

Bản án số: 12/2023/DS-ST

Ngày 30/3/2023

“Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Bích Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Minh;
- Ông Trần Văn Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hồng Huy – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chung – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2022/TLST-DS ngày 25/01/2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2023/QĐXXST-DS ngày 06/3/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Đình K, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ 6, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Thanh B, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 6, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ 6, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt;

2. Bà Trương Thị Mỹ L, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 6, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có đơn xin xét xử mặt;

3. Bà Trương Thị Mỹ L1, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ 6, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt;

4. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn P, phường V, thành phố V, tỉnh Nghệ An; có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trương Đình K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn bà Trương Thị Mỹ L1 trình bày: Năm 2001 vợ chồng ông K, bà L1 có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Thanh B thửa đất tực danh Gò Dầu tại Khóm 9, thị trấn An Khê, nay là Tổ 6, phường A, thị xã A, thửa đất có diện tích 5704 m², giá chuyển nhượng là 5.500.000đ (tương đương với 02 cây vàng lúc bấy giờ). Ngày 16/7/2001 ông K đặt cọc 1.000.000đ, đến ngày 20/7/2001 đưa thêm 4.000.000đ nữa, bà B đồng ý bớt 500.000đ. Bà B đã lập “Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp” thể hiện nội dung chuyển nhượng. Bà B đã giao sổ giao khoán đất nông nghiệp, các biên lai thuế và khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B cũng giao luôn cho ông K. Vợ chồng ông K đã xây dựng nhà, trồng trọt và sinh sống trên thửa đất này từ năm 2001 cho đến nay. Năm 2021 vợ chồng ông K chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Đình T. Sau đó nhiều lần vợ chồng ông K đến nhờ bà B thực hiện việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định nhưng bà B không đồng ý. Do vậy ông K, bà L1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp” ngày 20/7/2001, vợ chồng ông K tự nguyện hỗ trợ cho bà B 10.000.000đ. Vợ chồng ông K không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà B về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp” ngày 20/7/2001 là vô hiệu.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị Thanh B trình bày: “Giấy nhận tiền cọc đất” ngày 17/6/2001 và “Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp” ngày 20/7/2001 mà nguyên đơn giao nộp là chữ viết và chữ ký của bà. Tuy nhiên do lúc này bà B làm giáo viên, chồng công tác trong quân đội, không có ai canh tác sử dụng đất, nên bà B đồng ý cho ông K mượn đất để sử dụng và thực hiện việc đóng thuế cho nhà nước. Bà B có nhận của ông K 5.000.000đ, số tiền này là tiền bán lại cây mía đang có trên đất. Bà đã giao cho ông K sổ hợp đồng giao khoán và biên lai thuế từ năm 1995 đến năm 2000, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B cũng giao luôn cho ông K. Trong quá trình sử dụng đất ông K đã tự ý chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho người khác mà không hỏi ý kiến bà B. Bà B không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi vì bà B không bán đất cho ông K mà chỉ chuyển nhượng cho ông K quyền canh tác, khai thác sử dụng đất. Bà B có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án tuyên bố đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp” ngày 20/7/2001 là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đồng thời buộc ông K phải trả lại cho bà B toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ giao khoán và các biên lai nộp thuế sử dụng đất.

3. Lời khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình T và bà Trương Thị Mỹ L trình bày: Bà L là chị ruột của bà L1. Năm 2021 vợ chồng ông K chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà L một phần

thửa đất trước đây vợ chồng ông K mua của bà B. Do là người trong gia đình nên các bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau và giao tiền, nhận đất chứ không có lập giấy tờ gì. Ông T, bà L cũng đã nhận đất và sản xuất rau màu trên phần đất nhận chuyển nhượng từ năm 2021 đến nay. Ông T, bà L không có yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng, sau này nếu có tranh chấp thì sẽ yêu cầu bằng vụ án khác.

