TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LONG PHÚ** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2022/DS - ST
Ngày: 27/7/2022
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 LONG PHÚ, TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tăng Triều Vũ Hà

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Võ Văn Phượng.

2. Ông Trà Minh Châu.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Buốl – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Bích – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 7 năm 2022, tại Hội trường xét xử – Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng tiến hành mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 42/2019/TLST – DS ngày 21 tháng 5 năm 2019, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 60/2022/QĐXXST – DS, ngày 27 tháng 6 năm 2022; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị R, sinh năm 1968 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện D, tỉnh Trà Vinh.

Bị đơn:

Ông Thạch C, sinh năm 1959. (Vắng mặt)

Bà Thạch Thị T, sinh năm: 1962. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1971; Ông Trần T; sinh năm: 1968 (mất năm 2010).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ôngh Trần Thôi:

Bà Nguyễn Thị H; sinh năm: 1971 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)

Ông Trần S; sinh năm: 1992; (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm: 1990. (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Đường H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ông Trần Phú C; sinh năm: 1983. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Bà Thạch Thị Mỹ P; sinh năm: 1985. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người làm chứng:

Ông Danh C; sinh năm: 1958. (có mặt)

Ông Tiết P; sinh năm: 1956. (có mặt)

Ông Huỳnh Quốc N; Sinh năm: 1957. (vắng mặt)

Bà Lâm Thị Ngọc H; sinh năm: 1962. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 20/5/2019 cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị R trình bày:

Vào ngày 10/3/2007, bà Trần Thị R có nhận chuyển nhượng đất trồng lúa của ông Thạch C và bà Thạch Thị T với diện tích là 5000m^2, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, thuộc một phần thửa 432, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L.

Từ lúc chuyển nhượng cho đến nay bà R đã nhiều lần yêu cầu ông Thạch C và bà Thạch Thị T thực hiện việc tách thửa, nhưng ông C và bà T không thực hiện.

Bà Trần Thị R yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 5000m^2, tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, thuộc một phần thửa 432, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L.

Tại phiên tòa, bà Trần Thị R xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 4.915,9m^2, tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, thuộc một phần thửa 373, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, thì bà Trần Thị R yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/10/2019 và ngày 25/12/2020, bị đơn ông Thạch C và bà Thạch Thị T trình bày: " Vào ngày 10/3/2007, giữa ông C và bà T cùng với bà R có thỏa thuận, theo đó ông C và bà T sẽ chuyển nhượng cho bà R phần đất có diện tích 5000m^2, thuộc thửa 373, tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng với số vàng là 50 chỉ vàng 24k, với điều kiện khi nào có vàng thì sẽ chuộc lại, việc thỏa thuận này bằng lời nói. Bà R đã giao đủ vàng, ông C và bà T cũng giao đất

cho bà R canh tác. Ông C và bà T có cung cấp " Tờ chuyển nhượng đất nông nghiệp " mục đích trồng lúa", với tên người được chuyển nhượng là ông Trần Thôi, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị H; sinh năm 1971; cùng địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện L, Sóc Trăng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà R, thì ông C và bà T không đồng ý, ông bà yêu cầu được chuộc lại toàn bộ phần đất đã chuyển nhượng với giá 50 chỉ vàng 24k, vì ông bà cho rằng hai có bên có thỏa thuận được chuộc lại đất. Đối với chứng cứ là tờ chuyển nhượng đất trồng lúa lập ngày 05/5/2010, thì ông bà khẳng định là không có ký tên vào. Ông bà chỉ thừa nhận ký tên vào tờ chuyển nhượng đất nông nghiệp mục đích trồng lúa lập ngày 10/3/2017, nhưng khi ký không xem lại biên bản, thời điểm này chỉ là cầm cố chứ không sang bán".

