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

Bản án số: 02/2021/DSST
Ngày: 22 - 02 - 2021
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 THÀNH PHỐ H, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Giang Phước Thành.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Văn Huy.

2. Bà Chung Thị Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Cẩm Tú – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang *tham gia phiên toà:* Bà Lâm Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 02 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 127/2019/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét số: 137/2020/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Lâm An C, sinh năm 1964.

1.2. Ông Phùng Thanh H, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Tổ 02, ấp H, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Bà Khui Kim L, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Khu phố H, phường P, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

Hai bên đương sự đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lâm An C trình bày: Vào tháng 12/2016 vợ chồng bà có chuyển nhượng cho bà Khui Kim L một phần đất ngang 10,07m, giáp đường núi nhọn, chiều dài 81,38m giáp với thửa 211, tổng diện tích 815m^2, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, thị xã H (nay là thành phố

H), tỉnh Kiên Giang. Chuyển nhượng với số tiền là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng). Hợp đồng đã được UBND xã T, thị xã Hà T chứng thực vào ngày 30/12/2016. Sau khi thực hiện xong hợp đồng thì vợ chồng bà có cầm hồ sơ lên nộp tại bộ phận một cửa của UBND thị xã H, để làm thủ tục tách thửa cho bà Khui Kim L, nhưng cán bộ tiếp nhận yêu cầu phải có giấy xác nhận của UBND phường P về việc bà L là người trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp. Vợ chồng bà có yêu cầu bà L bổ sung giấy tờ trên nhưng bà L không bổ sung. Đến tháng 6/2017, vợ chồng bà tiếp tục lên bộ phận một cửa nộp hồ sơ tách thửa và được cán bộ giải thích là theo quyết định mới của UBND tỉnh Kiên Giang ban hành ngày 09/6/2017 quy định diện tích tối thiểu với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp phải có diện tích là 3000m^2 mới được tách thửa. Vợ chồng bà đã nhiều lần làm thủ tục tách thửa cho bà L nhưng vẫn không được, nên đã liên hệ thỏa thuận với bà L nhưng không liên lạc được do bà L đã đi khỏi địa phương đến năm 2019 bà L trở về đòi lại phần đất đã mua. Từ ngày chuyển nhượng đất cho bà L đến nay, mặc dù đã nhận đủ tiền nhưng vợ chồng bà chưa giao đất cho bà L và cũng không làm tách thửa cho bà L được. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà và bà L được UBND xã T, thị xã H chứng thực vào ngày 30/12/2016, vợ chồng bà sẽ trả lại số tiền đã nhận là 160.000.000 đồng và lãi suất theo quy định. Đối với yêu cầu phản tố của bà L yêu cầu vợ chồng bà thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tách thửa giao đất, bà không đồng ý, nếu bà L muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tách thửa giao đất thì bà L phải bù cho vợ chồng bà số tiền cho đủ giá trị đất hiện nay với số tiền là 765.526.000đ theo Chứng thư định giá Công ty TNHH định giá tư vấn xây dựng Định Vượng.

Nguyên đơn ông Phùng Thanh H trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của vợ ông bà Lâm An C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông, bà và bà L được UBND xã T, thị xã H chứng thực vào ngày 30/12/2016, vợ chồng ông sẽ giao trả số tiền đã nhận là 160.000.000 đồng và lãi suất theo quy định. Đối với yêu cầu phản tố của bà L yêu cầu vợ chồng ông thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tách thửa giao đất, ông không đồng ý, nếu bà L yêu cầu vợ chồng ông thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tách thửa giao đất thì bà L phải bù cho vợ chồng ông cho đủ số tiền 765.526.000đ theo Chứng thư định giá Công ty TNHH định giá tư vấn xây dựng Định Vượng.

Bị đơn bà Khui Kim L trình bày: Vào năm 2016, vợ chồng bà Lâm An C và ông Phùng Thanh H có chuyển nhượng cho bà một phần đất diện tích 815m^2 tại ấp H, xã T, thị xã H (nay là thành phố H) với số tiền là 160.000.000đ. Các bên có đến UBND xã T để lập hợp đồng chuyển nhượng và được chứng thực ngày 30/12/2016, bà đã giao trả đủ tiền khi đã chứng thực xong. Theo như thỏa thuận thì bà C, ông H sẽ hỗ trợ bà hoàn tất thủ tục giấy tờ. Do phần đất của bà C là đất lúa nên văn phòng đăng ký yêu cầu bà xác nhận là người trực tiếp sản xuất

