản đồ địa chính năm 1988-1989 đã bị thất lạc không còn lưu giữ trong hồ sơ địa chính.

Ngày 08/9/1995, ông Nguyễn Văn B được cấp giấy CN.QSDĐ mẫu Trung ương (cấp đổi, lúc này chưa có tọa độ địa chính) gồm các thửa đất số 526, 527, 528, 529 thuộc tờ bản đồ số 6 với tổng diện tích 17.035m². Ngày 20/02/1997, ông Nguyễn Văn B chết.

Tuy nhiên, đến ngày 05/11/2001, ông Nguyễn Văn B được cấp đổi giấy CN.QSDĐ mẫu Trung ương (lúc này đã có tọa độ địa chính) gồm các thửa đất số 648, 649, 659, 660, 662 thuộc tờ bản đồ số 10 với tổng diện tích 16.196m².

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự, Ủy ban nhân dân huyện Tân T nhận xét như sau:

Khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (QSDĐ) giấy tay vào ngày 08/3/1995 sau khi có giấy CN.QSDĐ mẫu tỉnh thì ông B không thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo Luật đất đai năm 1993 (Điều 31) và ông B phải kê khai lại (giảm diện tích) để được cấp giấy CN.QSDĐ trước khi cấp đổi (GCN.QSDĐ ngày 08/9/1995 mẫu Trung ương).

Sau khi có giấy CN.QSDĐ đã được cấp đổi ngày 08/9/1995, đến ngày 20/02/1997 thì ông B chết, nhưng gia đình ông B không làm thủ tục thừa kế, bà Đ (vợ ông B) đã làm thủ tục chuyển nhượng lần 2 vào ngày 25/4/1997 cho ông T, bà T. Sau đó, bà Đ mới đi đăng ký lại để được cấp đổi giấy CN.QSDĐ vào năm 2000-2001 là trái quy định của pháp luật.

Mặt khác, việc chuyển nhượng giữa gia đình ông B, bà Đ hai lần không thông qua chính quyền địa phương (UBND xã); đồng thời người nhận chuyển nhượng là bà T, ông T cũng không đến UBND xã kê khai đăng ký để được cấp giấy CN.QSDĐ (từ năm 1995 đến nay) dẫn đến UBND xã hoàn toàn không hay biết. Do đó, việc cấp giấy CN.QSDĐ năm 1995 đến việc cấp giấy CN.QSDĐ năm 2001 cho ông Nguyễn Văn B là hoàn toàn không đúng theo quy định của pháp luật. Do vậy, giấy CN.QSDĐ cấp ngày 05/11/2001 cần thiết phải hủy.

Đối với đất chuyển nhượng, căn cứ Bản đồ địa chính năm 1994:

Theo giấy tờ tay của ông Nguyễn Văn B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T ngày 08/3/1995 tương ứng thửa 526 (của ông B) và 1 phần thửa 738 (của ông N). Theo giấy tờ tay bà Nguyễn Thị Đ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T ngày 25/4/1997 tương ứng 1 phần thửa 738 (của ông N). Như vậy, 02 giấy tờ tay ngày 08/3/1995 và ngày 25/4/1997 có diện tích chuyển nhượng là $7.224m^2$ tương ứng với 2 thửa 526 và 738 có diện tích là $7.445m^2$.

Căn cứ bản đồ địa chính năm 2000, các giấy tờ tay ngày 08/3/1995 và ngày 25/4/1997 tương ứng với thửa 662 (một phần) của ông B là đúng. Tuy nhiên, thửa 738 trong bản đồ địa chính năm 1994 tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn N.

Vì vậy, việc xem xét hủy văn bản thuận phân di sản thừa kế ngày 10/5/2013 của Văn phòng Công chứng huyện Tân T do Tòa án xem xét giải quyết theo thẩm quyền. Ngoài ra, UBND huyện đề nghị Tòa án cần xem xét đến người trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp của ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị T.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị không chấp nhận với lý do bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/1997 giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Văn T đã hết hiệu khởi kiện. Vì thời hiệu khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu về hình thức thời hiệu là hai năm. Đồng thời, theo quy định của pháp luật yêu cầu phản tố phải trước khi Tòa án mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải nhưng Tòa án đã mở phiên họp công khai chứng cứ vào tháng 3 năm 2019 đến tháng 7 năm 2019 mới thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn

Bị đơn: vẫn giữ nguyên ý kiến không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về yêu cầu phản tố, bị đơn yêu cầu hủy giấy tay sang nhượng ngày 24/5/1997

giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Văn Tvà yêu cầu bà T trả cho ông N quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 798m².

