

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦN ĐƯỚC
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 77/2023/DS-ST
Ngày: 03-10-2023
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 CẦN ĐƯỚC TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Thành

2. Bà Phạm Ngọc Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Lệ Trinh - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hải Yến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 9 và ngày 03 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cần Đước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 74/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 02 năm 2020 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 91/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Kim L, sinh năm: 1964

Địa chỉ: ấp V, xã M, huyện C, tỉnh Long An;

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Châu Ngọc H, sinh năm: 1987(có mặt).

Địa chỉ: ấp V, xã M, huyện C, tỉnh Long An;

- Bị đơn: Bà Trần Thị Ánh N, sinh năm: 1958 (có mặt).

Địa chỉ: ấp V, xã M, huyện C, tỉnh Long An;

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Châu Văn N1, sinh năm: 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp V, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

2. Ông Phạm Hữu H1, sinh năm: 1956 (có mặt);

Địa chỉ: ấp V, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

3. Ông Trần Thanh H2, sinh năm: 1976 (có mặt);

4. Bà Trần Thị D, sinh năm: 1974 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp V, xã M, huyện C, tỉnh Long An;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/9/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/12/2021; các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim L do anh Châu Ngọc H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Huỳnh Thị Kim L và bà Trần Thị Ánh N là hàng xóm với nhau nên bà N có tham gia hội do bà L làm chủ thảo, bà N tham gia nhiều dây hội vào khoảng năm 2009-2010, do bà N không có tiền đóng hội chết nên hai bên thống nhất gút lại số tiền bà N nợ là 77.500.000 đồng cho tất cả các dây hội đến khi mãn. Vào năm 2011, bà N đồng ý chuyển nhượng cho bà L phần đất diện tích 1.500m² loại đất lúa, tờ bản đồ số 3, thuộc một phần thửa đất số 3034 tọa lạc tại xã M, huyện C do nhận thừa kế từ ông Trần Văn B là ba ruột của bà N đứng tên vào ngày 19/9/1996 theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 58/2005/QĐ.HGT ngày 28/12/2005 và Thông báo đính chính số 09/TB-TA ngày 24/6/2011 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An. Để thực hiện hợp đồng hai bên làm bốn tờ giấy tay sang nhượng, cụ thể: 02 giấy mua bán đất do bà N viết (không ghi ngày tháng năm) bà N ký ở mặt trước gồm: 01 giấy đưa cho ông Võ Văn U là trưởng ấp xem để bà N chuộc lấy giấy ra (do trước đây bà N cầm cho ông U 10.000.000 đồng); 01 giấy còn lại đưa cho các hội viên ký tên vì bà L là chủ thảo nếu không làm tròn trách nhiệm giao tiền hội cho các hội viên thì các hội viên sẽ được làm miếng ruộng và 02 giấy sang nhượng đất cùng đề ngày 04/4/2011 là do chồng bà viết, ghi lại nội dung theo 02 giấy mua bán đất bà N đã ghi. Các giấy mua bán đất này được ghi cùng thời điểm, có nội dung giống nhau và được nhiều hội viên ký tên làm chứng để sau này tránh trường hợp bà N không thừa nhận.

Các giấy tờ mua bán đất đều có chữ ký của bà L và bà N với cùng nội dung là bà N chuyển nhượng cho bà L diện tích 1.500m² (diện tích đo đạc thực tế 1.476.38m² gồm khu A: 469,18m² và khu B: 1007,2m²) loại đất lúa, tờ bản đồ số 3, thuộc một phần thửa đất số 3034, tọa lạc tại xã M, huyện C, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, số tiền này trừ vào số tiền nợ hội 77.500.000 đồng, bà L đưa thêm cho bà N số tiền 12.500.000 đồng tại nhà ông Võ Văn U, sau đó bà N đưa cho ông U 10.000.000 đồng để chuộc lại đất. Tổng cộng bà N đã nhận 90.000.000 đồng, số tiền còn lại 10.000.000 đồng sẽ đưa cho bà N vào tháng 5 dương lịch nhưng với điều kiện: bà N phải đứng tên sổ đỏ và sau đó chuyển quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) cho bà L trong thời gian 02 tháng. Bà nhiều lần yêu cầu bà N làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ nhưng bà N không thực hiện. Đến tháng 7 năm 2019, bà N đề nghị trả lại cho bà L số tiền đã nhận 90.000.000 đồng nên bà L không đồng ý.

Về hiện trạng đất: Khu B do bà L đang sử dụng trồng lúa, Khu A do vợ chồng ông H2 trồng một số cây ăn trái, trên đất có 02 trụ xi măng (do ông H2 cắm làm ranh).

Bà L xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và không có việc cầm cố đất, giấy tay mua bán đất mà bà N cung cấp cho Tòa án bà L xác định không phải chữ ký của bà L và cũng không đọc cho bà N ghi. Nguyên nhân dẫn đến

không thực hiện hợp đồng là do lỗi bà N vì bà N là người giữ bản chính sổ đỏ của ông B nên bà N phải là người thực hiện thủ tục, đó là trách nhiệm của bà N, không phải trách nhiệm của bà L. Hiện tại bà L đã giao hơn 2/3 số tiền và bà N đã giao đất cho bà L sử dụng từ năm 2011 đến nay để trồng lúa, hiện trạng đến nay không có gì thay đổi nên buộc bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà L.

