

Số: 06/2023/DS-ST

Ngày: 22 – 3 - 2023

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRI TÔN – TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Huệ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lưu Thị Mỹ Linh;

2. Ông Châu Khon Sốc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Châu Chanh Đô Ra là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tri Tôn tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thái Hòa – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15, 22 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2017/TLST-DS, ngày 17 tháng 02 năm 2017 về: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 302/2021/QĐXX- DS ngày 30 tháng 12 năm 2021 giữa:

1. Nguyên đơn:

Bà Mai Lệ T, sinh năm: 1978; địa chỉ cư trú: Tổ F, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Mai Lệ T là ông Ngô Văn S, sinh năm: 1972; địa chỉ: A, Lê Văn T1, khóm D, thị trấn T, huyện T, theo văn bản ủy quyền ngày 03/01/2017 của Văn phòng C2.

Bảo vệ quyền và lợi ích cho bà Mai Lệ T là ông Dương Văn N, sinh năm: 1964; địa chỉ: Số C, tổ A, ấp B, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang là Hội viên hội Luật gia tỉnh A.

2. Bị đơn:

Bà Lý Thị X, sinh năm: 1930; địa chỉ cư trú: Tổ F, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang (chết ngày 30/9/2017)

Kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà X:

2.1 Ông Phan Văn T2, sinh năm: 1954;

Địa chỉ: Tổ F, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

Người giám hộ cho ông Thế là Phan Thị C, sinh năm: 1970 (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án), theo văn bản số 01/2018 ngày 03/10/2018 của UBND xã T, huyện T.

2.2 Bà Phan Thị S1 (X1), sinh năm: 1961;

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

2.3 Bà Phan Thị T3, sinh năm: 1964;

Địa chỉ: Tổ F, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

2.4 Bà Phan Thị C, sinh năm: 1970;

Địa chỉ: Tổ F, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho các bà S1, T3, C là ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1962; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, theo văn bản ủy quyền ngày 21/4/2020 của Văn phòng C3.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho các ông bà: Thế, S1, T3, C là Luật sư Ninh Văn K – Văn phòng Luật sư Ninh Văn K, thuộc Đoàn Luật sư A.

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

3.1 Ông Phan Văn T2, sinh năm: 1954;

Địa chỉ: Tổ F, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

Người giám hộ cho ông Thế là bà Phan Thị C, sinh năm: 1970 (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án), theo văn bản số 01/2018 ngày 03/10/2018 của UBND xã T, huyện T.

3.2 Bà Phan Thị S1 (X1), sinh năm: 1961;

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

3.3 Bà Phan Thị T3, sinh năm: 1964;

Địa chỉ: Tổ F, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

3.4 Ông Phan Văn Ô, sinh năm: 1967; chết ngày 23/3 2017.

Kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ô:

3.4.1. Bà Phan Thị L, sinh năm: 1972;

3.4.2. Anh Phan Văn H, sinh năm: 1992;

3.4.3. Anh Phan Văn Q, sinh năm: 2002.

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ F, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

3.5 Bà Phan Thị C, sinh năm: 1970;

Địa chỉ: Tổ F, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho các ông bà: Thế, S1, T3, C, L, H, Q là ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1962; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, theo văn bản ủy quyền ngày 19/6/2017 của Văn phòng C2.

Bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho các ông bà: Thế, S1, T3, C là Luật sư Ninh Văn K – Văn phòng Luật sư Ninh Văn K, thuộc Đoàn Luật sư A.

Con ông E – bà T.

3.6 Phan Văn T4, sinh năm: 1996;

3.7 Phan Thị Thùy L1, sinh năm: 1998;

Người đại diện theo ủy quyền cho anh T4, chị L1 là ông Ngô Văn S, sinh năm: 1972; địa chỉ: A, Lê Văn T1, khóm D, thị trấn T, huyện T, theo văn bản ủy quyền ngày 28/9/2017 của Văn phòng C2.

3.8 Phan Thị Lệ T5, sinh năm: 2000;

3.9 Phan Thị Kim C1, sinh năm: 2004;

3.10. Phan Đức D1, sinh năm: 2005.

Cùng địa chỉ: Tổ F, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

Đại diện theo pháp luật cho Phan Thị Kim C1, Phan Đức D1 là bà Mai Lệ T (nguyên đơn trong vụ án và là mẹ ruột của C1, D1).

Những người thuê đất, sang nhượng đất:

3.11. Ông Thiệu Văn T6, sinh năm: 1959.

Địa chỉ: Tổ F, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

3.12. Ông Dương Quốc T7, sinh năm: 1979;

Địa chỉ: Tổ H, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

3.13 Ông Nguyễn Văn T8, sinh năm: 1971 – bà Ngô Thị Thanh T9, sinh năm: 1971; cùng địa chỉ: Tổ H, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

3.14 Ông Trần Văn X2, sinh năm: 1969 – bà Trần Thị E1, sinh năm: 1968; cùng địa chỉ: Tổ H, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

3.15 Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1941 – bà Nguyễn Thị T10, sinh năm: 1952; cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T; địa chỉ hiện tại: Ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang.

Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1941 (chết ngày 03/10/2015)

Thừa kế của ông Nguyễn Văn B, gồm:

3.15.1. Anh Nguyễn Văn Huệ H1, sinh năm: 1972;

3.15.2. Chị Nguyễn Thị R sinh năm: 1978;

3.15.3. Chị Nguyễn Thị S2, sinh năm: 1982;

3.15.4. Chị Nguyễn Thị Bích T11, sinh năm: 1985;

3.15.5. Bà Nguyễn Thị T10, sinh năm: 1952.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang.

3.15.6. Anh Nguyễn Văn Huệ B1, sinh năm: 1973;

Địa chỉ: Tổ D, ấp X, xã S, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

3.16. Ông Ngô Văn H2, sinh năm: 1982 - bà Đào Thị K1, sinh năm: 1984; cùng địa chỉ: Tổ F, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

(Tại phiên tòa các ông bà: Nghiệp, S, T10, D; Luật sư K, Ngô Văn H2 cùng có mặt. Những người còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Ngô Văn S – đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn Mai Lệ T trình bày:

Vào tháng 3/2013 bà T cùng với chồng tên Phan Văn E2 (chết ngày 21/10/2015) nhận chuyển nhượng của cha mẹ chồng là ông Phan Văn T12 (chết ngày 22/02/2014) – bà Lý Thị X diện tích đất 44.426m², với giá 2.221.300.000 đồng, tại các thửa 1120 diện tích 4.197m²; 1121 diện tích 11.502m²; 1122 diện tích 23.004m²; 1123 diện tích 1.053m² và 1192 diện tích 4.670m², trong 101.213m², thuộc giấy chứng nhận QSD đất số 00859/cL do UBND huyện T cấp ngày 06/7/1995 mang tên Phan Văn T12.

Khi nhận chuyển nhượng thì ông E2 - bà T có trả trước cho ông T12 – bà X 1.221.300.000 đồng, ông T12 – bà X giao giấy chứng nhận QSD đất và giao đất cho ông E2 - bà T canh tác, nhưng việc chuyển quyền sử dụng đất thì UBND xã T bảo chờ khi cấp đổi giấy sẽ thực hiện, vì đất vượt quá hạn điền 03ha.

Ngày 05/12/2013 ông E2 - bà T trả dứt điểm tiền còn lại 1.000.000.000 (một tỷ) đồng cho ông T12 – bà X. Tuy nhiên, do chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng, nên ông T12 có mời các ông bà: Dương Văn N, Võ Hồng D2, Phan Văn Ô cùng chứng kiến việc ông T12 – bà X xác lập “giấy mua bán đất” cho ông E2.

Sau khi chồng bà T (ông E2), cha chồng (ông T12) chết, đến đầu năm 2016 mẹ chồng (bà X) bảo bà T đưa giấy chứng nhận QSD đất lại để bà nhờ anh chồng thứ 5 tên Phan Văn Ô đi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất. Tin lời, bà T giao giấy chứng nhận QSD đất cho bà X, nhưng bà X không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng.

Ngày 08/12/2016 (nhằm ngày 10/11a/2016) bà T đang chuẩn bị xuống giống vụ đông xuân thì phát hiện bà X lấy đất lại giao cho ông Thiệu Văn T6 thuê và ông T6 đã xuống giống, nên xảy ra tranh chấp đến nay.

Trước đây bà T yêu cầu bà X phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 44.426m² đất lại cho bà, tuy nhiên nay do bà X chết. Kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà X gồm các ông bà: Thế, S1, T3, C, nên bà T yêu cầu những người này phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T.

Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế, tại bản bản trích đo địa chính ngày 09/01/2018 (02/11/2021) của Văn phòng Đ – Chi nhánh T17 thì thể hiện là 59.373m², nên bà có khởi kiện bổ sung với tổng diện tích 59.373m², chứ không phải 44.426m² như trước đây.

Đối với phần đất 59.373m² nêu trên do tranh chấp nên các bên thống nhất cho ông Dương Quốc T7 thuê, tính đến nay tiền thuê là 655.078.000 đồng, hiện đã được Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, bà T yêu cầu được nhận số tiền này, nhưng bà không đóng tạm ứng án phí.

Bị đơn bà Lý Thị X, do ông Nguyễn Văn D – người đại diện theo ủy quyền cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà X, gồm các ông bà: Thế, S1, T3, C trình bày:

Đúng là bà X có chồng là ông Phan Văn T12 (bà X chết ngày 30/9/2017; ông T12 chết 2014). Bà X - ông T12 có 06 người con là: Phan Văn T2, Phan Thị S1 (X), Phan Thị T3, Phan Văn Ô (Bò), (chết ngày 23/3/2017), Phan Thị C và Phan Văn E2 (chồng bà T).

Trước đây, bà X – ông T12 có cho Phan Văn E2 02 phần đất: 01 phần ở xã T, huyện T, tỉnh An Giang diện tích 30 công tầm cắt và 01 phần ở xã T, diện tích 17 công tầm cắt.

Còn diện tích 44.426m² mà bà T khai bà X – ông T12 sang nhượng cho vợ chồng T – Em vào tháng 3/2013 là hoàn toàn không có, bà X không có nhận tiền của bà T – ông E2, nhưng có 01 lần vào buổi tối (không nhớ ngày, tháng, năm) ông Phan Văn E2 kêu bà X lăn tay trên tờ giấy gì đó mà bà X không biết, có thể giấy mà bà X – ông T12 lăn tay là “giấy mua bán đất” ngày 05/12/201 cho ông E2, chứ thực tế bà X – ông T12 không sang nhượng đất cho ông E2.

Do đó, nay với yêu cầu của bà T thì ông là đại diện cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà X không đồng ý. Kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà X phản tố yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông T12 – bà X với ông E2 xác lập ngày 05/12/2013, xác định phần đất trên và tiền cho thuê đất 655.078.000 đồng là của ông T12 – bà X.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Phan Văn T2 (người giám hộ cho ông Thế là Phan Thị C), Phan Thị C, Phan Thị S1, Phan Thị T3, do ông Nguyễn Văn D - đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà T khai ông T12 – bà X sang nhượng cho ông E2 – bà T 44.426m² đất tọa lạc tại xã T là không có thật.

