

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỮU LŨNG
TỈNH LẠNG SƠN

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

Bản án số: 01/2025/DS-ST
Ngày 27-3-2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỮU LŨNG, TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đạt.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Duy Toàn;
- Ông Vi Lê Văn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nông Đàm Thành, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Ông Mã Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 89/2024/TLST-DS, ngày 10 tháng 12 năm 2024 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1956, trú tại: Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Lương Văn N, sinh năm 1962, trú tại: Thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lương Văn N: Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1964, trú tại: Thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lương Văn N (văn bản ủy quyền ngày 20/12/2024). Có mặt.

2. Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1964, trú tại: Thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (tham gia tố tụng với bên bị đơn):* Ủy ban nhân dân xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn: Bà Lê Thị Thanh D; chức vụ: Công chức Địa chính - Xây dựng xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn, là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã H (văn bản ủy quyền ngày 24/12/2024). Vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Vy Thị L, sinh năm 1961, trú tại: Thôn X, xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

2. Ông Mã Văn N, sinh năm 1960, trú tại: Thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

3. Ông Nguyễn Tất S, sinh năm 1958, trú tại: Khu N, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đỗ Thị T trình bày:

Bà Đỗ Thị T có 02 thửa ruộng trồng lúa, bao gồm: Thửa đất số 153, diện tích 580m² và thửa đất số 154, diện tích 575,9m², cùng tờ bản đồ số 08 – bản đồ địa chính xã H đo đạc năm 2011. Đất đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số D 0290626 cấp ngày 20/10/1994 mang tên ông Lương Văn M (chồng bà Đỗ Thị T). Năm 2011, ông Lương Văn M chết, bà Đỗ Thị T đã làm thủ tục nhận thừa kế từ chồng, sau đó đến năm 2017, bà Đỗ Thị T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ số CI 624662 cấp ngày 28/6/2017 mang tên bà Đỗ Thị T đối với 02 thửa đất nêu trên. Về nguồn gốc 02 thửa đất, do vợ chồng bà Đỗ Thị T khai phá năm 1980 để trồng lúa và rau màu.

Năm 2013, bà Đỗ Thị T bị ốm, thường xuyên phải đi viện, không có tiền nên bà Đỗ Thị T đã chuyển nhượng thửa đất số 153, diện tích 580m² và thửa đất số 154, diện tích 575,9m² cho vợ chồng ông Lương Văn N, bà Hoàng Thị N với giá 33.000.000 đồng. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập giấy tờ gì, thỏa thuận thời gian chuyển nhượng là 05 năm; hết 05 năm, ông Lương Văn N và bà Hoàng Thị N phải trả lại đất cho bà Đỗ Thị T. Bà Hoàng Thị N đã trả đầy đủ cho bà Đỗ Thị T số tiền 33.000.000 đồng. Khi giao nhận tiền, hai bên không lập văn bản, giấy tờ gì thể hiện việc giao nhận tiền, cũng không có người làm chứng.

Năm 2017, UBND xã H gọi bà ra trụ sở Ủy ban để giải quyết vụ việc liên quan đến đất đai giữa bà và vợ chồng ông Lương Văn N, bà Hoàng Thị N. Tại Ủy ban, cán bộ cử giục bà ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ban đầu bà không ký. Sau đó, do bị giục nhiều nên bà mới ký vào hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 15/11/2017.

Đến tháng 9/2023, bà yêu cầu ông Lương Văn N, bà Hoàng Thị N trả lại GCNQSDĐ và hai thửa đất trên cho bà, do đã hết thời gian bán đất 05 năm nhưng ông Lương Văn N, bà Hoàng Thị N không trả.

Tại phiên tòa, bà Đỗ Thị T yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 153, diện tích 580m² và thửa đất số 154, diện tích 575,9m², cùng tờ bản đồ số 08 – bản đồ địa chính xã H đo đạc năm 2011. Đất có địa chỉ tại thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Bà Đỗ Thị T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Lương Văn N, bà Hoàng Thị N, được UBND xã H chứng thực ngày 15/11/2017.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, trích đo khu đất tranh chấp, bà Đỗ Thị T nhất trí và không có ý kiến gì.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, bà Đỗ Thị T đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Hoàng Thị N trình bày:

Năm 2013, bà Đỗ Thị T có nhu cầu bán đất ruộng để lấy tiền tiêu sài cá nhân nên có hỏi bà Hoàng Thị N xem gia đình có nhu cầu mua đất ruộng không; nếu có nhu cầu thì bà Đỗ Thị T bán đất cho. Sau khi bàn bạc, vợ chồng bà Hoàng Thị N đã nhất trí mua thửa đất số 153, diện tích 580m² và thửa đất số 154, diện tích 575,9m², cùng tờ bản đồ số 08 của bà Đỗ Thị T với giá 33.000.000 đồng. Tại UBND xã H vào ngày 17/01/2013, các bên đã lập Giấy xác nhận, có chữ ký của bà Đỗ Thị T, bà Hoàng Thị N và chữ ký của những người làm chứng chị Hoàng Thị Y, ông Mã Văn N, ông Chu Văn T.