Trước đây bà L khởi kiện yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo các giấy tay mua bán đất nêu trên thuộc một phần thửa đất số 3034, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.500m² tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Long An. Khi giao đất do không đo đạc thực tế nên bà L không phát hiện đất thiếu đến khi tranh chấp tại Tòa án thì mới biết. Theo Mảnh trích đo địa chính số 10ML-2021 của Công ty TNHH Đ2 lập và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện C duyệt ngày 28/4/2021 (gọi tắt Mảnh trích đo địa chính ngày 28/4/2021), bà L thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau: Tại phiên tòa, ông Phạm Hữu H1 và bà Trần Thị Ánh N xác định phần đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng nên bà L yêu cầu bà N, ông H1 tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng. Yêu cầu bà N, ông H1, ông Trần Thanh H2 và bà Trần Thị D giao cho bà L diện tích đất thuộc khu A: 469,18m² (do ông H2 và bà D sử dụng) và khu B: 1007,2m² (bà L sử dụng) thuộc một phần thửa đất số 3034, tờ bản đồ số 03 theo Mảnh trích đo địa chính ngày 28/4/2021, bà L sẽ giao tiếp số tiền còn lại 10.000.000 đồng cho bà N khi nào bà L được cấp GCNQSDĐ. Bà L yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên theo quy định pháp luật.

Bà L không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bà N hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, vì việc mua bán này là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên nên hợp đồng có hiệu lực. Nếu hợp đồng bị hủy thì bà L yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng cụ thể trả lại cho bà L giá trị đất khu A, B theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T3 ngày 24/10/2022.

Bà thống nhất theo Mảnh trích đo địa chính số 10ML-2021 của Công ty TNHH Đ2 lập và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện C duyệt ngày 28/4/2021; Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T3 ngày 24/10/2022.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị Ánh N trình bày:

Trước đây bà có tham gia các dây hui do bà L làm chủ thảo, do điều kiện kinh tế khó khăn, không có khả năng đóng hui chết cho bà L nên bà L gây áp lực đến nhà đòi tiền hui nhiều lần, vì sợ ảnh hưởng đến gia đình nên vào khoảng năm 2011 giữa hai bên thống nhất gút lại các dây hui cho đến khi mãn bà còn thiếu bà L là 77.500.000 đồng. Bà L buộc bà phải bán (thực chất là cầm cố vì bà L có hứa cho bà chuộc lại) diện tích 1.500m² đất lúa, tờ bản đồ số 03, thuộc một phần thửa đất số 3034, tọa lạc tại xã M, huyện C do bà nhận thừa kế từ ba ruột là ông Trần Văn B theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 58/2005/QĐ.HGT ngày 28/12/2005 và Thông báo đính chính số 09/TB-TA ngày 24/6/2011 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An, phần đất này hiện bà vẫn chưa đứng tên quyền sử dụng đất.

Hai bên có làm một giấy tay mua bán đất do bà L đọc cho bà ghi nội dung cụ thể: “*bà bán đứt cho bà L 01 công rươi đất (1.500m²) với giá 100.000.000 đồng để trừ đứt tiền hui 77.500.000 đồng, bà L sẽ đưa thêm số tiền 12.500.000 đồng để ký hợp đồng, còn lại 10.000.000 đồng bà L sẽ đưa vào tháng 5 dương lịch, nếu bà L không làm theo hợp đồng thì bà sẽ hủy giấy tờ, giấy tờ có mặt bà Út B1, bà Văn Thị Thanh T hui viên để chứng kiến...*”. Từ khi được thừa kế đất bà không trực tiếp canh tác mà cầm cho ông Võ Văn U nên bà L đưa cho bà thêm số tiền 12.500.000 đồng tại nhà ông U, bà đưa ông U số tiền 10.000.000 đồng để chuộc lại đất. Theo bà bản chất giấy mua bán đất năm 2011 là cầm cố nhưng bà cũng thống nhất theo nội dung giấy tay bà lập là bán đất cho bà L với hai điều kiện: thứ nhất bà L là người thực hiện thủ tục giấy đỏ cho bà đứng tên trong thời hạn 02 tháng thì bà mới chuyển nhượng lại cho bà L vì trước đây bà không thực hiện được (lúc này bà đang giữ bản chính sổ đỏ của ông B), thứ 02 bà L phải đưa cho bà 10.000.000 đồng còn lại nhưng bà L không thực hiện được nên tờ giấy thỏa thuận bán đất xem như bị hủy bỏ. Vào khoảng năm 2019 bà có gặp bà L để chuộc lại đất nhưng bà L không đồng ý và khởi kiện bà. Các giấy tay sang nhượng đất bà L nộp cho Tòa án không phải chữ viết và chữ ký của bà. Bà chỉ thống nhất theo tờ giấy tay đã nộp cho Tòa án không ghi ngày tháng năm, bắt đầu “Hôm nay vào lúc...” nội dung giấy tay do bà L đọc cho bà viết, bà L viết và ký tên ở mặt sau.

Tại phiên tòa, bà xác định là hợp đồng cầm cố đất không phải hợp đồng chuyển nhượng. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý, bà yêu cầu hủy các hợp đồng giấy tay mua bán đất giữa bà và bà L. Đồng thời yêu cầu bà L trả lại đất khu A: 469,18m² và khu B: 1007,2m² thuộc một phần thửa đất số 3034, tờ bản đồ số 03 theo Mảnh trích đo địa chính ngày 28/4/2021 để bà làm thủ tục đứng tên, bà sẽ trả lại số tiền đã nhận 90.000.000 đồng cho bà L. Bà không yêu cầu vợ chồng ông H2 trả đất vì bà giao đủ đất cho bà L theo Quyết định Thi hành án, bà L sử dụng để vợ chồng ông H2 lấn ranh là trách nhiệm của bà L nên bà chỉ yêu cầu bà L trả. Trước đây bà xác định đây là tài sản được thừa kế riêng nên bà có toàn quyền quyết định, không liên quan đến chồng bà nhưng tại phiên tòa bà xác định đây là tài sản chung của vợ chồng. Nếu hợp đồng bị hủy thì bà yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng theo quy định pháp luật.