- Ý kiến của kiểm sát viên:

+ Việc chấp hành pháp luật:

*Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp là ‘Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất’ theo quy định tại Điều 26 BLTTDS năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân T theo quy định tại Điều 35, 39 BLTTDS năm 2015.

Về tư cách đương sự: việc xác định tư cách đương sự đúng quy định tại Điều 68 BLTTDS năm 2015.

Về thu thập chứng cứ: Thẩm phán thực hiện đúng quy định tại Điều 96, 97 BLTTDS năm 2015.

Về việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng quy định tại các điều 94, 95, 96, 97, BLTTDS năm 2015.

* Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay về thành phần Hội đồng xét xử có thay đổi so với quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng những người tham gia phiên tòa thống nhất việc thay đổi, việc thay đổi đảm bảo đúng quy định

Thủ tục bắt đầu phiên tòa đảm bảo theo quy định BLTTDS. Qua trình tranh tụng đảm bảo công khai, dân chủ và được tiến hành theo sự điều khiển của chủ tọa phiên tòa. Nội dung và phương thức tranh tụng tại phiên tòa đảm bảo theo quy định tại Điều 247 BLTTDS năm 2015.

*Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi xét xử, nguyên đơn đã thực hiện đảm bảo các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71 BLTTDS; bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72, 73 BLTTDS.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án :

Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền:

Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng dân sự và tranh chấp yêu cầu hủy quyết định cá biệt, hủy văn bản công chứng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Tân T đã cấp cho bị đơn. Xét thấy việc bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua giao dịch chuyển quyền (thừa kế) mà không phải được cấp lần đầu. Đồng thời, xét thấy quyền sử dụng đất có tranh chấp mà nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bị đơn phải thực hiện thủ tục sang tên chỉ là một phần thửa đất mà bị đơn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án mà không phải hủy giấy chứng nhận. Do đó, căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân T.

[2] Về thời hiệu khởi kiện:

Căn cứ khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc”.

Trong vụ án này, đến tại phiên tòa hôm nay các đương sự không có ai yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu theo quy định trên. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chỉ đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn do hết thời hiệu. Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự không nêu rõ thời gian thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định của pháp luật. Phía bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lần hai giữa bà Đ với ông T với lý do không chỉ vi phạm về hình thức mà còn vi phạm về nội dung, cụ thể lý do phía người đại diện hợp pháp của bị đơn đưa ra để yêu cầu hủy hợp đồng là: bà Đ không có quyền định đoạt do chưa thực hiện phân chia di sản thừa kế của ông B, người nhận chuyển nhượng đất chưa giao trả tiền và theo văn bản ý kiến của UBND huyện xác định một phần QSDĐ mà bà Đ chuyển nhượng cho ông T căn cứ bản đồ địa chính năm 1994 đất chuyển nhượng do ông N đứng tên nên bà Đ không có quyền chuyển nhượng. Do đó, việc khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu phản tố của bị đơn đều đảm bảo về thời hiệu khởi kiện. Do đó, việc Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật. Đối với thời hạn yêu cầu phản tố của bị đơn, tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải”. Tuy nhiên, luật không giới hạn mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bao nhiêu lần. Do ngày 24/7/2019 Tòa án có thụ lý bổ sung người tham

gia tố tụng nên bị đơn có yêu cầu phản tố và được Tòa án thụ lý là đúng quy định của pháp luật do yêu cầu phản tố của bị đơn có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nêu giải quyết cùng trong vụ án sẽ đảm bảo toàn diện, triệt để.