Nội dung là như thế này: Năm 2011 sau khi ông E2 cưới bà T về chung sống cùng gia đình ông T12 – bà X thì ông T12 – bà X có cho riêng ông E2 40 công đất (gồm 32 công tọa tại xã T, huyện T và 17 công tọa lạc tại xã T, huyện T)

Số đất còn lại, trong đó có 44.426m² hiện nay tranh chấp là của ông T12 – bà X. Do ông T12 – bà X lớn tuổi lại sống chung nhà với ông E2 là con trai út, nên cho ông E2 – bà T thuê giá 80.000.000 đồng/01 năm để chi xài và thuốc men tuổi già.

Năm 2014 ông T12 chết thì ông E2 – bà T chỉ trả tiền thuê cho bà X 40.000.000 đồng/01 năm mà không trả đúng 80.000.000 đồng, với lý do chỉ còn 01 mình bà X nên giảm tiền thuê.

Năm 2015 ông E2 chết, đến năm 2016 bà X hỏi bà T có còn thuê 44.426m² đất trên nữa hay không thì bà T không thuê, nên bà X lấy đất lại cho cháu tên Thiệu Văn T6 thuê, nhưng khi ông T6 vào canh tác thì bà T ngăn cản, từ đó đất bỏ hoang, đến tháng 10/2018 theo động viên hòa giải tại Tòa án, hai bên thống nhất cho ông Dương Quốc T7 thuê mỗi năm 130.000.000 đồng. Số tiền đến nay là 655.078.000.000 đồng hiện gửi tiết kiệm tại Tín dụng Tri Tôn.

Bà T cho rằng 44.426m² mà ông T12 – bà X sang nhượng cho ông E2 – bà T là hoàn toàn không có. Dấu lăn tay trong “giấy mua bán đất” ngày 05/12/2013 là do ông E2 tự lấy tay của bà X lăn, chứ bà X không tự nguyện cũng không có nhận tiền của ông E2 – bà T, nên bà T yêu cầu bà X thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích trước đây 44.426m² hay 59.373m² hiện nay cho bà T thì các ông bà không đồng ý. Riêng các ông bà thì không có yêu cầu độc lập.

Kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phan Văn Ổ, gồm: Phan Thị L, Phan Văn H, Phan Văn Q - do ông Nguyễn Văn D đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thống nhất với trình bày của các ông bà: Ông Phan Văn T2 (người giám hộ cho ông T13 là Phan Thị C), Phan Thị S1, Phan Thị T3 vừa trình bày bên trên.

Phan Văn T4, Phan Thị Thùy L1 – do ông Ngô Văn S đại diện theo ủy quyền trình bày:

T4, L1 là con ruột của ông E2 – bà T. Phần đất tranh chấp có diện tích 44.426m², tọa lạc tại xã T, huyện T là của ông E2 – bà T sang nhượng lại của ông bà nội (T - X), việc sang nhượng có làm giấy tay ngày 05/12/2013 giữa cha với ông bà nội, nhưng đất thì tranh chấp nên mẹ (bà T) chưa được canh tác.

Nay T4, L1 có ý kiến Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà T. Nếu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng và buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ bà X thực hiện hợp đồng thì phần đất trên giao toàn quyền cho mẹ (T) quyết định, còn T4, L1 không có yêu cầu độc lập.

Phan Thị Lệ T5 đã được tổng đạt hợp lệ để tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng vắng mặt,

Phan Thị Kim C1 – Phan Đức D1, do bà Mai Lệ T đại diện theo pháp luật trình bày:

Thông nhất với trình bày của Phan Văn T4, Phan Thị Thùy L1.

Ông Thiều Văn T6, tại biên bản lời khai ngày 07/3/2017 ông T6 trình bày:

Ông là cháu gọi là Xiểu bằng mợ, năm 2016 ông có thuê của bà X 42 công đất tằm cắt (trong 44.426m² đất bà T tranh chấp với bà X). Hợp đồng thuê chỉ thỏa thuận miệng, thời hạn thuê 02 năm đến tháng 10/2018, giá thuê 3.100.000 đồng/01 công.

Khi thỏa thuận thuê không biết đất tranh chấp, khi vào canh tác thì phát hiện tranh chấp, nên hết hạn thuê ông trả đất lại cho bà X. Nay ông không có ý kiến cũng không yêu cầu độc lập.

Ông Dương Quốc T7 trình bày:

Thừa nhận vào các năm 2019, 2020, 2021, 2022 ông có thuê 59.000m² (tính tròn) đất tọa lạc tại xã T, huyện T; đất hiện các bên tranh chấp với giá thuê 130.000.000 đồng/01 năm. Hiện tổng tiền thuê kể cả lãi là 655.078.000 đồng, theo thống nhất giữa các bên thì ông gửi số tiền này tại Quỹ tín dụng T18. Ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đến tháng 10/2023. Còn tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các bên thì ông không có ý kiến cũng không có yêu cầu.

Ông Nguyễn Văn T8 – bà Ngô Thị Thanh T9 cùng trình bày:

Ông bà có quan hệ là vợ chồng. Năm 2012 ông bà có nhận sang nhượng của ông B 28.886m² đất lúa tọa lạc tại ấp T, xã T, giá bao nhiêu thì hiện không nhớ. Nguồn gốc đất ông bà biết là do ông B sang nhượng lại của ông T12 – bà X, nhưng sang nhượng vào thời gian nào và giá bao nhiêu cũng không nhớ.

Ngay sau khi sang nhượng lại đất của ông T12 – bà X thì ông B làm thủ tục chuyển quyền sử dụng từ ông B ngang qua cùng thừa cùng bản đồ và diện tích luôn cho ông bà. Tuy nhiên cách sau vài tháng kể từ ngày lập thủ tục chuyển nhượng với ông B thì ông bà sang nhượng lại cho ông Trần Văn X2 – bà Trần Thị E1 5 công, hiện ông Xă – bà E1 đã được cấp chứng nhận QSD đất.