Hiện tại bà đang giữ bản chính giấy chứng nhận QSDĐ thửa 3034 do ông Trần Văn B bà không cầm cố, thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào.

Bà thống nhất theo Mảnh trích đo địa chính số 10ML-2021 của Công ty TNHH Đ2 lập và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện C duyệt ngày 28/4/2021; Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T3 ngày 24/10/2022.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu H1 trình bày: ông là chồng bà N, việc thỏa thuận mua bán đất nêu trên giữa bà L và bà N ông hoàn toàn không biết, ông cũng không sử dụng hay đóng góp công sức gì đối với phần đất này. Đây là tài sản riêng của bà N được nhận thừa kế nhưng tại phiên tòa ông H1 xác định là tài sản chung của vợ chồng nhưng ông không tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ kiện này, vì đất có nguồn gốc gia đình bà N nên bà N được toàn quyền quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Văn N1 trình bày: ông là chồng bà L, từ khi chung sống với bà L ông cũng trực tiếp quản lý sử dụng phần đất tranh chấp này với bà L để trồng lúa. Sau này do vấn đề về sức khỏe nên bà L là người trực tiếp sử dụng, việc mua bán đất do bà L trực tiếp thỏa thuận với bà N nên ông thống nhất với ý kiến trình bày của bà L. Ông không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ kiện này mà đồng ý để cho bà L có toàn quyền quyết định. Đồng thời đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L. Do bận công việc nên ông xin giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Toà án.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H2 trình bày: ông là em ruột của bà N và là chồng bà Trần Thị D. Tại phần đất tranh chấp khu A: 469,18m² đất lúa, tờ bản đồ số 03, thuộc một phần thửa đất số 3034 theo Mảnh trích đo địa chính số ngày 28/4/2021 hiện do ông trực tiếp sử dụng. Trước đây, ông xác định phần đất này là đất của ông vì ngoài phần đất được chia thừa kế thừa 3034 theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 58/2005/QĐ.HGT ngày 28/12/2005 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An ông còn được hưởng phần còn lại dư ra chưa chia, ông xác định khi chia thừa kế các anh chị em được chia đều và liên tục nằm sát cạnh với nhau. Phần đất được chia thừa kế ông đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là thửa 5196. Hiện tại ông cũng không xác định chính xác phần đất dư ra nằm ở vị trí nào và thuộc thửa đất nào nhưng ông sử dụng khu đất tranh chấp này từ khi ông được chia thừa kế và Chi cục thi hành án xuống giao đất theo Quyết định Tòa án đến nay.

Hiện trạng khu A trước đây là đất ruộng, khoảng 04 năm nay ông lên gò trồng cây ăn trái và một phần cái ao, ông không yêu cầu gì đối với chi phí san lấp, công sức gìn giữ, cây trồng trên đất vì ông cải tạo đất là để phục vụ cho mục đích sử dụng của gia đình ông. Giữa đất của ông và đất bà N có 02 trụ xi măng do Thi hành án giao đất cắm ranh theo Quyết định chia thừa kế của Tòa án năm 2005.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, ông cũng không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với khu đất này vì ông không xác định rõ phần đất khu A này là của bà N hay phần đất ông B để lại còn dư chưa chia.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D trình bày: Đối với phần đất nằm ở vị trí tại khu A: 469,18m² đất lúa, tờ bản đồ số 03 thuộc một phần thửa đất số 3034 theo Mảnh trích đo địa chính ngày 28/4/2021 bà xác định là đất của vợ chồng bà do nhận thừa kế từ ông B, vì trước đây Chi cục thi hành án dân sự huyện C xuống giao đất và có cắm cọc theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận năm 2005 của Tòa án. Khi thi hành án giao đất thì không đo đạc mà chỉ xuống cắm cọc ranh theo vị trí mà trước đây mỗi người đã sử dụng nên vị trí đất không đúng diện tích đã chia theo quyết định của Tòa án. Hiện các cây cọc cắm ranh giữa đất bà và đất bà N vẫn còn (hiện còn khoảng 3-4 cây cọc) bị chôn sâu dưới ruộng do bà L lấn đất nên không còn nằm trên bề mặt.

Vợ chồng bà có móc đất dưới ruộng (là phần đất của vợ chồng bà) lên đắp nền trồng cây ăn trái cho đến nay. Bà không yêu cầu gì đối với chi phí san lấp,

công sức gìn giữ, cây trồng trên đất. Nếu bà N yêu cầu lấy lại đất khu A thì bà trả đất, không lấy đất thì bà sẽ trả giá trị. Do bận công việc nên bà xin giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án ở cấp sơ thẩm cho đến thời điểm hiện tại thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân theo pháp luật tố tụng và các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

+ Về nội dung vụ án:

- Nguồn gốc thửa đất tranh chấp: các bên đều thừa nhận đất tranh chấp là phần đất có diện tích 1.476,38m², loại đất lúa thuộc một phần thửa 3034 do UBND huyện C cấp cho ông Trần Văn B là cha ruột của bà N đứng tên (ông B đã chết), phần đất này bà N đã được nhận thừa kế theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 58/2005/QĐ.HGT ngày 28/12/2005 và Thông báo đính chính số 09/TB-TA ngày 24/6/2011 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