đất nông nghiệp để bổ sung vào hồ sơ nhận chuyển nhượng đất lúa. Khi đó bà bận công việc nên chưa làm thủ tục được. Đến tháng 7/2019, bà có đến thăm đất thì phát hiện bà C đã đổ đất trồng cây trên phần đất đã bán cho bà. Bà có đến gặp và trao đổi với bà C yêu cầu giao lại phần đất đã bán cho bà để quản lý sử dụng nhưng bà C không đồng ý và có thái độ không hợp tác. Bà C cho rằng từ mấy năm nay bà không làm xong thủ tục giấy tờ nên bà C không đồng ý bán cho bà nữa và không giao phần đất trên cho bà sử dụng. Vừa qua Tòa án có đo đạt thực tế đất có chiều ngang là 10m, dài 1 cạnh 77,55m, 1 cạnh 78,02m, tổng diện tích 771,7m^2, bà thống nhất diện tích này. Bà không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà C, ông H với bà được UBND xã T, thị xã H chứng thực vào ngày 30/12/2016. Bà yêu cầu vợ chồng bà C ông H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tách thửa giao đất, đồng thời hỗ trợ thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định. Việc ông H, bà C yêu cầu bà phải bù thêm số tiền cho đủ số tiền 765.526.000đ theo Chứng thư định giá Công ty TNHH định giá tư vấn xây dựng Định Vượng thì mới đồng ý thực hiện hợp đồng tách thửa giao đất cho bà thì bà không đồng ý.

Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang có quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự: Về việc tuân theo pháp luật của các đương sự nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc có mặt tại phiên tòa.Về nội dung vụ án: Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà C và bà L đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật, việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 30/12/2016, bà L đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất là 160.000.000 đồng cho bà C, ông H. Việc ông H, bà C trình bày chưa thực hiện việc giao đất và chưa thực hiện thủ tục tách thửa nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở. Bị đơn bà Khui Kim L có yêu cầu phản tố đề nghị nguyên đơn ông H, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao phần đất cho bà sử dụng, đồng thời yêu cầu phía ông H, bà C phải hỗ trợ bà thực hiện thủ tục tách thửa là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc nguyên đơn chịu án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá theo quy định; bị đơn chịu án trên số tiền hoàn trả giá trị cho 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 kết quả kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết, thời hiệu khởi kiện: Ngày 23/12/2019 nguyên đơn bà Lâm An C và ông Phùng Thanh H khởi kiện yêu cầu hủy hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập vào ngày 30/12/2016 đối với bị đơn bà Khui Kim L tại Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang, nơi bị đơn bà Khui Kim L cư trú thuộc khu phố H, phường P, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, nên đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án đảm bảo về thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Lâm An C và ông Phùng Thanh H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang chứng thực ngày 30/12/2016, số chứng thực 195 quyển số 01-SCT/HĐ, GD giữa bên chuyển nhượng là bà Lâm An C và ông Phùng Thanh H và bên nhận chuyển nhượng là bà Khui Kim L, quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 962541, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang, cấp ngày 30/11/2016 tại thửa số 217 (một phần của thửa số 212), tờ bản đồ số 29; địa chỉ: ấp H, xã T, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang; diện tích: 815,0 m^2, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất LUK; thời hạn sử dụng: tháng 10/2063; nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSD đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Bị đơn bà Khui Kim L có yêu cầu phản tố yêu cầu bà Lâm An C và ông Phùng Thanh H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tách thửa giao đất có chiều ngang 10m; dài 1 cạnh 77,55m, 1 cạnh 78,02m, tổng diện tích 771,7m^2, đồng thời hỗ trợ thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định.

[3] Về nguồn gốc, xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà Lâm An C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số CE 96254, số vào sổ CS25930 cấp ngày 30/11/2016, diện tích được cấp 2995,6m^2 tại thửa đất số 212, tờ bản đồ 29 tại địa chỉ ấp H, xã T, thị xã H, tỉnh Kiên Giang. Tháng 12/2016 bà C, ông H và bà L thỏa thuận chuyển nhượng một phần trong diện tích được cấp giấy trên, cụ thể theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 221-2016 (217, 218 – 29) ngày 29/12/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã H, diện tích hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 815m^2 tách từ thửa số 212 thành thửa 217 có tứ cận chiều ngang giáp Đường Núi Nhọn có đánh số 9,10 là 10,07m; chiều dài giáp đất còn lại của bà C có đánh số 10, 7 là 81,62m; chiều dài giáp thửa 211 có đánh số 9, 8 là 81,38m; chiều ngang sau hậu giáp thửa 82 có đánh số 8, 7 là 10,11m. Trên cơ sở Tờ trích đo hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của UBND xã T ngày 30/12/2016. Đến năm 2019 Đường Núi Nhọn được mở rộng nên chiều dài phần đất còn lại ngắn hơn so với đất hai bên ký hợp đồng. Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H và Sơ đồ trích đo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H lập ngày 23/6/2020. Hai bên