Đối với phần đất ông bà sang nhượng của ông B thì ông bà đinh ninh là đúng vị trí, vì không phát sinh tranh chấp với ai từ trước. Chỉ đến năm 2017 khi có chủ trương đo đạc để cấp đổi giấy thì mới phát hiện là đất mà ông bà canh tác với giấy chứng

nhận được cấp là không đúng, nhưng cũng không biết phần đất trên giấy của ông bà là nằm ở vị trí nào và phần đất mà ông bà canh tác là giấy hiện do ai đứng tên.

Nay qua 03 bản trích đo địa chính vào các ngày 09/01/2018; 10/11/2020 và 28/4/2021 của Văn phòng Đ – Chi nhánh T17, thể hiện phần đất trong giấy của ông bà là thửa 1192 diện tích 28.886m² nằm trong 59.373m², thì vợ ông bà mới biết.

Tuy nhiên khi sang nhượng ông bà cần đất giáp ranh nên mới sang nhượng, hiện tại giá đất ông bà canh tác thấp hơn giá trị đất theo bản trích đo địa chính ngày 09/01/2018, nhưng để ổn định và thuận tiện cho canh tác, ông bà có ý kiến là giữ nguyên vị trí canh tác như hiện nay.

Ông Trần Văn X2 – bà Trần Thị E1 cùng trình bày

Ông bà có quan hệ là vợ chồng. Vào tháng 6/2012 ông bà có sang nhượng lại của ông T8 – bà T9 phần đất lúa diện tích 5.503m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, với giá bao nhiêu thì nay không nhớ.

Khi sang nhượng thì đất này đã được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T8 - bà T9 và đến năm 2020 ông T8 – bà T9 mới làm thủ tục sang nhượng lại cho ông bà, hiện ông bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp chứng nhận quyền sử dụng số CS 05264 ngày 19/5/2020 diện tích 5.503m², theo thửa 164, tờ bản đồ 29 mang tên Trần Văn X2 – Trần Thị E1.

Nay ông bà có ý kiến là giữ nguyên vị trí này, còn việc cấp nhằm thửa của ông Phan Văn T12 và tranh chấp giữa bà T với các bên thì ông bà không có ý kiến cũng không có yêu cầu.

Bà Nguyễn Thị T10, đã được thông báo hợp lệ để tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng bà vẫn vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1941 (chết ngày 03/10/2015). Thừa kế của ông Nguyễn Văn B, gồm: Anh Nguyễn Văn Huệ H1, chị Nguyễn Thị R, chị Nguyễn Thị S2, chị Nguyễn Thị Bích T11, đã được thông báo hợp lệ để tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng các anh chị vẫn vắng mặt.

Anh Nguyễn Văn H3 Ba trình bày:

Đúng là vào năm 2012 cha mẹ ông (ông B – bà T10) có chuyển nhượng cho ông T8 – bà T11 diện tích 28.886m² đất lúa tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T như ông T8 – bà T11 trình bày, nhưng về giá chuyển nhượng lâu quá không nhớ, còn việc giao nhận thì cha mẹ ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông T8 – bà T11 xong.

Nguồn gốc đất chuyển nhượng cho ông T8 – bà T11 do cha mẹ ông nhận chuyển nhượng của ông T12 – bà X, còn nhận chuyển nhượng giá bao nhiêu, thời gian nào thì ông không biết cũng không nghe cha mẹ nói lại.

Nay bà T10 với bà X tranh chấp nhau có liên quan đến phần đất diện tích 28.886m² này thì ông và mẹ với các anh em hoàn toàn không có ý kiến cũng không có yêu cầu.

Ông Ngô Văn H2 – bà Đào Thị K1 cùng trình bày:

Ông bà có quan hệ là vợ chồng. Vào ngày 02/12/2014, ông bà có nhận chuyển nhượng của bà T10 – ông E1 6.567,75m² đất, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T với giá 729.750.000 đồng.

Khi sang nhượng hai bên có làm giấy tay, có chứng kiến của ông Phan Văn Ô

(anh ruột Phan Văn E2) và xác nhận của trưởng ấp Dương Quốc T7.

Để đảm bảo cho việc sang nhượng, tránh phát sinh tranh chấp về sau thì đồng thời hai bên còn yêu cầu các ông bà Lý Thị X, Phan Thị S1, Phan Thị T3, Phan Thị C, Phan Văn Ô ký thêm 01 vào giấy thỏa thuận mua bán đất cùng ngày 02/12/2014.

Phần đất sang nhượng nằm trong các thửa: 1120, 1121, 1122, 1123, 1192 thuộc tờ bản đồ 04, trong tổng diện tích 101213m² giấy chứng nhận QSD đất số 00859 do UBND huyện T cấp ngày 06/7/1995 mang tên Phan Văn T12.

Trong 6.567,75m² mà ông bà sang nhượng nằm trong 05 thửa đất như vừa trình bày thì diện tích của mỗi thửa là bao nhiêu thì ông bà không biết, nhưng không nằm trong bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh T17 ký ngày 02/11/2021.

Lý do, sau khi hai bên chuyển nhượng đến nay mà chưa thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật là đất này còn Phan Văn T12 đứng tên, mà ông T12 đứng tên trên 100 công là vượt hạn điền, phải thực hiện chuyển đổi giấy mới rồi sang tên cho bà T10 và bà T10 sẽ chuyển nhượng lại cho ông bà, nhưng sau đó giữa bà T10 và bà X tranh chấp nhau rồi ngưng.

Nay ông bà không có yêu cầu độc lập, mà chỉ có ý kiến là yêu cầu các bên xác nhận để ông bà được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất của diện tích 6.567,75n theo quy định.