- Về thỏa thuận chuyển nhượng đất: bà L cung cấp 04 tờ giấy tay, trong đó gồm 02 giấy sang nhượng đất cùng đề ngày 04/4/2011 là do chồng bà L viết và 02 giấy mua bán đất còn lại là do bà N viết không ghi ngày tháng năm nhưng bà xác định lập vào năm 2011; các giấy chuyển nhượng đều có chữ ký của bà và bà N với cùng nội dung là bà N chuyển nhượng cho bà một phần thửa đất số 3034, đất lúa với diện tích khoảng 1.500m², giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, số tiền này trừ vào số tiền bà N nợ hội 77.500.000 đồng, bà đưa thêm cho bà N số tiền 12.500.000 đồng, tổng cộng là 90.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng sẽ đưa cho bà N khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà đứng tên; việc mua bán này diễn ra trong lúc bà N đang cầm cố phần đất tranh chấp này cho ông Võ Văn U nên bà và bà N có đến gặp ông U thỏa thuận để lấy lại phần đất này, bà đưa cho bà N 12.500.000 đồng tại nhà ông U nên bà N đưa cho ông U 10.000.000 đồng chuộc lại đất, lời trình bày này của bà L phù hợp với lời trình bày của ông U và ông Lê Minh Đ. Bà N2 không thừa nhận các giấy tay sang nhượng đất bà L nộp cho Tòa án là chữ viết và chữ ký của bà N2; bà N2 chỉ lập với bà L tờ giấy tay mà bà đã nộp cho Tòa án không ghi ngày tháng năm, nội dung giấy tay do bà L đọc cho bà viết và bà L có ký tên vào giấy này. Đối với giấy tay mua bán đất mà bà N2 cung cấp cho Tòa án bà L xác định không ký tên vào tờ giấy này và bà không đọc cho bà N2 ghi như bà N2 trình bày nhưng căn cứ Kết luận giám định số 658/KL-KTHS ngày 26/8/2022 của Phòng K Công an tỉnh L có cơ sở kết luận chữ ký và chữ viết họ tên trên các tờ giấy tay mà bà N2 và bà L cung cấp cho Tòa đều là chữ ký và chữ viết họ tên của bà L, bà N2 nên các bản hợp đồng bà L cung cấp và bà N2 cung cấp đều có giá trị như nhau.

Từ đó có cơ sở để xác định vào năm 2011 giữa bà L và bà N2 có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà N2 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng có 02 điều kiện, bà L không thực hiện nên xem như hợp đồng bị hủy bỏ. Tuy nhiên xét thấy trong các hợp đồng không đề ngày bà L, bà N2 cung cấp ở mặt trước đều có nội dung số tiền 10.000.000 còn lại bà L sẽ đưa vào tháng 5 dương lịch, nếu bà L không theo hợp đồng thì bà N2 sẽ hủy giấy tờ, mặt sau hợp đồng có nội dung chừng nào có sổ đỏ bà L sẽ hoàn thành cho bà N2 10 triệu; trong hợp đồng ngày 04/4/2011 có nội dung số tiền 10 triệu sau này bà N2 đưa giấy ủy quyền cho bà L mới đưa đủ số tiền còn lại, hợp đồng đều không thể hiện bà L phải làm thủ tục cho bà N2 đứng tên trong khi bà L không giữ GCNQSDĐ của ông B nên không thể xem như thỏa thuận bị hủy bỏ như lời trình bày của bà N2.

- Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N2 và bà L được lập thành văn bản và có người làm chứng nhưng không được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật.

- Việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tổng số tiền bà L đã thanh toán cho bà N2 là 90.000.000 đồng, bà N2 đã giao phần đất vị trí tại khu B diện tích 1007,2m² thuộc một phần thửa đất số 3034, tờ bản đồ số 03 theo Mảnh trích đo địa chính số 10ML-2021 của Công ty TNHH Đ2 lập và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện C duyệt ngày 28/4/2021 cho bà L sử dụng từ năm 2011 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà N2 có hiệu lực theo Điều 129 BLDS, bà L được quyền tiếp tục sử dụng phần đất vị trí tại khu B.

Đối với phần đất vị trí tại Khu A do ông H2, bà D đang quản lý, sử dụng: Căn cứ biên bản giao nhận đất ngày 25/8/2006 do Chi cục THADS cung cấp thể hiện bà Trần Thị Ánh N được giao phần đất lúa có diện tích 1486,46m². Ngày 31/10/2007 ông H2 được cấp GCNQSD đất thửa 5196 diện tích 1486,46m², nguồn gốc đất: nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của cơ quan thi hành án nhưng ông H2 trình bày khu A là phần đất của ông được chia theo Quyết định 2005 của Tòa án nhưng ông không chứng minh được, tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 25/8/2023 thể hiện giữa khu A và khu B có hai trụ xi măng, bà L xác định ông H2 cấm, bà N không biết ai cấm, ông H2 xác định cơ quan thi hành án cấm khi giao đất, trình bày của ông H2 không phù hợp. Phần đất ông H2 được chia đã được cấp GCNQSD đất đồng thời tại Mảnh trích đo địa chính số 10ML-2021 không thể hiện Khu A thuộc thửa 5196 của ông H2, khu A là phần đất bà N được chia thừa kế nên bà L yêu cầu ông H2 trả phần đất Khu A là có căn cứ chấp nhận. Ông H2, bà D xác định không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với việc san lấp và cây trồng trên đất nên cần buộc ông H2, bà D di dời các cây trồng trả lại đất cho bà L.