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt Thông báo kết quả thẩm định, kết quả thẩm định giá tải sản tranh chấp và các văn bản tố tụng khác cho bị đơn ông Thạch C và bà Thạch Thị T, nhưng ông bà không ý kiến phản hồi. Do đó, Hội đồng xét xử sẽ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/8/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày: Bà và chồng (ông Trần T) có đứng tên chuyển nhượng thay cho bà R. Khi làm giấy tờ thì làm ba bản, bà giữ bản, ông C – bà T giữ bản, bà R giữ một bản. Các bên có ký tên vào tờ chuyển nhượng này. Sau này bà đưa lại cho bà R giữ để bà R làm thủ tục cấp giấy. Bà H cũng xác nhận phần đất trong tờ chuyển nhượng do bà lập với ông C và bà T và phần đất mà bà R chuyển nhượng của C– bà T là chung một thửa. Bà H và ông T chỉ đứng tên giùm, còn vàng thì do bà R đưa cho ông C và bà T. Khi lập giấy chuyển nhượng đất giữa bà H, ông T và ông C bà T có người làm chứng là ông Huỳnh Quốc N và bà Lâm Ngọc H.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/3/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Phú C trình bày: Ông là người thuê đất của bà Trần Thị R. Việc thuê đất có làm hợp đồng. Ông C thuê đất cũng lâu, giá cả có biến động, gần đây thì hai năm thuê với giá 17.000.000 đồng (mười bảy triệu đồng), ông thanh toán tiền thuê một lần vào thời điểm ký hợp đồng. Đối với việc tranh chấp đất giữa bà Trần Thị R với ông Thạch C và bà Thạch Thị T, ông đồng ý trả lại đất theo phán quyết của Tòa. Do giữa ông và bà R đã có thỏa thuận riêng, nên trong vụ án này ông không có yêu cầu gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/6/2021, người làm chứng ông Huỳnh Quốc N trình bày: Ông không có mối quan hệ bà con gì với bà R, ông C, bà T, chỉ có mối quan hệ xã giao. Ông là người lập Tờ chuyển nhượng đất nông nghiệp mục đích trồng lúa lập ngày 10/3/2017, do tình làng nghĩa xóm nên ông lập giùm cho hai bên. Ông có ký tên với tư cách là người làm chứng. Khi lập xong, thì ông có thông qua nội dung biên bản cho hai bên cùng nghe, sau đó tất cả đều ký tên vào biên bản. Cả hai bên đều hiểu rõ nội dung thỏa thuận.

Đối với vụ việc tranh chấp giữa bà R và ông C, bà T thì ông có biết trước đây bà R có chuyển nhượng đất của ông C, bà T, lúc chuyển nhượng thì hai bên có thỏa thuận: " Khi nào có tiền thì ông C, bà T chuộc lại". Nhưng qua một khoảng thời gian dài, ông C và bà T không chuộc, nên bà R đề nghị ông C và bà T làm thủ tục sang tên. Sau đó hai bên có làm tờ chuyển nhượng đất trồng lúa lập năm 2010. Có xác nhận của chính quyền địa phương là ông Tiết P và ông Danh C. Ông N cam kết những gì đã khai là sự thật và cam đoan với lời khai của mình.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/6/2021, người làm chứng bà Lâm Thị Ngọc H trình bày: Bà không có mối quan hệ bà con gì với bà R, ông C, bà T, chỉ có mối quan hệ xã giao. Ông Huỳnh Quốc N (chồng bà) là người lập Tờ chuyển nhượng đất nông nghiệp mục đích trồng lúa lập ngày 10/3/2017, do tình làng nghĩa xóm nên chồng của bà lập giùm cho hai bên. Khi lập biên bản thì có đầy đủ ông T, bà H ông C và bà T, lập xong cả hai bên đều ký tên. Bà có ký tên với tư cách là người làm chứng, nhằm xác nhận hai bên có làm thủ tục sang bán với nhau. Lúc này thì ông T, bà H thì ký giùm cho bà R (do bà R làm ăn xa); đất cũng do ông T làm. Sau khi ông T mất thì bà R và ông C, bà T có làm hợp đồng mới. Bà cam kết những gì đã khai là sự thật và cam đoan với lời khai của mình.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/10/2019, cũng như tại phiên tòa ông Tiết P trình bày: " Thời điểm năm 2010, ông là cán bộ tài chính xã L. Tháng 05/2010, vợ chồng ông Thạch C và bà Thạch Thị T có đến nhà liên hệ với ông yêu cầu ông ký xác nhận vào tờ chuyển nhượng đất có nội dung cụ thể là: " Tờ chuyển nhượng đất trồng lúa lập ngày 05/5/2010, người chuyển nhượng là ông Thạch C, sinh năm 1959 và bà Thạch Thị T, sinh năm: 1962; cùng cư ngụ tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, vì hoàn cảnh khó khăn về kinh tế, nên thống nhất chuyển nhượng 5000m^2 thuộc thửa số 432, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Ấp K, xã L, có tổng diện tích 18.627m^2, có nguồn gốc đất của ông Thạch Bô, bà Thạch Thị T nhận khoán năm 1990 cho bà Trần Thị R; sinh năm: 1968; HKTT: Ấp L, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh với giá chuyển nhượng là 50 chỉ vàng 24k; ông C và bà T đã ký tên sẵn vào tờ chuyển nhượng tại mục người chuyển nhượng; Riêng mục người nhận chuyển nhượng bà Trần Thị R là lăn tay sẵn, nhưng lúc đó không có mặt bà R. Sau khi xem xét các nghĩa vụ tài chính theo quy định đối với phần đất chuyển nhượng (Các khoản quỹ sử dụng đất thu hàng năm, thì ông C và bà T đã nộp đầy đủ) nên ông đồng ý ký tên tại mục cán bộ tài chính Ấp.Ông khẳng định chữ ký, chữ viết trong mục cán bộ tài chính là của ông.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/10/2019, cũng như tại phiên tòa ông Danh C trình bày: "Thời điểm năm 2010, ông là Trưởng Ban nhân dân ấp K, xã L. Tháng 05/2010, vợ chồng ông Thạch C và bà Thạch Thị T có đến nhà liên hệ với ông yêu cầu ông ký xác nhận vào tờ chuyển nhượng đất có nội dung cụ thể là: " Tờ chuyển nhượng đất trồng lúa lập ngày 05/5/2010, người chuyển nhượng là ông Thạch C, sinh năm 1959 và bà Thạch Thị T, sinh năm: 1962; cùng cư ngụ tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, vì hoàn cảnh khó khăn về kinh tế, nên thống nhất chuyển nhượng 5000m^2 thuộc thửa số 432, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Ấp K, xã L, có tổng diện tích 18.627m^2, có nguồn gốc đất của ông Thạch B, bà Thạch Thị T nhận khoán năm 1990; cho bà Trần Thị R; sinh năm: 1968; HKTT: Ấp L, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh với giá chuyển nhượng là 50 chỉ vàng 24k; ông C và bà T đã ký tên sẵn vào tờ chuyển nhượng tại mục người chuyển nhượng; đồng thời đã được cán bộ tài chính ấp Kinh Ngang là ông Tiết P ký xác nhận vào trước đó. Riêng mục người nhận chuyển nhượng bà Trần Thị R có ký tên hay lăn tay vào chưa thì tôi không nhớ rõ. Tuy nhiên do ông C và bà T là người chuyển nhượng đã ký tên vào, có thông qua xác nhận cán bộ tài chính xã, nên ông đồng ý ký tên vào mục xác nhận của đại diện Ban nhân dân Ấp K.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, những