Ngày 18/01/2013, bà Hoàng Thị N và bà Đỗ Thị T cùng nhau ra Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện H. Tại ngân hàng, bà Hoàng Thị N đã đưa đầy đủ cho bà Đỗ Thị T số tiền 33.000.000 đồng tiền mặt, có ông Nguyễn Tất S làm chứng.

Sau khi trả tiền mua đất, bà Đỗ Thị T đưa cho bà Hoàng Thị N cầm giữ bản gốc GCNQSDĐ số D 0290626 cấp ngày 20/10/1994 mang tên ông Lương Văn M, đồng thời bà Hoàng Thị N cũng là người cầm giữ bản gốc Giấy xác nhận ngày 17/01/2013. Ngày 28/01/2013, bà Hoàng Thị N và bà Đỗ Thị T cùng nhau ra UBND xã H để xin xác nhận vào Giấy xác nhận ngày 17/01/2013.

Theo GCNQSDĐ số D 0290626 cấp ngày 20/10/1994 mang tên ông Lương Văn M, 02 thửa đất bà Hoàng Thị N mua của bà Đỗ Thị T chính là thửa đất số 150, 151, tờ bản đồ số 25 – bản đồ giải thửa 299 đo đạc năm 1992 (nay là Thửa đất số 153, 154 tờ bản đồ số 08 – bản đồ địa chính xã H đo đạc năm 2011).

Tại thời điểm bà Hoàng Thị N nhận chuyển nhượng đất của bà Đỗ Thị T, ông Lương Văn M đã chết nhưng trên GCNQSDĐ vẫn đứng tên ông Lương Văn M nên chưa làm thủ tục sang tên ngay được. Do vậy, bà Hoàng Thị N và bà Đỗ

Thị T đã phối hợp cùng công chức địa chính xã H làm các thủ tục để bà Đỗ Thị T nhận thừa kế quyền sử dụng đất từ chồng và cấp đổi GCNQSDĐ sang tên bà Đỗ Thị T.

Sau khi được cấp đổi GCNQSDĐ, tháng 11/2017, bà Hoàng Thị N và bà Đỗ Thị T đã cùng nhau ra UBND xã H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên, hợp đồng đã được UBND xã H chứng thực ngày 15/11/2017. Sau khi làm thủ tục đăng ký biến động đất đai, đầu năm 2018, vợ chồng bà Hoàng Thị N đã được sang tên trên GCNQSDĐ, thể hiện tại “*mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng chứng nhận*”.

Khi thỏa thuận mua bán 02 thửa đất, các bên không hề thỏa thuận về việc thời gian bán là 05 năm; hết 05 năm, phải trả lại đất ruộng cho bà Đỗ Thị T. Các bên cũng không thỏa thuận về việc chuộc lại đất.

Từ khi nhận chuyển nhượng 02 thửa đất vào năm 2013 đến nay, vợ chồng bà Hoàng Thị N trực tiếp canh tác, trồng lúa trên 02 thửa đất này. Vì vậy, bà Hoàng Thị N không nhất trí với toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, trích đo khu đất tranh chấp, bà Hoàng Thị N nhất trí và không có ý kiến gì.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, đề nghị nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí.

Với tư cách là người đại diện hợp pháp cho ông Lương Văn N, ông Lương Văn N nhất trí với toàn bộ ý kiến của bà Hoàng Thị N.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Lương Văn N nhất trí với ý kiến của bà Hoàng Thị N và không nhất trí với toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã H trình bày:

Thửa đất số 153, diện tích 580m² và thửa đất số 154, diện tích 575,9m², cùng tờ bản đồ số 08 trước đây là của bà Đỗ Thị T, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ số CI 624662, số vào sổ CS 05333, cấp ngày 28/6/2017 mang tên bà Đỗ Thị T, nguồn gốc sử dụng đất: Bà Đỗ Thị T nhận thừa kế từ chồng là ông Lương Văn M.

Năm 2013, bà Đỗ Thị T chuyển nhượng 02 thửa đất này cho ông Lương Văn N, bà Hoàng Thị N theo giấy tờ viết tay, đã được lãnh đạo UBND xã H ký xác nhận ngày 28/01/2013 và có 04 người làm chứng xác nhận việc chuyển nhượng đất. Ông Lương Văn N, bà Hoàng Thị N đã quản lý, sử dụng ổn định 02 thửa đất này từ năm 2013 cho đến khi xảy ra tranh chấp vào năm 2022.