Đối với số tiền 10.000.000 đồng chuyển nhượng còn lại, bà L chỉ đồng ý trả cho bà N khi nào bà L được cấp GCNQSDĐ, nhận thấy số tiền bà L chưa thanh toán cho bà N tương đương 10% giá trị hợp đồng, hợp đồng chuyển nhượng được

công nhận nên bà L phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà N 10% giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim L khởi kiện “*Tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn bà Trần Thị Ánh N, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, được pháp luật quy định tại các Điều 26, 35, 36 và 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2]. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Văn N1, bà Trần Thị D có văn bản yêu cầu Tòa án giải quyết và xét xử vụ án vắng mặt phù hợp với pháp luật được quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận.

[3]. Về nội dung tranh chấp:

[3.1]. Hội đồng xét xử xét thấy: Các bên đều thừa nhận vào năm 2011 hai bên tiến hành giao dịch phần đất tranh chấp có diện tích $1.500m^2$ (diện tích đo đạc thực tế là $1.476,38m^2$), loại đất lúa, tờ bản đồ số 3, thuộc một phần thửa đất số 3034 tọa lạc tại xã M, huyện C do bà N nhận thừa kế từ ba ruột là ông Trần Văn B theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 58/2005/QĐ.HGT ngày 28/12/2005 và Thông báo đính chính số 09/TB-TA ngày 24/6/2011 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, được UBND huyện C cấp cho ông Trần Văn B đứng tên vào ngày 19/9/1996. Hai bên thỏa thuận giá là 100.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền bà N nợ hui 77.500.000 đồng, bà L đưa thêm cho bà N số tiền 12.500.000 đồng, tổng cộng là 90.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng sẽ đưa vào tháng 05 dương lịch. Tại thời điểm giao dịch thì bà N đang cầm cố phần đất tranh chấp cho ông U, bà L đưa cho thêm bà N 12.500.000 đồng tại nhà ông U nên bà N đưa cho ông U 10.000.000 đồng chuộc lại đất. Bà N2 đã giao phần đất tranh chấp này cho bà L sử dụng từ năm 2011 đến nay. Mặc dù trong giấy tờ không thể hiện số thửa đất nhưng cả hai bên đều thừa nhận phần đất giao dịch là khu A: $469,18m^2$ (ông H2 bà D sử dụng) và khu B: $1007,2m^2$ (bà L sử dụng) loại đất lúa, tờ bản đồ số 03, thuộc một phần thửa đất số 3034, tọa lạc tại xã M, huyện C theo Mạnh trích đo địa chính ngày 28/4/2021. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự và được xem xét làm căn cứ để giải quyết vụ án

[3.2]. Các bên không thống nhất các nội dung:

Bà L xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, xác định bà N2 giao đất không đủ vì khi giao không đo đạc thực tế, bà thừa nhận 04 tờ giấy tay chuyển

nhượng do bà cung cấp và bà N2 là người thực hiện thủ tục làm sổ đỏ. Bà N2 cho rằng giấy tờ ghi là mua bán đứt phần đất tranh chấp nhưng bản chất là cầm cố, từ khi chia thừa kế bà không sử dụng đất nhưng bà đã giao theo Quyết định Thi hành án cầm ranh sẵn khi giao đất, do quá trình bà L sử dụng để vợ chồng ông H2 lấn đất nên không còn đủ diện tích, bà chỉ thừa nhận 01 tờ giấy tay mua bán bắt đầu “Hôm nay vào lúc...” mà bà L ký tên ở mặt sau; thủ tục đứng tên sổ đỏ do bà L thực hiện.

[3.3]. Xét thấy, bà L cung cấp 04 tờ giấy tay, trong đó gồm 02 tờ giấy sang nhượng đất cùng đề ngày 04/4/2011 do chồng bà L viết và 02 giấy mua bán đất còn lại là do bà N2 viết không ghi ngày tháng năm nhưng đều lập vào năm 2011. Bà N2 chỉ thừa nhận giấy tay mua bán đất do bà cung cấp không ghi ngày tháng năm và bà L có ký tên ở mặt sau. Các bên đều không thừa nhận giấy mua bán đất của bên còn lại cung cấp nhưng theo Kết luận giám định số 658/KL-KTHS ngày 26/8/2022 của Phòng K Công an tỉnh L có cơ sở kết luận chữ ký và chữ viết họ tên trên các tờ giấy tay mà bà N2 và bà L cung cấp cho Tòa án đều là chữ ký và chữ viết họ tên của bà L, bà N2. Các tờ giấy tay đều có giá trị như nhau, có nội dung cơ bản giống nhau và được làm cơ sở để giải quyết vụ án.