thống nhất diện tích đất chuyển nhượng chiều ngang cặp Đường Núi Nhọn có đánh số 1,2 là 10m; chiều dài giáp đất còn lại của bà C có đánh số 2,3 là 78,02m; chiều dài giáp thửa 211 có đánh số 1,4 là 77,55m; chiều ngang sau hậu giáp thửa 82 có đánh số 4,3 là 10m, tổng diện tích là 771,7m^2. Trên đất tranh chấp chuyển nhượng phía trước cặp đường Núi Nhọn có đánh số 1, 2 bà C, ông H dựng hàng rào bằng cột bê tông đúc sẵn rào bằng kẽm lưới B40, chiều dài giáp thửa 211 có đánh số 1, 4 và chiều ngang giáp thửa 82 có đánh số 4, 3 bà C, ông H dựng hàng rào bằng cột bê tông đúc sẵn rào bằng dây kẽm gai, chiều dài giáp đất còn lại của bà C, ông H có đánh số 3,2 là khoảng đất trống. Trên đất chuyển nhượng bà C, ông H đổ đất sỏi đỏ sang lấp mặt bằng phẳng có khối lượng 463,02m^3 và trồng cây ăn trái gồm 91 cây Dừa loại D, 32 cây Xoài loại D, 05 cây Bơ loại D. Theo chứng thư định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư Miền Tây, giá trị đất tranh chấp 771,7m^2 có giá 565.656.000đ; giá trị sang lấp mặt bằng 463,02m^3 có giá 61.119.000đ; tổng giá trị cây trồng 27.166.000đ (cây Dừa 91 cây giá 19.201.000đ, cây Xoài 32 cây giá 7.040.000đ, cây Bơ 05 cây giá 925.000đ), sau khi công bố giá ông H, bà C không đồng ý và yêu cầu thẩm định lại, theo Chứng thư định giá của Công ty TNHH định giá tư vấn xây dựng Định Vượng, giá trị đất tranh chấp 771,7m^2 có giá 765.526.000đ; giá trị san lấp mặt bằng 463,02m^3 có giá 62.508.000đ; tổng giá trị cây trồng 29.551.000đ (cây Dừa 91 cây giá 19.201.000đ, cây Xoài 42 cây giá 9.240.000đ, cây Bơ 06 cây giá 1.110.000đ). Tại phiên Tòa hai bên thống nhất áp dụng giá trị theo giá của Công ty TNHH định giá tư vấn xây dựng Định Vượng để giải quyết.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm An C, ông Phùng Thanh H và bà Khui Kim L được xác lập có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang chứng thực ngày 30/12/2016, số chứng thực 195 quyển số 01-SCT/HĐ,GD. Ông H, bà C đã nhận đủ tiền, hai bên đã đo đạc cắm mốc xác định giao diện tích đất chuyển nhượng. Ông Hải, bà C có đến Ủy ban nhân dân thị xã Hà Tiên (nay là thành phố H) để nộp hồ sơ tách thửa, do chưa đủ thủ tục nên chưa thực hiện được. Sau đó, ông Hải, bà C nhiều lần liên hệ với bà L nhưng không liên lạc được với bà L. Do không liên hệ được nên ông H, bà C tự ý đổ đất san lấp mặt bằng trồng cây ăn trái, cắm trụ đá và làm hàng rào một phần trên phần đất đã chuyển nhượng cho bà L, đến năm 2019 bà L đến trông coi phần đất đã nhận chuyển nhượng thì phát hiện ông H, bà C đã đổ đất trồng cây trên phần đất này, đồng thời hiện nay giá đất tăng nên ông H, bà C không đồng ý giao đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn bà Khui Kim L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố yêu cầu ông H, bà C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tách thửa giao đất có chiều rộng 10m, dài 1 cạnh 77,55m, 1 cạnh 78,02m, tổng diện tích 771,7m^2, đồng thời hỗ trợ thực hiện