[3] Về xác định người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có đưa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đến ngày 21/10/2019, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Tân T có văn bản trình bày ý kiến số 198/VB-NHNo xác định đến ngày 21/10/2019, dư nợ của ông N tại Argribank - chi nhánh huyện Tân T là 0 (không) đồng nên Argribank - chi nhánh huyện Tân T không có yêu cầu gì và đề nghị không tiếp tục tham gia tố tụng trong vụ án. Do đó, xét thấy không cần thiết tiếp tục đưa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn Đ, Ủy ban nhân dân huyện Tân T, Văn phòng công chứng huyện Tân T vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị Ch, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt mà không phải vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan nên đã đủ điều kiện xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về nội dung tranh chấp trong vụ án:

- Về nguồn gốc phần đất có tranh chấp:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn Nguyễn Văn N và các đồng thừa kế của ông B, bà Đ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa số 662, tờ bản đồ số 10, diện tích 7.224m², diện tích đo đạc thực tế là 6.789m² (Theo Mảnh Trích đo địa chính số 15-2018 ngày 16/4/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân T), đất tại ấp Trại Lòn N, xã Nhơn N, huyện Tân T, tỉnh Long An. Thửa 662 do ông Nguyễn Văn N đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ số BO180305 vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CH 00065 được UBND huyện Tân T cấp ngày 21/5/2013. Căn cứ hồ sơ gốc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông N và giấy chứng tử của ông B, bà Đ thể hiện: Ông Nguyễn Văn B chết vào ngày 20/02/1997 (giấy chứng tử số 10 quyển 01/1999); bà Đ chết vào ngày 22/6/2012 (giấy chứng tử số 09 quyển 01/2012); đến ngày 10/5/2013, các con của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Đ gồm bà Nguyễn Thị Ch, Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn N ký văn bản thuận phân di sản thừa kế của ông B và bà Đ. Theo đó, các đồng thừa kế của ông B và bà Đ thống nhất thỏa thuận phân chia tài sản của cha mẹ là quyền sử dụng đất các thửa 648, 649, 659, 660, 662 do ông Nguyễn Văn B đứng

tên giấy CNQSDĐ số U 054735 vào sổ số 463/QSDĐ/2001/QĐUB cấp ngày 05/11/2001 cho ông Nguyễn Văn N. Như vậy, quyền sử dụng đất có tranh chấp có nguồn gốc là tài sản của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Đ. Ủy ban nhân dân huyện căn cứ vào sơ đồ mà đương sự tự vẽ vị trí đất nhận chuyển nhượng trong giấy tay sang nhượng đất và căn cứ bản đồ địa chính năm 1994, năm 2000 để xác định một phần đất ông B, bà Đ chuyển nhượng cho ông T, bà T là do ông N đứng tên sở địa chính tại thửa 738 là không chính xác. Bởi vì kết quả xem xét thẩm định xác định quyền sử dụng đất tranh chấp mà bà T, ông T đang canh tác xuất phát từ việc chuyển nhượng thuộc một phần thửa 662 đã được cấp giấy Chứng nhận QSDĐ cho ông B, đến năm 2013 ông N được thừa kế và chuyển quyền cho ông N đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn xác định đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Đ hai lần và đều có làm văn bản, không có công chứng, chứng thực.

Đối với việc nhận chuyển nhượng lần thứ nhất, nguyên đơn cung cấp văn bản đã xác lập ngày 07/3/1995 ghi nội dung “Đơn xin sang nhượng đất” giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Văn T, diện tích 06 (sáu) công, với số vàng là 36 chỉ vàng. Giấy này còn có các con ông B và bà Đ là ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn N cùng ký tên. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn N và người đại diện hợp pháp của ông N thống nhất ông B và bà Đ có thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị T, hai bên đã giao nhận vàng giá trị chuyển nhượng đất và nhận đất xong. Hiện nay bị đơn đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ phần đất diện tích 6000m² cho bà Huỳnh Thị T. Do đó, cần công nhận sự thống nhất giữa các đương sự đối với việc chuyển nhượng QSDĐ diện tích 6000m² thuộc một phần thửa 662, tờ bản đồ số 10.