[3.4]. Bà L xác định các giấy tay mua bán nêu trên là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng bà N2 cho rằng giấy tờ ghi là mua bán đứt phần đất tranh chấp nhưng bản chất là cầm cố. Xét thấy, những người làm chứng như bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Kim T2 (Út B) và bà Văn Thị Thanh T xác nhận: *Các bà là hội viên, vào khoảng năm 2011 bà T1, bà T2 và bà T có ký tên và ghi họ tên vào giấy tay sang nhượng đất giữa bà L và bà N2 nhưng chỉ nghe nội dung thoả thuận miệng giữa hai bên, bà N2 bán đất cho bà L để cản trừ tiền nợ hội, là phần đất hiện các bên đang tranh chấp với nhau còn nội dung cụ thể như thế nào thì các bà không rõ, vì khi ký thì giấy tay mua bán đất đã được lập sẵn. Ông Võ Văn U xác nhận: có lời xác nhận giống bà T1, bà T2 (Út B1) và bà T nhưng trình bày thêm nội dung: trước đây bà N2 có cầm cho ông phần đất đang tranh chấp. Ngày 23/11/2011 bà L và bà N2 đến nhà ông chuộc lại phần đất, bà L đưa bà N2 12.500.000đồng, bà N2 đưa cho ông 10.000.000đồng, còn 2.500.000đồng bà N2 giữ, giao nhận tiền xong ông trả đất lại cho bà N3 và bà N2 là người trực tiếp giao đất cho bà L. Ông Nguyễn Minh Đ1 xác nhận: có lời xác nhận giống bà T1, bà T2 (Út B) và bà T nhưng trình bày thêm nội dung: do thời điểm lập giấy tay bán đất thì ông đang thuê lại phần đất này canh tác từ ông Võ Văn U nên ông U, bà L, bà N2 kêu ông giao lại đất để các bên giao đất cho bà L. Ông Huỳnh Ngọc D1 xác nhận: ông có ký tên vào 02 giấy tay sang nhượng đất giữa bà L và bà N2 ngày 04/4/2011, chỉ nghe thoả thuận miệng bà N2 bán đất cho bà L để cản trừ tiền nợ hội còn nội dung cụ thể như thế nào thì ông không rõ. Ông Lê Thanh H3 xác nhận: ông có ký tên giấy tay bán đất giữa bà L và bà N2 để bà N2 cản trừ tiền nợ hội bà L, còn nội dung cụ thể như thế nào thì ông không rõ. Ông xác định bà N2 bán đứt phần đất cho bà L. Bà Võ Thị U1 thì xác nhận: có nghe nói bà N2 bán đất cho bà L nhưng bà không ký tên vào giấy mua bán giữa các bên.*

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà N2 trình bày không thống nhất và có sự mâu thuẫn về việc giao dịch phần đất tranh chấp, cụ thể: theo biên bản hoà giải

ngày 12/5/2020 bà xác định cho bà L thuê và yêu cầu trả tiền thuê, bản tự khai ngày 11/5/2020 bà xác định thế chấp, biên bản hoà giải ngày 19/6/2023 bà xác định là hợp đồng chuyển nhượng, tại phiên toà bà xác định là cầm cố và bà L có hứa khi nào có tiền sẽ cho bà chuộc lại nhưng tài liệu chứng cứ bà cung cấp không thể hiện có việc cầm cố hoặc thế chấp. Ngoài ra, bà N2 thừa nhận hai bên thoả thuận mua bán nhưng do bà L không thực hiện với hai điều kiện: thứ nhất bà L là người thực hiện thủ tục giấy đỏ cho bà đứng tên trong thời hạn 02 tháng thì bà mới chuyển nhượng lại cho bà L, thứ 02 bà L phải đưa cho bà 10.000.000 đồng còn lại vào tháng 05 dương lịch nên hợp đồng đương nhiên bị huỷ bỏ. Từ đó cho thấy nếu là hợp đồng cầm cố thì không thể thoả thuận bà L là người thực hiện thủ tục ra sổ đỏ. Từ lời khai của những người làm chứng nêu trên, căn cứ vào nội dung giấy tay mà các bên cung cấp, bà N2 cho rằng bản chất cầm cố đất nhưng không có chứng cứ gì chứng minh nên xác định đây là giấy tờ mua bán để chuyển nhượng QSDĐ.

[3.5]. Hai bên đều thống nhất số tiền bà N2 nợ hội bà L là 77.500.000 đồng, bà L yêu cầu trả tiếp số tiền còn lại 10.000.000 đồng, bà N2 xin được trả lại số tiền 90.000.000 đồng để nhận lại đất. Xét thấy các bên xác định đây là tiền nợ hội và số tiền này bà N2 có trách nhiệm trả cho bà L, sau đó hai bên thoả thuận chuyển thành tiền thanh toán mua bán đất, các giấy tờ mua bán được ký trên tinh thần tự nguyện, không có chứng cứ gì chứng minh có sự ép buộc, lừa dối nên Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L và bà N2.

[3.6]. Bà L cho rằng đưa số tiền còn lại cho bà N2 vào tháng 5 dương lịch nhưng với điều kiện bà N2 phải đứng tên sổ đỏ và sau đó chuyển quyền sử dụng đất cho bà L trong thời gian 02 tháng. Bà Nguyệt xác định thủ tục do bà L thực hiện trong thời hạn 02 tháng vì trước đó bà không làm thủ tục được. Hội đồng xét xử xét thấy các giấy tay mua bán đất không thể hiện bên nào trực tiếp làm thủ tục, nhưng trong hợp đồng ngày 04/4/2011 có nội dung “số tiền 10 triệu sau này bà N2 đưa giấy ủy quyền cho bà L mới đưa đủ số tiền còn lại”. Giấy mua bán đất bị đơn cung cấp mất sau tờ giấy có ghi nội dung “chừng nào có sổ đỏ bà Liên hoàn t 10 triệu cho bà N2”, trong quá trình giao dịch bà N2 là người giữ bản chính giấy đỏ nếu không có sự uỷ quyền thì bà L không thể thực hiện được. Từ những chứng cứ trên xét thấy lời trình bày của bà L là có cơ sở chấp nhận. Về hình thức hợp đồng: không được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng bà L đã giao số tiền 90.000.000 đồng cho bà N2 và bà N2 đã giao đất cho bà L sử dụng từ năm 2011 đến nay để trồng lúa nên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L và bà N2 có hiệu lực theo Điều 129 Bộ luật Dân sự. Xét yêu cầu khởi kiện nguyên đơn có căn cứ chấp nhận nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Huỳnh Thị Kim L đối và bà Trần Thị Ánh N. Bà Huỳnh Thị Kim L được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đất tại vị trí khu B: 1007,2m² (hiện bà L trực tiếp sử dụng) tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, thuộc một phần thửa đất số 3034, toạ lạc tại xã M, huyện C theo Mảnh trích đo địa chính ngày 28/4/2021.