người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Vị đại diện viện kiểm sát đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc Hạnh, ông Trần S, bà Trần Thị Ngọc H có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Thạch C, bà Thạch Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Phú C, người làm chứng ông Huỳnh Quốc N, bà Lâm Thị Ngọc H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó căn cứ vào khoản 2, Điều 227, Điều 228, khoản 3 Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị R thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 4.915,9m^2, tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, thuộc một phần thửa 373, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 4915,9m^2, thuộc một phần thửa đất số 373, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng có tứ cận như sau:

Hướng Dông: Giáp thửa 434 do bà Thạch Thị T đứng tên có số đo 10,78m + 14.79m + 14,89m + 26,76m + 15,23m +17,3m +12,15m

Hướng Tây: Giáp phần đất còn lại của thửa 373 do bà Thạch Thị T đứng tên có số đo 111,82m.

Hướng Nam: giáp đất bà Thạch Thị Thu (thửa 431) có số đo 12,68m + 32,18m.

Hướng Bắc: giáp mương nước giữa phần đất của ông Trần Cul (thửa 363) và một phần thửa 373 mà ông Trần Cul và bà Thạch Thị T đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị R.có số 216,6m.

Đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 087/QSDĐ, do UBND huyện L cấp cho hộ bà Thạch Thị T.

[3] Bà Trần Thị R yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R và ông C, bà T. Bà Trần Thị R có xuất trình cho Tòa án hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2010 được lập bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/10/2019 và ngày 25/12/2020, bị đơn ông Thạch C và bà Thạch Thị T cũng thừa nhận: "..Vào ngày 10/3/2007 giữa ông C và bà T cùng với bà R có thỏa thuận, theo đó ông C và bà T sẽ chuyển nhượng cho bà R phần đất có diện tích 5000m^2, thuộc thửa 373, tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng; với số vàng là 50 chỉ vàng 24k với điều kiện khi nào có vàng thì sẽ chuộc lại, việc thỏa thuận này bằng lời nói. Căn cứ vào Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, đây là tình tiết không phải chứng minh. Do đó, có đủ cơ sở khẳng định ông Thạch C và bà Thạch Thị T có chuyển nhượng cho bà Trần Thị R phần đất nông nghiệp có diện tích qua đo đạc thực tế là 4915m^2, đất tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Việc thừa nhận của ông Thạch C và bà Thạch Thị T cũng phù hợp với các lời khai của các nhân chứng là ông Danh C, ông Tiết P, bà Lâm Thị Ngọc H, ông Huỳnh Quốc N.