Đối với việc chuyển nhượng QSDĐ lần thứ hai. Nguyên đơn cung cấp văn bản đã xác lập ngày 25/4/1997 ghi nội dung “Giấy sang nhượng đất” giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Văn T, diện tích ghi trong giấy là “100224m²” và không có ghi giá tiền hoặc vàng chuyển nhượng đất. Giấy này còn có các con ông B và bà Đ là ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn N cùng ký tên. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn N và người đại diện hợp pháp của ông N cũng thống nhất bà Đ có thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị T như nguyên đơn khởi kiện trình bày. Cụ thể tại bản tự khai và đơn yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn N thể hiện ông N thừa nhận ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Đ làm giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị T hai lần. Trong Bản tự khai ngày 11/7/2019 của ông N ghi: “Lần thứ hai ngày 27/5/1997 có giấy tay chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn T với diện tích

là 1.022,4m². Trong giấy tay không thể hiện số tiền hay vàng, không có thể hiện nội dung bà Đ nhận tiền. Trong giấy này có ông Nguyễn Văn N là con của bà Đ ký tên”. Như vậy, ông N đã thừa nhận bà Đ là mẹ của ông có chuyển nhượng đất cho ông T lần thứ hai, có lập văn bản và trong văn bản này ông thừa nhận có ký tên. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý thực hiện chuyển nhượng QSDĐ cho nguyên đơn đối với phần đất ghi trong giấy chuyển nhượng lần thứ hai với lý do tại thời điểm bà Đ lập giấy tay sang nhượng đất cho ông T thì ông Nguyễn Văn B đã chết, đây là di sản thừa kế chưa chia, bà Đ chưa làm thủ tục khai di sản thừa kế nên bà Đ không có quyền định đoạt, đồng thời ông T và bà T cũng chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho gia đình ông. Do đó, ông N yêu cầu hủy giấy tay sang nhượng ngày 25/7/1997 và yêu cầu bà T cùng người thừa kế của ông T trả lại phần đất có diện tích 1.224m², số liệu đo đạc thực tế là 789m².

- Về các lý do mà bị đơn Nguyễn Văn N chỉ đồng ý một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất lần thứ hai và đòi lại một phần đất mà nguyên đơn đã nhận và canh tác từ thời điểm lập giấy tay đến nay, thấy rằng:

Phía bà T, ông T đã nhận đất canh tác sau hai lần nhận chuyển nhượng, diện tích ghi trên giấy tờ là 7.224m², diện tích đo đạc thực tế là 6.789m². Từ thời điểm năm 1995 và 1997 cho đến nay phía gia đình ông B, bà Đ và sau khi ông B, bà Đ chết thì ông N cũng như những người thừa kế khác của ông B, bà Đ không có tranh chấp đòi lại đất và cũng không đề cập đến việc ông T, bà T còn thiếu tiền, vàng.

Đối với việc bị đơn cho rằng ông T và bà T chưa trả hết tiền, ông Hồ Văn Bông là người làm chứng xác định ông chứng kiến việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông là người viết giùm “giấy sang nhượng đất” vào ngày 25/7/1997, ông B xác định ông có chứng kiến việc phía bà T là vợ của ông T trả vàng cho bà Đ. Ông B trình bày khi viết giấy ghi nội dung giữa hai bên chuyển nhượng đất, do sơ suất nên ông không có ghi số tiền bà T giao cho bà Đ. Ông B cũng xác định chính ông cũng là người cùng kéo dây đo đạc và tính diện tích đất chuyển nhượng. Ngoài ra, thấy rằng bà T, ông T sử dụng đất từ năm 1997 đến nay nhưng phía bà Đ khi còn sống và sau khi bà Đ chết, các con của ông B, bà Đ cũng không đòi lại đất và cũng không có tranh chấp yêu cầu ông T, bà T phải trả số tiền, vàng mà cho rằng chưa trả khi nhận chuyển nhượng đất lần thứ hai. Đồng thời, ông N và các đồng thừa kế của ông B, bà Đ cũng không xuất trình được chứng cứ thể hiện bà T, ông T còn thiếu tiền, vàng khi nhận đất lần thứ hai. Do đó, có cơ sở xác định khi nhận chuyển nhượng đất lần thứ hai ông T, bà T đã thanh toán giá trị quyền sử dụng đất xong.