[3.7]. Bà L cho rằng bà N giao đất không đủ vì khi giao không đo đạc thực tế đến khi khởi kiện ra Toà án thì bà mới phát hiện đất thiếu. Bà N2 xác định giao đủ đất cho bà L theo Quyết định của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức

đã cắm ranh giới sẵn, quá trình sử dụng bà L để vợ chồng ông H2 lấn đất nên hiện tại không đủ diện tích. Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 25/8/2023 giữa khu A và khu B có 02 trụ xi măng nhưng bà L và bà N2 đều không thừa nhận là ranh đất. Vợ chồng ông H2 xác định 02 trụ xi măng do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức cắm ranh giao đất. Ông H2 xác định phần đất được chia thừa kế theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 58/2005/QĐ.HGT ngày 28/12/2005 thì ông đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là thửa 5196. Khi chia thừa kế các anh chị em được chia đều và liên tục nằm sát cạnh nhau. Ngoài phần đất ông được chia thừa kế thì ông còn được hưởng phần còn lại dư ra chưa được chia nhưng ông không xác định chính xác phần đất dư ra nằm ở vị trí nào và thuộc thửa đất nào. Tuy nhiên, theo M trích đo địa chính ngày 28/4/2021 vị trí tranh chấp tại khu A: 469,18m² (do vợ chồng ông H2 sử dụng) và khu B: 1007,2m² (bà L sử dụng), tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, thuộc một phần thửa đất số 3034, toạ lạc tại xã M, huyện C do ông Trần Văn B đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ thể hiện nằm giáp ranh với thửa đất số 5196. Mảnh trích đo địa chính ngày 28/4/2021 được căn cứ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận 2005 của Tòa án và Quyết định thi hành án số: 407/QĐ.THA ngày 07/4/2006 và biên bản giao nhận đất ngày 25/8/2006 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức giao đất cho bà N2 nên có đủ cơ sở xác định khu A không nằm trong thửa 5196 của ông H2.

Theo bản tường trình ngày 07/02/2022 ông H2 có ý kiến *“tôi trả lại số tiền bà N2 nợ bà L và giữ phần đất này lại cho đến khi nào bà N2 có quyền sử dụng đất. Bà Nguyệt trả lại tiền cho tôi, tôi sẽ trả lại phần đất trên cho bà N2”*. Như vậy ông H2 xác định phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của ông. Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/8/2023 bà D trình bày: *“Khi thi hành án giao đất thì không đo đạc mà chỉ xuống cắm cọc ranh theo vị trí mà trước đây mỗi người đã sử dụng nên vị trí đất không đúng diện tích đã chia theo quyết định của Tòa án. Nếu bà N2 yêu cầu lấy lại đất khu A thì bà trả đất, không lấy đất thì bà sẽ trả giá trị”*. Lời trình bày này đối lập với lời trình bày ông H2 khi ông H2 xác định 02 trụ xi măng do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức cắm ranh giao đất. Bà D cũng thừa nhận khu A là đất của bà N2. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức lập đã khảo sát lại hiện trạng phần đất tranh chấp do các bên sử dụng đúng như Mảnh trích đo địa chính ngày 28/4/2021. Từ đó có cơ sở xác định vị trí tranh chấp tại khu A không thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H2. Do vợ chồng ông H2 không yêu cầu gì đối với chi phí san lấp, công sức gìn giữ, cây trồng trên đất cũng không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với khu A vì ông không xác định chính xác phần đất khu A này là của bà N2 hay phần đất ông B để lại còn dư chưa chia nên Hội đồng xét xử không xem xét. Xét yêu cầu khởi kiện nguyên đơn có căn cứ chấp nhận nên buộc ông Trần Thanh H2, bà Trần Thị D, bà Trần Thị Ánh N và ông Phạm Hữu H1 có trách nhiệm giao vị trí đất khu A: 469,18m² cho bà Huỳnh Thị Kim L quản lý, sử dụng. Buộc ông Trần Thanh H2 và bà Trần Thị D phải di dời 02 cây Xoài; 01 cây ổi; 01 cây đu đủ; 02 cây (bụi) C và 13 cây Dừa theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/8/2023 ra khỏi vị trí đất tranh chấp tại khu A theo Mảnh trích đo địa chính ngày 28/4/2021.

[4]. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Ánh N hủy các giấy tay mua bán đất giữa bà L và bà N, yêu cầu trả số tiền 90.000.000 đồng và yêu cầu bà L giao trả lại phần đất tranh chấp tại khu A: 469,18m² và B: 1007,2m² thuộc thửa đất số 3034, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo địa chính ngày 28/4/2021 không có cơ sở chấp nhận.

[5]. Đối với số tiền 10.000.000 đồng chuyển nhượng còn lại, bà L chỉ đồng ý trả cho bà N khi nào bà L được cấp GCNQSDĐ, nhận thấy số tiền bà L chưa thanh toán cho bà N tương đương 10% giá trị hợp đồng, hợp đồng chuyển nhượng được công nhận nên bà L phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà N 10% giá trị quyền sử dụng đất theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T3 ngày 24/10/2022. Theo chứng thư thẩm định giá đất diện tích 1,476.38m² có giá là 1.023.131.000 đồng. Như vậy số tiền 10.000.000 đồng (tương đương 10%) giá trị hợp đồng là 102.313.000 đồng. Buộc bà Liên hoàn trả cho bà N, ông H1 số tiền 102.313.000 đồng.