4. Lời khai có tại hồ sơ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N thể hiện: Trước đây ông N và bà B chung sống với nhau như vợ chồng đến năm 2014 thì ly hôn. Từ năm 2001 ông N công tác tại Học viện Lục quân Đà Lạt và đăng ký hộ khẩu tại đơn vị quân đội Sư đoàn 2, Quân khu 5. Ông N không biết về nguồn gốc thửa đất mà bà B đã chuyển nhượng cho ông K và cũng không phải là người sử dụng thửa đất trên cùng với bà B. Ông N không biết quá trình chuyển nhượng thửa đất trên giữa ông K và bà B và ông cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu của ông K về việc buộc bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng.

5. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp” ngày 20/7/2001. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì đây là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai. Do các bên không có yêu cầu nên theo quy định tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án không áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị Mỹ L vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, theo quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt ông N, bà L.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại

“Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp” ngày 20/7/2001. Bị đơn thừa nhận đã viết “Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp”, “Giấy nhận tiền cọc đất” và nhận của nguyên đơn 5.000.000đ, nhưng không thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Bị đơn cho rằng chỉ cho nguyên đơn mượn đất sử dụng và thực hiện việc đóng thuế cho nhà nước, số tiền 5.000.000đ đã nhận là tiền bán cây mía của bị đơn đang có trên đất. Xét yêu cầu của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn thì thấy rằng:

[3.1] “Giấy nhận tiền cọc đất” ngày 17/6/2001 có nội dung *“Tôi tên Trần Thị Thanh B 31 tuổi chánh trú quán Khóm 9, thị trấn An Khê. Có nhận một triệu đồng (1.000.000đ) của ông Trương Đình K cùng ở khóm 9 thị trấn An Khê. Khoản tiền trong nội dung việc chuyển nhượng đất canh tác nông nghiệp. Hai bên giao ước với nhau và nhất trí cho phép đến ngày hẹn cuối cùng 10-7 tức ngày 20-5 ÂL phải giao đủ khoản tiền còn lại Bốn triệu năm trăm nghìn đồng (4.500.000đ). Nếu quá thời gian trên ông K không giao đủ khoản tiền còn lại thì ông sẽ chịu mất số tiền cọc, cũng như khoản tiền ông K cọc trả lại chất màu của đất, vì ông ta chưa giao đủ tiền hai bên đã thống nhất với tổng số tiền năm triệu năm trăm nghìn đồng mà ông K đã sản SX trước. Nay viết giấy này để hai bên làm tin”*.

“Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp” ngày 20/7/2001 có nội dung *“Tôi tên Trần Thị Thanh B, sinh năm 1970, trú quán Khóm 9, thị trấn An Khê, có nhận khoán khoảnh đất có tục danh Gò Dầu, diện tích 5.700m². Lý do gia đình tôi nay khó khăn, nguồn lao động không đảm bảo sản xuất được diện tích nói trên nên chuyển nhượng cho ông Trương Đình K cùng trú quán Khóm 9, thị trấn An Khê. Nay tôi viết giấy này chuyển nhượng cho ông Trương Đình K được trọn quyền sử dụng nếu ai ngăn cản DT đất nói trên tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm, cũng như kể từ đây ông K phải có trách nhiệm làm nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước bắt đầu từ năm 2001”*.

Như vậy nội dung các giấy do bị đơn viết nêu trên không thể hiện việc bị đơn cho nguyên đơn thuê hay mượn đất để sản xuất. “Giấy nhận tiền cọc đất” thể hiện bị đơn nhận 1.000.000đ của nguyên đơn là để đặt cọc cho *“Việc chuyển nhượng đất canh tác nông nghiệp”* chứ không phải là nhượng lại cây mía trên đất như bị đơn trình bày. Bị đơn cũng không đưa ra chứng cứ gì để chứng minh số tiền đã nhận 5.000.000đ của nguyên đơn là để nhượng lại cây mía trên đất. Do vậy lời trình bày của bị đơn là không có căn cứ để được công nhận. Căn cứ vào “Giấy nhận tiền cọc đất”, “Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp” và lời trình bày của các bên có căn cứ xác định: Vào ngày 17/6/2001 bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất có tục danh Gò Dầu tại Khóm 9, thị trấn An Khê, nay là Tổ 6, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai, với giá chuyển nhượng 5.500.000đ, nguyên đơn đã đặt cọc 1.000.000đ nên bị đơn đã viết “Giấy nhận tiền cọc đất”. Đến ngày 20/7/2001 nguyên đơn đã giao 4.000.000đ (giảm 500.000đ) nên bị đơn đã viết “Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp” và giao các giấy tờ liên quan đến thửa đất cho nguyên đơn. Thửa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là thửa số 459, tờ bản đồ số 7 (sau đây viết tắt là thửa 459(7)), nay là thửa số 457, tờ bản đồ số 52 (sau đây viết tắt là thửa 457(52)), có diện tích 5704m². Thửa đất đã được Ủy ban