Đối với ý kiến của ông N cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng đất lần thứ hai ông Nguyễn Văn B đã chết, bà Đ chưa khai di sản thừa kế nên bà Đ không có quyền định đoạt. Tuy nhiên, thấy rằng mặc dù bà Đ chuyển nhượng đất cho ông T, bà T vào ngày 25/4/1997, sau khi ông B chết (ngày 20/02/1997), nhưng bà Đ chỉ chuyển nhượng phần đất diện tích khoảng 1000m² (do trong giấy tay ghi số

“100224m²”, ông B xác định do ông viết sai, diện tích chuyển nhượng chỉ khoảng hơn một công) nên việc chuyển nhượng này vẫn trong phạm vi quyền tự định đoạt tài sản của bà. Bởi vì QSDĐ chung giữa bà Đ và ông B có tổng diện tích ghi trên giấy CNQSDĐ mà ông B đứng tên là 16.196m², sau khi ông B chết ½ QSDĐ này là của bà, ½ QSDĐ còn lại là di sản của ông B. Đồng thời, theo Án lệ số 16/2017/AL về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là di sản thừa kế do một trong các đồng thừa kế chuyển nhượng được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Theo đó, di sản thừa kế là bất động sản đã được một trong các đồng thừa kế chuyển nhượng. Các đồng thừa kế khác biết và không phản đối việc chuyển nhượng đó. Số tiền nhận chuyển nhượng đã được dùng để lo cuộc sống của các đồng thừa kế. Bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp này, Tòa án phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp và diện tích đất đã chuyển nhượng không còn trong khối di sản để chia thừa kế mà thuộc quyền sử dụng của bên nhận chuyển nhượng. Trong trường hợp vụ án này, bên nhận chuyển nhượng là bà T chưa được cấp giấy CNQSDĐ do các bên chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định. Tuy nhiên, khi bà Đ chuyển nhượng một phần đất cho ông T, bà T thì có ông N, ông Q, ông B biết và ký tên trong giấy sang nhượng, con của ông B và bà Đ cũng không có ý kiến gì. Ông T và bà T đã canh tác đất ổn định, liên tục, công khai đến thời điểm bà T khởi kiện khoảng 20 năm nhưng những người đồng thừa kế của ông B, bà Đ cũng không có ý kiến gì về việc bà Đ chuyển nhượng đất cho ông T, bà T. Hơn nữa, đến năm 2013 các đồng thừa kế của ông B, bà Đ đã thỏa thuận phân chia di sản của ông B, bà Đ giao tất cả quyền sử dụng đất của ông B, bà Đ do ông B đứng tên giấy CNQSDĐ cho ông N vào năm 2013. Tại thời điểm này ông N cũng không tranh chấp với bà T về phần đất bà Đ chuyển nhượng lần thứ hai. Ngoài ra, thấy rằng, việc các cơ quan chuyên môn tham mưu cho UBND huyện Tân T cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông B thời điểm năm 2001 sau khi ông B đã chết và đất đã có một phần chuyển nhượng cho ông T, bà T là không đúng quy định của pháp luật. Đến khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông N đã chuyển toàn bộ các thửa từ giấy CNQSDĐ của ông B sang cho ông N mà không kiểm tra thực địa nên không phát hiện diện tích thực địa không đúng so với diện tích ghi trên giấy CNQSDĐ.

Từ các lý do trên, không có cơ sở xác định việc bà Đ chuyển nhượng QSDĐ cho ông T có vi phạm về nội dung như phía bị đơn trình bày.

Thấy rằng, tại thời điểm giao dịch, Bộ luật dân sự năm 1995 có hiệu lực pháp luật. Thỏa thuận của các bên phù hợp với quy định Bộ luật dân sự tại thời điểm tranh chấp. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, xét thấy ông T, bà T đã thực hiện nghĩa vụ giao tài sản xong và đã nhận QSDĐ nên

cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lần thứ hai giữa bà Đ với ông T theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự.

Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N về việc yêu cầu hủy giấy sang nhượng ngày 25/7/1997 giữa bà Đ với ông T, bà T và yêu cầu đòi lại đất của ông N.

- Đối với yêu cầu của bà T về việc yêu cầu ông N thanh toán bằng giá trị đối với quyền sử dụng đất còn thiếu trên thực địa so với giấy tay sang nhượng, cụ thể diện tích nhận chuyển nhượng hai lần diện tích là $7.224m^2$ nhưng đo đạc thực tế chỉ có $6.789m^2$, còn thiếu $435m^2$. Yêu cầu này không có cơ sở chấp nhận. Bởi vì đối với lần chuyển nhượng thứ hai vào ngày 25/7/1997, nguyên đơn cho rằng diện tích là $1.224m^2$ nhưng căn cứ số liệu kích thước các cạnh thửa đất ghi trong giấy tay thì diện tích chỉ hơn $1.000m^2$, cũng chưa đến $1.024m^2$ nên không phải diện tích $1.224m^2$ như nguyên đơn yêu cầu. Đồng thời, giữa hai bên khi giao dịch chuyển nhượng với nhau đã tự đo đạc bằng thước dây, khi tự đo xong tính giá trị quyền sử dụng đất tương đương diện tích đất mới tiến hành giao nhận: cụ thể bên nhận chuyển nhượng giao vàng tương đương giá trị đất, bên chuyển nhượng giao đất theo số liệu tự đo đạc thực tế lúc chuyển nhượng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng phía bà T, ông T không có ý kiến gì về việc giao đất thiếu. Ông T và bà T đã nhận đất và canh tác từ khi nhận chuyển nhượng đến nay xem như đã đồng ý diện tích đất thực tế hiện có tương ứng với số vàng đã giao. Đến nay khi cán bộ chuyên môn đo đạc lại diện tích thực tế mới thiếu diện tích là do kỹ thuật đo đạc. Hơn nữa, việc chuyển nhượng đất thực hiện hai lần nên phía người đại diện của nguyên đơn cũng không xác định việc thiếu diện tích là lần chuyển nhượng thứ nhất hay thứ hai. Đồng thời trên đất còn có mộ của người thân thích của hai bên do có bà con thân thích với nhau. Vì vậy, không có cơ sở buộc bị đơn phải bù cho bà T giá trị đất còn thiếu như yêu cầu của bà T và các con của bà T, ông T.

- Đối với yêu cầu của bà T về việc yêu cầu hủy văn bản thuận phân giữa các đồng thừa kế của ông B, bà Đ xác lập được Văn phòng công chứng chứng thực. Thấy rằng tại thời điểm công chứng, QSDĐ không có tranh chấp, không có cơ quan, tổ chức, cá nhân nào ngăn cản. Ông T, bà T nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông B, bà Đ không báo chính quyền địa phương. Đến khi ông B, bà Đ chết cũng không tranh chấp yêu cầu người thừa kế của ông B, bà Đ thực hiện nghĩa vụ tiếp tục hợp đồng nên chính quyền địa phương không biết việc chuyển nhượng này. Từ đó, khi có yêu cầu công chứng văn bản thuận phân di sản của ông B, bà Đ, Văn phòng công chứng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật công chứng. Đến năm 2017 bà T mới khởi kiện tranh chấp hợp đồng. Hơn nữa, diện tích đất tranh chấp chỉ là một phần thửa trong số các thửa đất mà các đồng thừa kế của ông B, bà Đ thống nhất giao cho ông N được hưởng. Vì vậy, yêu cầu của bà T không có cơ sở chấp nhận.

- Đối với việc thuận phân di sản thừa kế giữa các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Đ, theo trình bày của người đại diện hợp pháp

của ông N và của bà B, bà Đ, bà V (khi Tòa án lấy lời khai bà Đ, bà B, bà V) thì ông N có trả cho các đồng thừa kế khác của ông N số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) để những người này ký văn bản thuận phân chuyển quyền tài sản của cha mẹ cho ông N nhưng có người nhận tiền, có người không nhận tiền. Hiện nay, ông N đang đứng tên QSDĐ đang có tranh chấp từ hợp đồng chuyển nhượng nên có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển quyền cho bên nhận chuyển nhượng QSDĐ. Đối với việc ông N đã giao tiền cho các đồng thừa kế khác thì giữa ông N và các đồng thừa kế khác là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm: bà Nguyễn Thị Ch, Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn B tự thỏa thuận với nhau về việc giao nhận tiền này, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết trong vụ kiện khác.