[6]. Xét ông H2, bà D không yêu cầu chi phí san lấp, công sức gìn giữ, cây trồng trên đất. Bà Nguyệt xác định không tranh chấp gì đối với vợ chồng ông H2 nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7]. Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về nội dung giải quyết vụ án phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử, nên có căn cứ chấp nhận.

[8]. Về án phí, chi phí tố tụng:

[8.1]. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá đối với tài sản tranh chấp là 15.200.000 đồng. Căn cứ vào Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bà L phải chịu 1.520.000 đồng; buộc bà N và ông H1 tự nguyện liên đới chịu 13.680.000 đồng (chịu phần ông H2, bà D). Bà L đã tạm ứng và nộp xong, bà N và ông H1 nộp để hoàn trả lại cho bà L.

[8.2] Chí phí giám định là 6.000.000 đồng, buộc bà Trần Thị Ánh N và ông Phạm Hữu H1 liên đới chịu 6.000.000 đồng (đã nộp xong).

[8.3]. Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án.

- Buộc bà Huỳnh Thị Kim L chịu 5.116.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Miễn toàn bộ án phí cho bà Trần Thị Ánh N, ông Phạm Hữu H1.
- Buộc ông Trần Thanh H2 và bà Trần Thị D liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[9]. Về quyền và thời hạn kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 129, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim L đối với bị đơn bà Trần Thị Ánh N về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

[1.1]. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Kim L và bà Trần Thị Ánh N theo các giấy sang nhượng đất lập vào năm 2011 (05 bản hợp đồng). Bà Huỳnh Thị Kim L được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đất tại vị trí khu B: 1007,2m² (hiện bà L trực tiếp sử dụng) tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, thuộc một phần thửa đất số 3034. Buộc bà Trần Thị Ánh N, ông Phạm Hữu H1, ông Trần Thanh H2 và bà Trần Thị D giao đất có vị trí tại khu A: 469,18m² tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, thuộc một phần thửa đất số 3034, tọa lại tại xã M, huyện C theo Mảnh trích đo địa chính ngày 28/4/2021 (bà N được nhận thừa kế từ ông Trần Văn B theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 58/2005/QĐ.HGT ngày 28/12/2005 và Thông báo đính chính số 09/TB-TA ngày 24/6/2011 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An).

[1.2]. Buộc ông Trần Thanh H2 và bà Trần Thị D phải di dời 02 cây Xoài; 01 cây ổi; 01 cây đu đủ; 02 cây (bụi) C và 13 cây Dừa theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/8/2023 ra khỏi vị trí đất tranh chấp tại khu A theo Mảnh trích đo địa chính ngày 28/4/2021. Nếu ông Trần Thanh H2 và bà Trần Thị D không di dời thì bà Huỳnh Thị Kim L được quyền di dời các cây trồng nêu trên để sử dụng phần đất đã được xác định trong bản án.

[1.3]. Buộc bà Huỳnh Thị Kim Liên hoàn t2 cho bà N, ông H1 số tiền 102.313.000 đồng (một trăm lẻ hai triệu, ba trăm mười ba nghìn đồng).

[1.4]. Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Buộc bà Trần Thị Ánh N, ông Phạm Hữu H1 có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 3034 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp bên có nghĩa vụ không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền, C1, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho

các bên đương sự theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Bà Huỳnh Thị Kim L được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất tại khu B diện tích đo đạc thực tế 1,476.38m² (khu A: 469,18m² và B: 1007,2m²) thuộc thửa đất số 3034, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật về đất đai và kết quả giải quyết của bản án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Ánh N hủy các giấy tay mua bán đất giữa bà L và bà N vào năm 2011, yêu cầu trả số tiền 90.000.000 đồng và yêu cầu bà L giao trả lại phần đất tranh chấp tại khu A: 469,18m² và khu B: 1007,2m², tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, thuộc thửa đất số 3034, tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính ngày 28/4/2021.

[3]. Về án phí, chi phí tố tụng:

[3.1]. Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tổng cộng là 15.200.000 đồng. Bà L chịu 1.520.000 đồng; buộc bà N, ông H1 tự nguyện liên đới chịu 13.680.000 đồng (chịu phần ông H2, bà D). Bà L đã tạm ứng và nộp xong, buộc bà N và ông H1 nộp để hoàn trả lại cho bà L.

[3.2]. Chi phí giám định là 6.000.000 đồng, buộc bà Trần Thị Ánh N và ông Phạm Hữu H1 liên đới chịu 6.000.000 đồng (đã nộp xong).

[3.3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[3.3.1]. Buộc bà Huỳnh Thị Kim L chịu 5.116.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008245 ngày 18/02/2020 và 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0005854 ngày 19/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức. Bà L còn phải nộp tiếp 2.816.000 đồng.

[3.3.2]. Miễn toàn bộ án phí cho bà Trần Thị Ánh N, ông Phạm Hữu H1 do bà N, ông H1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn tạm ứng án phí, án phí.

[3.3.3]. Buộc ông Trần Thanh H2 và bà Trần Thị D liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4]. Thời hạn kháng cáo: Đương sự có mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết hợp lệ bản án.

[5]. Về hướng dẫn thi hành án: 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 qui định tại 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 Long An;
- VKSND huyện Cần Đước;
- Chi cục THADS huyện Cần Đước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, lưu án văn.

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

Võ Thị Thanh Nhung