nhân dân huyện An Khê cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U632363 ngày 29/10/2001 cho hộ bà Trần Thị Thanh B. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa 459(7) có diện tích 5704m², nhưng theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/5/2022 thì thửa 459(7) có diện tích 5597,0m², ít hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 107m².

[3.2] Mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Trần Thị Thanh B, tuy nhiên theo văn bản số 1056/UBND-TNMT ngày 30/6/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã A về cung cấp thông tin liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác định theo đơn đăng ký quyền sử dụng đất năm 2001 của bà B thì không có giấy tờ thể hiện thành viên hộ gia đình (bút lục 115). Lời khai của ông Nguyễn Văn N, trước đây là chồng của bà B, thể hiện vào năm 2001 ông N công tác trong quân đội, ông N không biết nguồn gốc cũng như việc cấp thửa đất nêu trên và ông cũng không phải là người sử dụng thửa đất trên cùng bà B. Ông N không có ý kiến và yêu cầu gì đối với yêu cầu của nguyên đơn (bút lục 61). Bản án số 04/2014/HNGĐ-ST ngày 26/3/2014 của Tòa án nhân dân thị xã A xác định ông N, bà B chung sống với nhau như vợ chồng không có đăng ký kết hôn nên không công nhận quan hệ vợ chồng. Như vậy người được quyền sử dụng thửa đất 459(7) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất U632363 chỉ có một mình bà Trần Thị Thanh B nên bà B được quyền tự mình định đoạt đối với thửa đất 459(7).

[3.3] Vào năm 2001 ông K và bà B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay, chưa làm thủ tục chuyển nhượng và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 707 Bộ luật Dân sự 1995 và Điều 31 Luật Đất đai năm 1993. Tuy nhiên việc thỏa thuận chuyển nhượng đất của các bên là hoàn toàn tự nguyện, bị đơn đã nhận đủ tiền, nguyên đơn đã nhận đất, xây dựng nhà ở, trồng cây lâu năm và canh tác trên đất đến nay hơn 20 năm. Theo nội dung Án lệ số 55/2022/AL của Tòa án nhân dân tối cao về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm về hình thức thì “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng/chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình*”, thì “*trường hợp này Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng*”. Do vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Trần Đình Khôi và bị đơn bà Trần Thị Thanh B theo “Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp” ngày 20/7/2001. Phần đất chuyển nhượng như hiện trạng xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/5/2022, thuộc thửa đất số 457(52) tại Tổ 6, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Cụ thể vị trí, kích thước phần đất chuyển nhượng như sau (có sơ đồ kèm theo):

Vị trí:

+ Phía Đông giáp thửa 479 (đất ông Đ), thửa 483 (ông Trương X), thửa 24(56) (bà Trần Thị Ngọc T) và thửa 32(56) (đất ông T) có chiều dài 28m + 22m + 25m;

+ Phía Tây giáp thửa 388 (đất ông Võ Ngọc T), thửa 424(đất ông S), thửa 435 (đất ông Nguyễn Văn H), thửa 542 (đất ông Trần Ngọc T) có chiều dài 5,5m + 26m + 22m + 27,5m;

+ Phía Nam giáp thửa số 10 (56) và thửa 11(56) (đất ông Hồ Đức T) có chiều dài 80m;

+ Phía Bắc giáp thửa 434 (đất ông D) có chiều dài 61m.

Diện tích: 5597,0m².