thủ tục tách thửa theo quy định. Ngày 27/8/2020 Tòa án nhân dân thành phố H ban hành Công văn số 103/CV-TA về việc yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H cung cấp thông tin về điều kiện chuyển nhượng đất. Ngày 23/9/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H phúc đáp như sau: "*Diện tích tối thiểu để tách thửa để tách thửa đối với đất trồng lúa căn cứ Quyết định số 16/2019/QĐ-UBND ngày 16/7/2019 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang; ... Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 8 Quyết định số 16/2019/QĐ-UBND ngày 16/7/2019 của UBND tỉnh Kiên Giang thì vị trí đất tranh chấp tại các điểm 1, 2, 3, 4, diện tích 771,7 m^2 đủ điều kiện tách thửa…*". Ngoài ra, bà Khui Kim L có cung cấp đơn xin xác nhận ngày 28/9/2020 về việc bà là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ việc sản xuất nông nghiệp có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường P, thành phố H ngày 29/9/2020. Căn cứ quy định tại Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì ông H, bà C đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập trên cơ sở tự nguyện, về nội dung và hình thức hợp đồng đúng với quy định tại Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên sát lập đã được UBND xã T chứng thực, phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Thanh H và bà Lâm An C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở chấp nhận. Nghị cần bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang chứng thực ngày 30/12/2016, số chứng thực 195 quyển số 01-SCT/HĐ, GD giữa bên chuyển nhượng bà Lâm An C và ông Phùng Thanh H và bên nhận chuyển nhượng bà Khui Kim L.

[5] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Khui Kim L về việc yêu cầu ông Phùng Thanh H và bà Lâm An C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao quyền sử dụng đất cho bà Khui Kim L. Buộc ông H, bà C tháo dỡ hàng rào giao cho bà L quyền sở hữu cây trồng hiện có trên đất và hiện trạng quyền sử dụng đất đã san lấp mặt bằng diện tích 771,7 m^2, được giới hạn bởi điểm 1, 2, 3, 4 tại thửa số 212 (tách thành thửa 217), tờ bản đồ địa chính số 29, kích thước các cạnh 1, 2 giáp đường Núi Nhọn (đất) là 10,00 m; cạnh 2, 3 giáp đất còn lại của bà C là 78,02 m; cạnh 3, 4 giáp thửa 82 là 10,00 m; cạnh 4, 1 giáp thửa 211 là 77,55 m tại ấp H, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, theo bản trích đo vị trí khu đất tranh chấp ngày 23/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

thành phố H. Buộc bà Khui Kim L hoàn lại giá trị đất san lấp mặt bằng và cây trồng trên đất theo Chứng thư định giá số 258/CT-BĐS/ĐV ngày 12/11/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá tư vấn xây dựng Định Vượng như sau: san lấp mặt bằng 463,02 m^3 đất với đơn giá 135.000 đồng/m^3 thành tiền là 62.508.000 đồng và giá trị các cây trồng trên đất bao gồm: 91 cây dừa loại D giá 211.000 đồng/cây, thành tiền 19.201.000 đồng; 42 cây xoài loại D giá 220.000 đồng/cây, thành tiền 9.240.000 đồng; 06 cây bơ loại D giá 185.000 đồng/cây, thành tiền 1.110.000 đồng, tổng giá trị cây trồng là 29.551.000 đồng. Tổng cộng bà Khui Kim L phải hoàn lại cho bà Lâm An C và ông Phùng Thanh H số tiền 92.059.000 đồng (Chín mươi hai triệu năm mươi chín nghìn đồng).

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: áp dụng các Điều 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, bà C, ông H khởi kiện không được chấp nhận nên phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 662.000 đồng, số tiền này bà C, ông H đã nộp xong theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000588 ngày 14/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

[7] Về chi phí định giá tài sản: áp dụng các Điều 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, bà C, ông H khởi kiện không được chấp nhận nên phải chịu chi phí định giá số tiền 11.779.000 đồng, số tiền này bà C, ông H đã nộp xong theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000418 ngày 09/9/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư Miền Tây và hóa đơn giá trị gia tăng số 0000019 ngày 04/12/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá tư vấn xây dựng Định Vượng.