Giai đoạn hòa giải, các bên thống nhất:

Các thửa đất: 1120 diện tích 4.197m²; 1121 diện tích 11.502m²; 1122 diện tích 23.004m²; 1123 diện tích 1.053m² và 1192 diện tích 4.670m², tổng cộng 44.426m², trong 101.213m² thuộc giấy chứng nhận QSD đất số 00859/cL do UBND huyện T cấp ngày 06/7/1995 mang tên Phan Văn T12, mà các bên tranh chấp thì so với thực địa là không đúng. Cụ thể:

Qua đo đạc thực tế hiện có 05 bản trích đo địa chính thể hiện như sau:

1/ Bản trích đo địa chính số 01 (Bút lục 232) do Văn phòng đăng ký đất đai ký ngày 09/01/2018 với ghi chú:

Các điểm: 15, 16, 17, 20, 26, 27, 2, 1, 28, 25, 24, 21, 19, 18 thuộc thửa tạm 1, tờ bản đồ 29 diện tích 2.335m³ là phần đất đo đạc theo chỉ dẫn của Tòa án, phần diện tích đường đất này không thuộc bất kỳ của ai và do UBND xã quản lý.

Không ai tranh chấp phần đất này.

2/ Bản trích đo địa chính số B (Bút lục 230) do Văn phòng đăng ký đất đai ký ngày 09/01/2018 với ghi chú:

Các điểm: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 21, 24, 25, 28, thuộc thửa đất số 4 tờ bản đồ 29, loại đất LUC, tổng diện tích 59.373m². Là phần đất đo theo chỉ dẫn của Tòa án, thì trùng với:

- Thửa số 1122 và thửa 1192, tờ bản đồ 04 đã được UBND huyện T cấp với số GCN 00859/cL, cấp ngày 06/7/1995 cho ông Phan Văn T12.

- Thửa số 1191, tờ bản đồ 04 đã được UBND huyện T cấp với số giấy chứng nhận CH02581, cấp ngày 21/6/2012 cho ông Nguyễn Văn T8 – Ngô Thị Thanh T9.

Hiện các bên cho ông Dương Quốc T7 thuê và tranh chấp nhau toàn bộ phần diện tích đất này, chứ không phải 44.426m² như trước đây.

3/ Bản trích đo địa chính số 03 (Bút lục 234) do Văn phòng đăng ký đất đai ký ngày 09/01/2018 với ghi chú:

Các điểm: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, thuộc thửa số 66, tờ bản đồ 7 loại đất LUC, tổng diện tích 3.949m². Là phần đất đo đạc theo chỉ dẫn của Tòa án thì nằm trong 01 phần của thửa 1121, tờ bản đồ 4 đã được UBND huyện T cấp với số giấy chứng nhận 00859/cL cấp ngày 06/7/1995 cho ông Phan Văn T12.

Các điểm: 14, 15, 16, 1, 2, 17. Thuộc thửa số 67 tờ bản đồ 29 loại đất DGT, tổng diện tích 1.959m². Là phần đất đo đạc theo sự chỉ dẫn của Tòa án, thì nằm trong 1 phần thửa 1121 tờ bản đồ 04 đã được UBND huyện T cấp với số giấy chứng nhận 00859/cL cấp ngày 06/7/1995 cho ông Phan Văn T12.

Hiện các bên bỏ trống, không tranh chấp.

4/ Bản trích đo địa chính số 04 (Bút lục 340) do Văn phòng đăng lý quyền sử dụng đất ký ngày 10/11/2020 với ghi chú:

Các điểm: 2, 1, 3, 4, 5, 11, 12, 17 là các gốc ranh thửa số 103, tờ bản đồ 29 đo đạc theo hướng dẫn của ông Nguyễn Văn T8, bà Mai Lệ T, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05263 cấp ngày 22/7/2020 do Nguyễn Văn T8 đứng tên với diện tích 12.873m², loại đất LUC không nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ số 00859/cL cấp ngày 06/7/1995.

Hiện do ông T8 – bà T9 canh tác, không tranh chấp.

Các điểm: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 là các gốc ranh thửa số 164, tờ bản đồ 29 đo đạc theo hướng dẫn của ông Nguyễn Văn T8, bà Mai Lệ T, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05264 cấp ngày 19/5/2020 do Trần Văn X2 đứng tên với diện tích 5.503m², loại đất LUC không nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ số 00859/cL cấp ngày 06/7/1995.

Hiện do ông Xă – bà E2 canh tác, không tranh chấp.

5/ Bản trích đo địa chính số 05 (bút lục 377) do Văn phòng đăng ký đất đai ký ngày 28/4/2021 với ghi chú:

Các điểm: 2, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25 là gốc ranh thửa số 698, tờ bản đồ 29 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05263 cấp ngày 22/7/2020 do ông Nguyễn Văn T8 đứng tên với diện tích 9.757m², loại đất LUC không nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ số 00859/cL cấp ngày 06/7/1995 (thể hiện theo công văn số 16/CV-TA ngày 15/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn).

Hiện do ông T8 – bà T9 canh tác, không tranh chấp.

Đối với diện tích thực tế theo giấy chứng nhận QSD đất của vợ chồng ông T8 – bà T9 đứng tên quyền sử dụng 28.886m² chênh lệch với diện tích thực tế qua đo đạc (12.873m² + 9.757m² = 22.630m² + 5.503m² = 28.133m² còn thiếu 763m² các bên không yêu cầu.

Phần tiền cho ông Dương Quốc T7 thuê đất tính đến thời điểm xét xử là 655.078.000 đồng, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu phần diện tích đất 59.373m² thì chấp nhận luôn phần tiền này.

Bà T với kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn và ông T7 tiếp tục hợp đồng thuê đất đến tháng 10/2023.

Ông T8 – bà T9 rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập về chuyển đổi quyền sử dụng đất, giữ nguyên vị trí đất cho ông bà.

Các bên không thống nhất:

Bà T và đại diện theo ủy quyền của bà T yêu cầu:

- Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 05/12/2013, giao 59.373m² và 655.078.000 đồng cho bà;

- Xác định bà là người giám hộ cho ông Phan Văn Thế m không phải bà Phan Thị C.