[3.4] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U632363 thì thửa 459(7), nay là thửa 457(52), có thời hạn sử dụng đất đến tháng 10/2021. Tuy nhiên theo văn bản số 2779/UBND-TNMT ngày 30/12/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã A về cung cấp thông tin, xác định thửa đất số thửa 457(52) không thuộc các trường hợp bị thu hồi, trưng dụng theo quy định tại Điều 16 Luật Đất đai năm 2013. Ông K đang là người trực tiếp sản xuất và có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nên ông K được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[4] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Như đã phân tích ở trên, bị đơn có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự để xác lập hợp đồng; không có căn cứ xác định việc bị đơn lập giấy viết tay chuyển nhượng đất cho nguyên đơn là do nhầm lẫn hay bị lừa dối, đe dọa; nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật. Do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp” ngày 20/7/2001 là vô hiệu và buộc ông K phải trả các giấy tờ liên quan đến thửa đất gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ giao khoán và các biên lai nộp thuế sử dụng đất.

[5] Tại phiên tòa nguyên đơn ông K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L1 tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn bà Bình số tiền 10.000.000đ nên cần ghi nhận sự tự nguyện của ông K, bà L1.

[6] Trong phần đất nhận chuyển nhượng, ông K đã chuyển nhượng lại cho ông T, bà L một phần thửa đất có diện tích 1.197,2m² (là phần gạch chéo trong sơ đồ). Ông T, bà L không có yêu cầu giải quyết trong vụ án nên không xem xét. Trường hợp có tranh chấp ông T, bà L có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000đ. Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông K đã nộp tạm ứng 4.000.000đ nên bà B phải thanh toán cho lại ông K 4.000.000đ.

[8] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 300.000đ, chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn không được Tòa án chấp nhận là 600.000đ (300.000đ đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và 300.000đ đối với yêu cầu trả lại các giấy tờ về quyền sử dụng đất).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 184, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 692, Điều 693, Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 709, Điều 711, Điều 712 và Điều 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 31, Điều 73, Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 95, Điều 99 và Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL, được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Trương Đình K và bị đơn bà Trần Thị Thanh B theo “Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp” lập ngày 20/7/2001. Đất chuyển nhượng là thửa đất số 459, tờ bản đồ số 7, nay là thửa số 457, tờ bản đồ số 52, tại Tổ 6, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai, thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện An Khê cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U632363 ngày 29/10/2001 cho hộ bà Trần Thị Thanh B. Thửa đất chuyển nhượng có vị trí, kích thước, diện tích như hiện trạng xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/5/2022. Cụ thể như sau (có sơ đồ kèm theo):

- Vị trí:

+ Phía Đông giáp thửa 479 (đất ông Đ), thửa 483 (ông Trương X, thửa 24(56) (bà Trần Thị Ngọc T) và thửa 32(56) (đất ông T) có chiều dài 28m + 22m + 25m;

+ Phía Tây giáp thửa 388 (đất ông Võ Ngọc T), thửa 424(đất ông S), thửa 435 (đất ông Nguyễn Văn H), thửa 542 (đất ông Trần Ngọc T) có chiều dài 5,5m + 26m + 22m + 27,5m;

+ Phía Nam giáp thửa số 10 (56) và thửa 11(56) (đất ông Hồ Đức T) có chiều dài 80m;

+ Phía Bắc giáp thửa 434 (đất ông D) có chiều dài 61m.

- Diện tích: 5597,0m².

Ông Trương Đình K được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp” lập ngày 20/7/2001 là vô hiệu, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và phải trả các giấy tờ liên quan đến thửa đất gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sổ giao khoán và các biên lai nộp thuế sử dụng đất.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trương Đình K và bà Trương Thị Mỹ L1 về việc hỗ trợ cho bà Trần Thị Thanh B số tiền 10.000.000đ (mười triệu 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 án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Thanh B phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000đ. Ông K đã nộp tạm ứng 4.000.000đ, nên bà B phải thanh toán lại cho ông K số tiền 4.000.000đ (bốn triệu 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 án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí: Bà Trần Thị Thanh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) và án phí đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011976 ngày 21/11/2022, bà B còn phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Ông Trương Đình K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai số 0011664 ngày 25/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Gia Lai.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Mỹ L1, ông Nguyễn Đình T có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án là ngày 30/3/2023. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn N có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án này 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

Nơi nhận:

- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX An Khê;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Bùi Thị Bích Thảo