[8] Về án phí: áp dụng các Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án. Ông H, bà C khởi kiện không được chấp nhận nên phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, do ông H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí được chấp nhận, vì vậy bà C phải nộp phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn bà Khui Kim L phải chịu án phí có giá ngạch là 5% đối với số tiền phải hoàn trả giá trị san lấp mặt bằng và cây trồng cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 ; khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật Đất Đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm An C và ông Phùng Thanh H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang chứng thực ngày 30/12/2016, số chứng thực 195 quyển số 01-SCT/HĐ, GD giữa bên chuyển nhượng bà Lâm An C và ông Phùng Thanh H và bên nhận chuyển nhượng bà Khui Kim L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Khui Kim L. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm An C, ông Phùng Thanh H và bà Khui Kim L, được Ủy ban nhân dân xã T, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang chứng thực ngày 30/12/2016, số chứng thực 195 quyển số 01-SCT/HĐ,GD. Diện tích đất chuyển nhượng là 771,7m^2 tại một phần của thửa đất số 212 (tách thành thửa 217), tờ bản đồ số 29, tại ấp H, xã T, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang. Vị trí đất có tứ cận : cạnh giáp đường Núi Nhọn có đánh số ký hiệu 1,2 là 10m ; cạnh giáp đất còn lại của bà C có đánh số ký hiệu 2,3 là 78,02m ; cạnh giáp thửa 82 có đánh số ký hiệu 3,4 là 10m ; cạnh giáp thửa 211 có đánh số ký hiệu 4,1 là 77,55m. (có sơ đồ trích đo kèm theo).

- Buộc ông Phùng Thanh H và bà Lâm An C giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 962541 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 30/11/2016 để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Bà Khui Kim L có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký hoàn tất thủ tục sang tên phần diện tích đã chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông Phùng Thanh H và bà Lâm An C tháo dỡ hàng rào tại vị trí theo biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 20/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H, thể hiện chiều ngang phía trước giáp đường Núi Nhọn có đánh số ký hiệu 1,2 có dựng hàng rào bằng trụ bê tông đúc sẵn rào kẽm lưới B40; chiều dài giáp thửa 211 có đánh số ký hiệu 1,4 và chiều ngang sau hậu giáp thửa 82 có đánh số ký hiệu 4, 3 dựng hàng rào bằng trụ bê tông đúc sẵn rào bằng dây kẽm gai. (có biên bản kèm theo).

- Buộc ông Phùng Thanh H, bà Lâm An C giao quyền sử dụng đất đã san lập mặt bằng và quyền sở hữu cây trồng trên đất (91 cây Dừa loại D, 42 cây Xoài loại D, 06 cây Bơ loại D) cho bà Khui Kim L, đất có diện tích 771,7 m^2, tại một phần của thửa số 212 , tở bản đồ địa chính số 29, tọa lạc tại ấp H, xã T, thị xã H (nay là thánh phố H), tỉnh Kiên Giang. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 20/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H và sơ đồ trích đo khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H ngày 23/6/2020, vị trí đất có kích thước các cạnh 1, 2 giáp đường Núi Nhọn là 10,00 m; cạnh 2, 3 giáp đất còn lại của bà C là 78,02 m; cạnh 3, 4 giáp thửa 82 là 10,00 m; cạnh 4,

1 giáp thửa 211 là 77,55 m (Kèm theo bản trích đo vị trí khu đất tranh chấp ngày 23/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H).

3. Buộc bà Khui Kim L hoàn lại giá trị đất san lấp mặt bằng và cây trồng trên đất cho bà Lâm An C và ông Phùng Thanh H số tiền 92.059.000 đồng (Chín mươi hai triệu năm mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Lâm An C và ông Phùng Thanh H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 662.000 đồng, số tiền này bà C, ông H đã nộp xong theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000588 ngày 14/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

5. Về chi phí định giá tài sản: Bà Lâm An C và ông Phùng Thanh H phải chịu chi phí định giá số tiền 11.779.000 đồng, số tiền này bà C, ông H đã nộp xong theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000418 ngày 09/9/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư Miền Tây và hóa đơn giá trị gia tăng số 0000019 ngày 04/12/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá tư vấn xây dựng Định Vượng.

6. Về án phí: Ông Phùng Thanh H được miễm nộp án phí; bà Lâm An C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Lâm An C và ông Phùng Thanh H đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004866 ngày 23/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Kiên Giang nên trả lại cho ông H 150.000đ, bà C phải nộp thêm 150.000đ.

Bị đơn bà Khui Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải hoàn lại cho ông Phùng Thanh H và bà Lâm An C là 4.602.950 đồng (Bốn triệu sáu trăm lẻ hai nghìn chín trăm năm mươi đồng). Bà L đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009205 ngày 07/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Kiên Giang, sau khi đối trừ bà L còn phải nộp thêm 4.302.950 đồng.

7. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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

của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận
- TAND tỉnh Kiên Giang
- VKSND tỉnh Kiên Giang
- VKSND Tp.H
- Chi cục THADS Tp.H
- UBND xã T
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ

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

Giang Phước Thành