Ngày 15/11/2017, bà Đỗ Thị T đã đến UBND xã H ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên sang cho ông Lương Văn N, bà Hoàng Thị N, hợp đồng đã được UBND xã H chứng thực ngày 15/11/2017.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị T và ông Lương Văn N, bà Hoàng Thị N, được UBND xã H chứng thực ngày 15/11/2017 là không có căn cứ, vì tại Điều 6 của Hợp đồng quy định rất rõ ràng bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan khi thực hiện giao kết Hợp đồng; trong đó có nội dung, tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Bà Đỗ Thị T đã ký đầy đủ tên trong các trang hợp đồng theo quy định.

Những người làm chứng bà Vy Thị L, ông Mã Văn N, ông Nguyễn Tất S đều khẳng định năm 2013, có được bà Đỗ Thị T và bà Hoàng Thị N nhờ ký vào Giấy xác nhận đề ngày 17/01/2013 với tư cách người làm chứng cho việc chuyển nhượng đất. Khi ký xác nhận, bà Đỗ Thị T và bà Hoàng Thị N đều hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo, không có vấn đề gì về tâm thần, tinh thần.

Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp, xác định trên cả hai thửa đất tranh chấp chỉ có gốc dạ do gia đình bà Hoàng Thị N đã thu hoạch lúa từ tháng 10/2024 âm lịch, ngoài ra không còn tài sản nào khác.

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Đỗ Thị T đều thừa nhận được chuyển nhượng đất cho ông Lương Văn N và bà Hoàng Thị N vào năm 2013, đã nhận tiền đầy đủ nhưng bà Đỗ Thị T chỉ thoả thuận bán đất trong thời hạn 05 năm, hết 05 năm gia đình bà Hoàng Thị N phải trả lại đất cho bà Đỗ Thị T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật. Việc thụ lý, xác định quan hệ pháp luật và xác định tư cách người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật. Thông báo thụ lý vụ án đã được gửi cho các đương sự và Viện kiểm sát.

Việc xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ; thủ tục cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng cho đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 163, 164, 166, 169 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 99, 100, 166, 169, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T. Về án phí, do các yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí. Về chi phí tố tụng, nguyên đơn bà Đỗ Thị T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của UBND xã H và người làm chứng ông Nguyễn Tất S vắng mặt nhưng đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Trong hồ sơ đã có lời khai, yêu cầu đề nghị, do vậy Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người nêu trên, theo quy định tại Điều 227, Điều 228, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nguồn gốc đất tranh chấp và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận thửa đất số 153, diện tích 580m² và thửa đất số 154, diện tích 575,9m², cùng tờ bản đồ số 08 – bản đồ địa chính xã H đo đạc năm 2011 có nguồn gốc do vợ chồng bà Đỗ Thị T khai phá, sau đó đã được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ mang tên ông Lương Văn M (chồng bà Đỗ Thị T). Năm 2011, ông Lương Văn M chết, bà Đỗ Thị T làm thủ tục nhận thừa kế quyền sử dụng đất từ chồng, đến năm 2017, bà Đỗ Thị T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ số CI 624662 cấp ngày 28/6/2017 mang tên bà Đỗ Thị T đối với 02 thửa đất trên. Năm 2013, bà Đỗ Thị T đã chuyển nhượng thửa đất số 153, diện tích 580m² và thửa đất số 154, diện tích 575,9m² cho vợ chồng ông Lương Văn N, bà Hoàng Thị N với giá 33.000.000 đồng; các bên đã giao nhận tiền đầy đủ. Xét thấy, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về thời hạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà Đỗ Thị T trình bày rằng khi chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 153, diện tích 580m² và thửa đất số 154, diện tích 575,9m² vào năm 2013, các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng trong thời hạn 05 năm; hết 05 năm, ông Lương Văn N, bà Hoàng Thị N phải trả lại đất cho bà Đỗ Thị T. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày của đương sự, bà Đỗ Thị T không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có thỏa thuận này; cũng không có người làm chứng xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thời hạn 05 năm. Tại Giấy xác nhận ngày 17/01/2013 cũng không có nội dung nào thể hiện thời hạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 05 năm.

[4] Về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà Đỗ Thị T trình bày rằng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2013, các bên chỉ thỏa thuận miệng mà không lập văn bản, giấy tờ gì thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc giao nhận tiền là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Cụ thể là: Giấy xác nhận ngày 17/01/2013, có xác nhận của 04 người làm chứng và chữ ký, đóng dấu xác nhận của bà Vy Thị L (khi đó là Phó Chủ tịch UBND xã H). Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của những người làm chứng gồm bà Vy Thị L, ông Mã Văn N, ông Nguyễn Tất S; tất cả những người làm chứng đều khẳng định năm 2013, có được bà Đỗ Thị T và bà Hoàng Thị N nhờ ký vào Giấy xác nhận để làm chứng cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ký xác nhận, bà Đỗ Thị T và bà Hoàng Thị N đều có mặt và đều trong trạng thái hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo, không có vấn đề gì về thần kinh, tinh thần.