Ông D – đại diện theo kế thừa quyền và nghĩa vụ cho bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Không đồng ý yêu cầu của bà T mà phản tố yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/12/2013, xác định phần diện tích đất 59.373m² và 655.078.000 đồng là của ông Phan Văn T12 - bà Lý Thị X;

- Yêu cầu giữ nguyên bà Phan Thị C là giám hộ cho ông T2.

Tại phiên tòa:

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích cho bà Mai Lệ T:

Ban đầu bà T căn cứ vào hợp đồng lập ngày 05/12/2013 với diện tích 44.426m², nhưng diện tích ngoài thực địa là 59.373m², việc này các bên đều thừa nhận, nên bà T khởi kiện bổ sung là có căn cứ.

Hợp đồng chuyển nhượng đã lập thành văn bản, có chứng kiến của các ông bà: Dương Văn N, Võ Hồng D2, Phan Văn Ổ...và bà T – ông E2 đã nhận đất canh tác. Phần đất tranh chấp chính bà T sang nhượng ông H2 – bà K1 đã được các ông bà T3, C, Ổ xác nhận, đủ cơ sở chứng minh đất ông T12 – bà X đã chuyển nhượng cho ông E2 – bà T. Việc bà T chưa hoàn thành thủ tục là do quy định về hạn điền và sau đó bà T không canh tác được là do bị chiếm, lỗi không phải bà T; đối với bà C là người giám hộ cho ông T2, nhưng thực tế ông T2 từ trước nay do bà T nuôi dưỡng chứ không phải bà C, nên đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà T.

Quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích cho kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan....

Giấy mua bán đất lập ngày 05/12/2013 là không có thật, ông T12 – bà X hoàn toàn không có nhận tiền của ông E2, chính bà T cũng không có cơ sở gì chứng minh ông E2 – bà T đã trực tiếp giao tiền cho ông T12 – bà X, bà X cho rằng dấu lấn tay trong giấy mua bán đất có thể là do lúc bà N1, ông E2 lấy tay lấn vào, nên xác định là hợp đồng giả tạo. Diện tích đất trong giấy mua bán là 44.426m², nhưng cho rằng diện tích thực tế là 59.373m² là không có căn cứ; bà C là người chăm sóc ông T2 và được UBND chứng nhận là người giám hộ là phù hợp. Do đó, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu của bà T mà chấp nhận phản tố của kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn...

Quan điểm của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Tòa án thụ lý giải quyết là đúng theo trình tự thủ tục, xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền xét xử. Trong quá trình tiến hành tố tụng, Thẩm phán cũng như Hội đồng xét xử (HĐXX) tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự trong vụ án cũng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên vẫn còn thiếu sót về một vài thủ tục trong việc cấp tổng đạt văn bản của Tòa án, nhưng không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án, nên đề nghị rút kinh nghiệm.

Về nội dung:

Xác định giấy mua bán đất lập ngày 05/12/2013 giữa ông T12 – bà X với ông E2 là có thật. Tuy nhiên, ông E2 – bà T chưa giao tiền cho ông T12 – bà X và ông T12 – bà X cũng chưa giao đất cho ông E2.

Tại phiên tòa, bà T cũng không có cơ sở chứng minh việc đã giao tiền cho ông T12 – bà X. Lời khai của bà T phù hợp với lời khai của những người làm chứng: Dương Quốc T7, Dương Văn N, Võ Hồng D2...chỉ ký tên trong giấy mua bán, chứ không chứng kiến việc giao tiền.

Đối với phần đất bà T sang nhượng cho ông H2 – bà K1, tuy là trong giấy ghi trùng thửa với đất ông T12 – bà X chuyển nhượng cho ông E2, nhưng thực tế đây là 02 phần đất khác nhau... nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà T.

Đề nghị HĐXX chấp nhận phản tố của kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn, đề nghị HĐXX đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông T8 – bà T9 và công nhận hợp đồng thuê đất của ông Dương Quốc T7.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm của Kiểm sát viên. HĐXX nhận định:

[1]. Về thủ tục:

Bà Lý Thị X là bị đơn, nhưng trong quá trình tố tụng, bà X chết. Thừa kế của bà X được xác định gồm các ông bà: Thế, S1, T3, C, nên những người này là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà X, theo quy định tại Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Phan Văn T2 có vợ là bà Dương Thị M và 02 con là Phan Thị Lệ T14 và Phan Văn T15, nhưng ông T2 - bà M ly thân từ lâu, bà M cùng các con T14, T15 từ trước nay không trực tiếp nuôi dưỡng, chăm sóc ông T2. Trong khi bà C là em ruột tới lui chăm sóc và chính bà C được UBND xã T quyết định chứng nhận giám hộ cho ông T2, nên được chấp nhận theo các Điều 54, 57 Bộ luật dân sự 2015. Đối với thông báo thay đổi người người giám hộ số 01/2022/TB-TA, ngày 18/4/2022 của Thẩm phán là chưa chính xác, nên cần xác định lại.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ các ông bà: Trinh, T8 – Tuyền, T7, X2 – Em, T, H, R, S2, Bích T11, H, K1 tham gia phiên tòa, nhưng các ông, bà: T8 – Tuyền, T7, Xã – Em, Huệ B1, K1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Riêng T5, Huệ H1, R, S2, T vắng

mặt lần hai không lý do, nên HĐXX xét xử vắng mặt theo khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về quan hệ tranh chấp:

Bà T cho rằng phần đất vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng từ ông T12 – bà X, vợ chồng bà canh tác đến năm 2016 thì bà X vào chiếm lấy đất, bà T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, Tòa án xác định quan hệ: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có phản tố, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, được Tòa án chấp nhận theo các khoản 9, 14 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về thời hiệu – thẩm quyền:

Theo bà T phần đất bà canh tác đến năm 2016, nhưng bà X vào chiếm sử dụng. Ngày 17/02/2017 bà T khởi kiện về tranh chấp hợp đồng là còn thời hiệu, theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự;

Đất tranh chấp tọa lạc tại huyện T và bà X cũng cư trú tại xã T, huyện T, nên Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn thụ lý giải quyết, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và các điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Về nội dung:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được hai bên thừa nhận có lập thành văn bản theo (giấy mua bán đất) lập ngày 05/12/2013, nhưng hai bên không thống nhất nhau về nội dung, theo đó với từng nội dung HĐXX xét thấy như sau:

[4.1]. Xác định diện tích đất chuyển nhượng:

Căn cứ theo giấy mua bán đất lập ngày 05/12/2013 thì thể hiện tổng diện tích là 44.426m², tương ứng tại các thửa 1120 diện tích 4.197m²; 1121 diện tích 11.502m²; 1122 diện tích 23.004m²; 1123 diện tích 1.053m² và 1192 diện tích 4.670m², trong 101.213m², thuộc giấy chứng nhận QSD đất số 00859/cL do UBND huyện T cấp ngày 06/7/1995 mang tên Phan Văn T12. Ngay từ đầu chính bà T khởi kiện yêu cầu bà X thực hiện nghĩa vụ phần diện tích này (44.426m²), tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án bà T khởi kiện bổ sung với tổng diện tích 59.373m², nhưng phần diện tích chênh lệch (59.373m² – 44.426m² = 14.847m²) nằm tại vị trí nào thì bà T không xác định. Tòa án có văn bản hỏi UBND huyện T về vị trí phần đất trên, UBND huyện T cũng không có văn bản **phứ** đáp. Tại tòa bà T cho rằng thực tế bà nhận chuyển nhượng và canh tác 59.373m² và yêu cầu Tòa án chấp nhận với diện tích này là chưa có cơ sở, nên HĐXX chỉ xác định diện tích thực tế tranh chấp là 44.426m² theo hợp đồng lập ngày 05/12/2013 chứ không phải là 59.373m² như bà T yêu cầu.

[4.2]. Xác định tính pháp lý của hợp đồng:

Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên xác lập ngày 05/12/2013, dù chỉ viết giấy tay, chưa được công chứng hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền, nhưng theo quy định tại tiểu mục b.2 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTT

ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật hợp đồng chuyển nhượng phải thỏa mãn điều kiện quy định của Bộ luật dân sự, theo đó chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện, người nhận chuyển nhượng phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng, trong vụ kiện này bà T – ông E2 cho rằng đã giao tiền cho ông T12 – bà X, nhưng ông T12 – bà X không thừa nhận; bà T cho rằng vì tập quán cha mẹ với con sống chung nhà, nên khi giao tiền chỉ giao qua tay, không làm giấy tờ, không ai chứng kiến. Lời khai của bà T phù hợp với lời khai những người làm chứng: Dương Quốc T7, Dương Văn N, Hồ Văn D3 đã được Tòa án thu thập có trong hồ sơ chỉ biết ông T12 có thỏa thuận sang nhượng đất cho ông E2, còn việc giao trả tiền là các ông hoàn toàn không biết và cũng không chứng kiến.

Đối với việc giao đất: Xét thấy, bà T – ông E2 thuê đất của ông T12 – bà X với mỗi năm 80.000.000 đồng và sau khi ông T12 chết (năm 2014) thì ông E2 – bà T chỉ trả tiền thuê cho bà X 40.000.000 đồng/01 năm, đến năm 2016 bà X hỏi bà T có còn thuê 44.426m² đất trên nữa hay không thì bà T không thuê, nên bà X lấy đất lại cho cháu tên Thiều Văn T6 thuê và xảy ra tranh chấp. Như vậy có cơ sở xác định ông T12 – bà X chưa giao đất cho bà T – ông E2.

Như vậy, với phân tích bên trên xét thấy: Tuy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên là có, nhưng bên nhận chuyển nhượng chưa giao tiền cho bên chuyển nhượng và bên chuyển nhượng cũng chưa giao đất cho bên nhận chuyển nhượng, nên hợp đồng lập ngày 05/12/2013 không làm phát sinh hiệu lực, nghĩ nên tuyên bố vô hiệu hợp đồng và do đó HĐXX chấp nhận phản tố của kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn.

Do xác định hợp đồng vô hiệu, lẽ ra các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên như nhận định, tài sản là phần tiền ông T12 – bà X không có nhận của ông E2 – bà T, nên kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T12 - bà X không có nghĩa vụ hoàn trả.

Riêng phần diện tích đất hiện đã cho ông Dương Quốc T7 thuê, thời gian thuê đến hết tháng 10/2023 và tại phiên tòa các bên thống nhất tiếp tục hợp đồng. Xét thỏa thuận tiếp tục thuê đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp pháp luật, nên HĐXX công nhận.

Như vậy, phần tài sản là 44.426m², ứng tại các thửa 1120 diện tích 4.197m²; 1121 diện tích 11.502m²; 1122 diện tích 23.004m²; 1123 diện tích 1.053m² và 1192 diện tích 4.670m², trong 101.213m², thuộc giấy chứng nhận QSD đất số 00859/cL do UBND huyện T cấp ngày 06/7/1995 mang tên Phan Văn T12 và số tiền 655.078.000 đồng được xác định là di sản của ông Phan Văn T12 - bà Lý Thị X, nếu các bên có tranh chấp thì được xem xét giải quyết thành vụ kiện khác, theo quy định.

[4.3]. Đối với quan hệ giữa các bên:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B – bà Nguyễn Thị T10 với ông Nguyễn Văn T8 – bà Ngô Thị Thanh T9;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T8 – bà T9 với ông Trần Văn X2 – bà Trần Thị E1;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn H2 – bà Đào Thị K1 với bà Mai Lệ T.