[4] Xét tính hợp pháp của Tờ chuyển nhượng đất trồng lúa lập ngày 05/5/2010, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên; phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 087/QSDĐ, do UBND huyện L cấp cho hộ bà Thạch Thị T, tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (BL 105**)** nguồn gốc của phần đất thuộc thửa 373, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Ấp K, xã L là do bà T được chia thừa kế và tại biên bản xác minh ngày 01/3/2022 tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T tại địa phương không có chính sách trang trải ruộng đất hay thực hiện chính sách đất đai, do đó Tòa án không đưa những thành viên trong hộ bà Thạch Thị T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông C và bà T đủ điều kiện để thực hiện giao dịch theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013. Hai bên đã thực hiện xong việc giao nhận vàng, bà Trần Thị R thì đã quản lý, sử dụng phần đất này từ thời điểm chuyển nhượng đến nay. Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng, theo quy định tại Điều 689 BLDS 2005, hợp đồng phải được công chứng chứng thực. Theo quy định tại điểm b2 mục 2.3 Phần 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, thì từ ngày 01/7/2004 mới phát sinh tranh chấp thì không xem là vô hiệu.

Theo quy định tại tiểu mục 2.3 mục 2 Phần 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao, về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện như đã phân tích. Nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Thạch Thị T, ông Thạch C và bà Trần Thị R là phù hợp với quy định của pháp luật, nên yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị R là có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu của bị đơn cho rằng khi sang nhượng đất, hai bên có thỏa thuận bằng lời nói là khi nào có vàng thì chuộc lại, nên yêu cầu nguyên đơn cho chuộc lại đất. Xét thấy, ngoài lời trình bày nêu trên, các bị đơn không xuất trình được văn bản nào chứng minh có sự thỏa thuận đó và phía nguyên đơn cũng không thừa nhận. Cho nên, lời trình bày của các bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét đề nghị của Vị đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí thẩm định, thẩm định giá tài sản: Tổng chi phí là 25.950.000 đồng (Hai mươi lăm triệu, chín trăm năm mươi ngàn đồng). Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự do yêu cầu nguyên đơn bà Trần Thị R được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[8] Về án phí: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Nguyên đơn không phải chịu án phí; Bị đơn phải chịu án phí là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157; Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 3 Điều 235, Điều 244; Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; tiểu mục 2.3 mục 2 Phần 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao, về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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; Điều 26 của Luật thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị R.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2010 giữa bà Trần Thị R, ông Thạch C, bà Thạch Thị T, đối với phần đất có diện tích đất theo đo đạc thực tế là 4915,9m^2, thuộc một phần thửa đất số 373, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là có hiệu lực, phần đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông: Giáp thửa 434 do bà Thạch Thị T đứng tên có số đo 10,78m + 14.79m + 14,89m + 26,76m + 15,23m +17,3m +12,15m

Hướng Tây: Giáp phần đất còn lại của thửa 373 do bà Thạch Thị T đứng tên có số đo 111,82m.

Hướng Nam: giáp đất bà Thạch Thị Thu (thửa 431) có số đo 12,68m + 32,18m.

Hướng Bắc: giáp mương nước giữa phần đất của ông Trần C (thửa 363) và một phần thửa 373 mà ông Trần C và bà Thạch Thị T đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị R.có số 216,6m.

Đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 087/QSDĐ, do UBND huyện L cấp cho hộ bà Thạch Thị T, vào ngày 03/10/2000.

2. Buộc ông Thạch C, bà Thạch Thị T có nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị R theo quy định pháp luật. Chi phí liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất, các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn ông Thạch C, bà Trần Thị Thương cùng có nghĩa vụ chịu 25.950.000 đồng (hai mươi lăm triệu, chín trăm

năm mươi ngàn đồng). Số tiền này nguyên đơn bà Trần Thị R đã nộp xong nên ông Thạch C, bà Thạch Thị T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị R số tiền 25.950.000 đồng (hai mươi lăm triệu, chín trăm năm mươi ngàn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008363 ngày 20/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Bị đơn Thạch C, bà Thạch Thị T cùng có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày tống đạt hợp lệ bản bán theo quy định pháp luật.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự 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, và 9 của 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 Sóc Trăng;
- VKSND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Tăng Triều Vũ Hà