[5] Mặt khác, về hiện trạng quản lý, sử dụng đất trên thực tế: Các đương sự đều thừa nhận từ năm 2013 đến tháng 5/2022, ông Lương Văn N, bà Hoàng

Thị N là người trực tiếp quản lý, canh tác, sử dụng ổn định 02 thửa đất trên, không phát sinh tranh chấp đất đai với ai. Bà Đỗ Thị T cũng thừa nhận sau khi hết thời hạn 05 năm (năm 2018) cho đến tháng 5/2022, bà Đỗ Thị T cũng không yêu cầu ông Lương Văn N, bà Hoàng Thị N phải trả lại 02 thửa đất nêu trên; cũng không có đơn khiếu nại, tranh chấp về đất đai gửi chính quyền địa phương.

[6] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Bà Đỗ Thị T trình bày khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2013, các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 05 năm, hết 05 năm phải trả lại đất cho bà Đỗ Thị T; và các bên chỉ thỏa thuận miệng mà không lập văn bản, giấy tờ gì là không có cơ sở, không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T về việc yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 153, diện tích 580m² và thửa đất số 154, diện tích 575,9m², cùng tờ bản đồ số 08 – bản đồ địa chính xã H đo đạc năm 2011 là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được UBND xã H chứng thực ngày 15/11/2017, xét thấy tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bà Đỗ Thị T đều thừa nhận năm 2017, cán bộ UBND xã H có gọi bà ra trụ sở UBND xã để giải quyết vụ việc liên quan đến đất đai giữa bà và vợ chồng ông Lương Văn N, bà Hoàng Thị N. Bà Đỗ Thị T đều thừa nhận có được ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại trụ sở UBND xã H; chữ ký, chữ viết trong hợp đồng đúng là chữ ký, chữ viết của bà Đỗ Thị T; khi ký hợp đồng, các bên đều minh mẫn, tỉnh táo và được ký vào từng trang của hợp đồng. Lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với lời khai của bị đơn và đại diện hợp pháp của UBND xã H rằng tháng 11/2017, bà Hoàng Thị N và bà Đỗ Thị T đã cùng nhau ra UBND xã H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên, hợp đồng đã được UBND xã H chứng thực ngày 15/11/2017 theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, tại tờ khai thuế thu nhập cá nhân, bà Đỗ Thị T cũng được ký, ghi họ tên khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được UBND xã H chứng thực ngày 15/11/2017 là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[8] Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đỗ Thị T đã nộp tiền tạm ứng và đã thanh toán chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản với tổng số tiền là 8.500.000 đồng (tám triệu năm trăm nghìn đồng). Tại phiên tòa, các đương sự đều không thỏa thuận được về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng nên Hội đồng xét xử sẽ giải quyết theo quy định của pháp luật.

[9] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn bà Đỗ Thị T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản với tổng số tiền là 8.500.000 đồng (tám triệu năm trăm nghìn đồng).

[10] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch để nộp ngân sách Nhà nước. Tuy nhiên, nguyên đơn thuộc diện hộ nghèo, người cao tuổi và đã cho đơn xin miễn nộp án phí. Do vậy, Hội đồng xét xử miễn án phí cho nguyên đơn, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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.

[11] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng là đúng thực tế, phù hợp với tài liệu thu thập trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa. Đối với ý kiến về việc giải quyết vụ án; đại diện Viện kiểm sát đã đưa ra các nhận định, đánh giá chứng cứ, căn cứ để giải quyết yêu cầu của các đương sự là phù hợp với đường lối, nhận định, căn cứ giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[12] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 26, Điều 95, Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 170, Điều 188 và khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- Các Điều 8, Điều 160, Điều 161, Điều 163, Điều 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Khoản 1, 3 Điều 26; khoản 2 Điều 27; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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.

1. Giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị T về việc yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 153, diện tích 580m² và thửa đất số 154, diện tích 575,9m², cùng tờ bản đồ số 08 – bản đồ địa chính xã H đo đạc năm 2011. Đất có địa chỉ tại thôn N, xã H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị T và ông Lương Văn N, bà Hoàng Thị N, được Ủy ban nhân dân xã H

chứng thực ngày 15/11/2017.

2. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Đỗ Thị T phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản với số tiền là 8.500.000 đồng (tám triệu năm trăm nghìn đồng). Xác nhận bà Đỗ Thị T đã nộp đủ.

3. Án phí: Nguyên đơn bà Đỗ Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND huyện Hữu Lũng;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Nguyễn Văn Đạt