Các bên không yêu cầu, nên HĐXX không đề cập xem xét giải quyết.

[4.4]. Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn T8 – bà Ngô Thị Thanh T9:

Ông T8 – bà T9 rút lại toàn bộ yêu cầu chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với bà T cũng như kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lý Thị X. Xét việc ông T8 - bà T9 rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện, HĐXX nghĩ nên chấp nhận và đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông T8 – bà T9.

[4.5]. Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất diện tích 59.373m² giữa ông Dương Quốc T7 với kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lý Thị X. Xét thấy hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp pháp luật, nên HĐXX nghĩ nên công nhận.

Đối với: Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 22/12/2022 phong tỏa tài khoản tại Quỹ tín dụng nhân dân huyện T18; với tài khoản của ông Dương Quốc T7, sinh năm: 1979; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang. Tài khoản bị phong tỏa là: Số tiền mặt 655.078.000 đồng và lãi suất phát sinh, theo Sổ tiết kiệm không kỳ hạn số AN0105346, do Quỹ tín dụng nhân dân T18 cấp ngày 21/12/2022. HĐXX nghĩ nên tiếp tục duy trì để đảm bảo cho việc Thi hành án.

Về chi phí tố tụng: Tổng cộng 18.949.321 đồng, trong đó:

- Số tiền 14.969.321 đồng tiền hợp đồng đo đạc, theo hóa đơn số 0187634 ngày 14/5/2021; hóa đơn số 0025049 ngày 23/11/2020; hóa đơn số 0003754 ngày 16/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ;

- Số tiền 3.980.000 đồng tiền chi phí đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ, theo biên bản quyết toán ngày 24/9/2020; biên bản quyết toán ngày 13/12/2019 của Tòa án;

Do bà Mai Lệ T và đại diện theo ủy quyền của bà T đóng, HĐXX nghĩ nên buộc bà Mai Lệ T tự chịu.

Về án phí dân sự:

Do yêu cầu của bà Mai Lệ T không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí; phần tố của kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn và yêu cầu tiếp tục hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của ông Dương Quốc T7 cũng như rút toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T16 – Ngô Thị Thanh T9 được chấp nhận, nên những người này không phải chịu tiền án phí, theo quy định lần lượt tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: Điều: 127 Luật đất đai 2003; các Điều 697, 699, 701, 122 Bộ luật Dân sự 2005; các Điều: 472, 473, 474, 688 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 217, 111, 124 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Mai Lệ T, về:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/12/2013 giữa ông Phan Văn E2 với ông Phan Văn T12 – bà Lý Thị X.

- Công nhận phần đất diện tích 59.373m² ứng tại các điểm: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 21, 24, 25, 28, thuộc thửa đất số 4 tờ bản đồ 29, loại đất LUC đất theo bản trích đo địa chính số 02 do Văn phòng Đ – Chi nhánh T17 ký ngày 09/01/2018 và số tiền thuê đất 655.078.000 (*sáu trăm năm mươi lăm triệu, không trăm bảy mươi tám nghìn*) đồng và lãi suất phát sinh thuộc của bà Mai Lệ T.

Chấp nhận phần tố của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lý Thị X, gồm các ông bà: Phan Văn T2, Phan Thị S1 (X), Phan Thị T3 và Phan Thị C.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy mua bán đất) lập ngày 05/12/2013 giữa ông Phan Văn E2 với ông Phan Văn T12 – bà Lý Thị X là vô hiệu.

- Xác định phần đất diện tích 44.426m² theo giấy mua bán đất lập ngày 05/12/2013 và tiền thuê đất đến tháng 10/2023 bằng 655.078.000 (*sáu trăm năm mươi lăm triệu, không trăm bảy mươi tám nghìn*) đồng là lãi suất phát sinh là di sản của ông Phan Văn T12 – bà Lý Thị X.

Công nhận hợp đồng thuê quyền sử dụng đất diện tích 59.373m² giữa ông Dương Quốc T7 với kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lý Thị X.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 28.886m² của ông Nguyễn Văn T8 – bà Ngô Thị Thanh T9.

Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 22/12/2022 về phong tỏa tài khoản tại Quỹ tín dụng nhân dân huyện T18, đối với tài khoản của ông Dương Quốc T7, sinh năm: 1979; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang. Tài khoản bị phong tỏa là: Số tiền mặt 655.078.000 đồng và lãi suất phát sinh, theo Sổ tiết kiệm không kỳ hạn số AN0105346, do Quỹ tín dụng nhân dân T18 cấp ngày 21/12/2022 để đảm bảo cho việc Thi hành án.

Về chi phí tố tụng:

- Bà Mai Lệ T tự chịu tổng cộng 18.949.321 đồng, bao gồm:

+ Số tiền 14.969.321 đồng tiền hợp đồng đo đạc, theo hóa đơn số 0187634 ngày 14/5/2021; hóa đơn số 0025049 ngày 23/11/2020; hóa đơn số 0003754 ngày 16/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ;

+ Số tiền 3.980.000 đồng tiền chi phí đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ, theo các biên bản quyết toán vào các ngày 24/9/2020; 13/12/2019 của Tòa án;

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Mai Lệ T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được chuyển từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0011859 ngày 15/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn.

- Kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lý Thị X được nhận lại 15.101.500 đồng, theo biên lai thu số 0009900 ngày 21/02/2023 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 000646 ngày 14/7/2020 của Chi cục Thi hành án huyện Tri Tôn.

- Ông Nguyễn Văn T8 – bà Ngô Thị Thanh T9 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0008079 ngày 10/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn;

- Ông Dương Quốc T7 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0008083 ngày 14/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn;

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (22/3/2023), 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 tổng đạt hợp lệ.

(Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 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).

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- TAT;
- VKS huyện;
- THADS để thi hành.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Vp.

Lê Văn Huệ