[6] Áp dụng giá đất hiện nay theo sự thống nhất thỏa thuận của các đương sự là giá 80.000đ/m² loại đất trồng cây hàng năm (LUC) làm căn cứ giải quyết vụ án.

[7] Về chi phí tố tụng khác: chi phí xem xét thẩm định là 1.000.000đ, chi phí đo đạc cấp Trích đo bản đồ địa chính (chi trả cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân T) là 2.516.202đ. Tổng cộng các khoản là 3.516.202đ. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng. Bà T đã nộp xong nên ông N phải trả lại cho bà T số tiền 3.516.202đ

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí đối với phần được chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không bị chấp nhận nhưng được xét miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 do bà T thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần, yêu cầu phản tố của bị đơn không Đ chấp nhận nên phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu nguyên đơn trả lại quyền sử dụng đất 789m² và không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 147, 157, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 129, 357, 500, 501, 502, 503 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 và 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 08/3/1995 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Đ với ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị T và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/4/1997 giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị T.

Buộc ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị T và những người thừa kế của ông Nguyễn Văn T là bà Huỳnh Thị T, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn D, anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn T phần đất diện tích 6.789m² thuộc một phần thửa số 662 tờ bản đồ số 10 do ông Nguyễn Văn N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO180305 vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CH 00065 được UBND huyện Tân T cấp ngày 21/5/2013 đất tọa lạc tại ấp Trại Lòn N xã Nhơn N huyện Tân T tỉnh Long An, có tứ cận như sau:

- Đông giáp thửa 667 của ông Nguyễn Văn V dài 44,1m
- Tây giáp thửa 661 của ông Nguyễn Văn N dài 22,7m và PCL thửa 662 của ông N dài 22,4m
- Nam giáp thửa giáp PCL thửa 682, 689, 683 của ông Nguyễn Văn Giàu và ông Lê Thanh Dân dài 8m+32,7m+2,7m+61,1m+66,4m+2,3m.
- Bắc giáp PCL thửa 682 dài 43,3m và thửa 801, 650, 651 của ông Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn L, Lê Văn M dài 71,5m+61,9m.

Theo Mảnh Trích đo địa chính số 15-2018 ngày 16 tháng 4 năm 2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân T.

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký chỉnh lý biên độ quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn N số BO180305 vào sổ cấp

giấy CNQSDĐ số CH 00065 được UBND huyện Tân T cấp ngày 21/5/2013 và hủy văn bản công chứng ngày 10/5/2013 của Văn phòng công chứng huyện Tân T chứng thực việc thuận phân di sản thừa kế của các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Đ gồm bà Nguyễn Thị Ch, Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn N.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất ngày 25/7/1997 giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Huỳnh Văn Tvà yêu cầu bà Huỳnh Thị T trả lại quyền sử dụng đất diện tích 789m².

4. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc: Buộc ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị T số tiền 3.516.202đ (Ba triệu năm trăm mười sáu nghìn hai trăm lẻ hai đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Nguyễn Văn N phải chịu 300.000đ án phí DSST không có giá ngạch và 3.156.000đ án phí DSST có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp là 2.345.000đ tại biên lai thu số 0000509 ngày 30/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân T sang thành án phí. Ông N phải nộp thêm số tiền là 1.111.000đ.

5.2. Bà Huỳnh Thị T được miễn án phí nên được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.321.000đ tại biên lai thu số 0003614 ngày 04/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân T.

6. Về nghĩa vụ chậm trả:

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7 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.

8. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai có mặt các đương sự. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các

đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Tân T;
- Chi cục THADS huyện Tân T;
- TAND tỉnh Long An;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Ánh