

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 39/2021/DS-ST

Ngày: 30/9/2021

Về việc “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất
và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TRÀ VINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Kim Thị Ngọc Thu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Sang
2. Ông Sơn Nhật Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Huê - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:
Ông Trần Văn Thôn - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 181/2020/TLST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2020 về việc “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:140/2021/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lý Thị Đ, sinh năm 1951 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Bị đơn: Bà Trần Ngọc B, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

01. Chị Trần Ngọc H, sinh năm 1982

02. Anh Trần Duy M, sinh năm 1986

Người đại diện hợp pháp của chị H, anh T là Bà Trần Ngọc B, sinh năm 1958 (văn bản ủy quyền ngày 03/6/2020)

03. Ông Ngô Văn T, sinh năm 1967

04. Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1967 (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của Ông Ngô Văn T: là Bà Huỳnh Thị Đ sinh năm 1967 (văn bản ủy quyền ngày 03/6/2020)

05. Chị Lâm Thanh H, sinh năm 1990

06. Chị Lâm Thị Á, sinh năm 1976 (có đơn xin vắng mặt)

07. Anh Lâm Quốc D, sinh năm 1984

Người đại diện hợp pháp của Anh Lâm Quốc D là Chị Lâm Thị Á, sinh năm 1976 (văn bản ủy quyền ngày 03/6/2020), có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của Chị Lâm Thanh H là Chị Lâm Thị Ngọc H, sinh năm 1987. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

08. Ông Dương Thanh V, sinh năm 1987 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

09. Ông Phan Tới H, sinh năm 1972 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh

10. Chị Lâm Thị H, sinh năm 1970 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh

11. Chị Lâm Thị H, sinh năm 1978 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 93/21, đường số 9, phường 16, Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Anh Lâm Văn Q, sinh năm 1973

Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh

Người đại diện hợp pháp của anh Lâm Quốc Q: Chị Lâm Thị Ngọc H, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

13. Chị Lâm Thị Ngọc H, sinh năm 1987.

14. Anh Trần Quang V, sinh năm 1991 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện (ngày 06/3/2020) và khởi kiện bổ sung (ngày 07/11/2020) cũng như các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Lý Thị Đ trình bày:

Trước đây bà được cha mẹ cho quyền sử dụng đất thuộc thửa 155, diện tích 7.860m², loại đất trồng lúa, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh đất này bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997.

Vào năm 1996 do hoàn cảnh khó khăn, bà có chuyển nhượng một phần đất này diện tích 2000 m² (trong tổng diện tích 7.860 m²) thuộc thửa 155 cho Ông Ngô Văn T với giá 10 chỉ vàng 24k có viết giấy tay và có chính quyền xác nhận. Đến năm 1997 Ông Ngô Văn T chuyển nhượng cho Ông Phan Tới H. Đến năm 1998, Ông Phan Tới H tiếp tục chuyển nhượng cho Bà Trần Ngọc B phần đất này.

Năm 1997 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 155. Năm 2017, Bà B đến gặp bà hợp thức hóa sang tên phần đất 2.000m² từ bà qua Bà B mà không cần qua ông T, lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đang thế chấp vay trong Ngân hàng. Bà B cho bà mượn tiền chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng. Sau khi chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà B tự đi tách thửa thành thửa 1393, diện tích 2.000m² và Bà B giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2019, Bà B nhờ bà và các con của bà có đến Ủy ban nhân dân xã P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà B, nhưng lúc ký tên con của bà đọc lại hợp đồng thấy ghi diện tích 2.976m² chứ không phải 2000 m² nên con bà là Lâm Quốc D không chịu ký nên hợp đồng chuyển nhượng chưa thực hiện. Hiện nay Bà B đắp bờ sử dụng luôn diện tích 976 m² từ đó đến nay mà bà không hay biết.

Nay bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện thực đo 996m² (trong diện tích 2.976m²) thuộc thửa 1393, tờ bản đồ số 49, loại đất lúa, tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh, đồng thời buộc Bà Trần Ngọc B giao trả lại cho bà diện tích 976m² (thực đo 996 m²), bà sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng (hợp thức hóa) diện tích 2.000m² (thực đo 1.980m²) thuộc thửa 1393 cho Bà B.

** Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 11/3/2021 cũng như lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa sơ thẩm, Bà Trần Ngọc B là bị đơn trình bày:*

Vào năm 1998, bà có mua của Ông Phan Tới H 06 công đất trồng lúa, với giá 07 chỉ vàng 24k/công, tổng cộng 06 công là 42 chỉ, còn 02 công là ông Hmua từ ông Đỗ Văn Thắng.

Khi giao đất ông Hchỉ ranh, chồng bà là ông Ngô (đã chết) và em chồng bà là ông Trầm Văn Đđi đo và cắm trụ ranh đất giáp với phần còn lại của đất bà Đ, khi đó thì bà Đ kêu bán thêm một công nữa với giá 7 chỉ vàng 24k cho đủ 3.000m², việc mua bán có làm giấy tay giao nhận vàng, bà Đ ký tên nhận vàng, từ đó chồng bà và ông Trầm Văn Đcắm trụ ranh là 3.000m² và đắp bờ ranh ngang giữa hai bên. Sau khi mua đất thì bà cho ông Trầm Văn Đ thuê làm đong lúa cho bà, sau đó ông Đức trả lại đất và bà cho Ông Dương Thanh V thuê 07 công đất này giá 1 công 10 gĩa. Đến năm 2017 bà có tách thửa đất của bà Đ thành thửa 1393, tờ bản đồ số 49, diện tích 2.976 m² vẫn mang tên bà Đ, Tách thửa xong hai người chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được vì con bà Đ đi làm ăn xa. Nên bà Đ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1393, diện tích 2.976m² cho bà giữ. Đến ngày 04/3/2019 con của bà Đ là chị Á, anh D, chị H đều ký vào hồ sơ công chứng và sau đó cả gia đình bà Đ đôi ý, không đồng ý chuyển nhượng diện tích 2.976m² mà chỉ đồng ý chuyển nhượng 2.000m² thuộc thửa 1393 tờ bản đồ số 49.

Nay bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc hộ bà Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích thực đo 2.976 m² thuộc thửa 1393, tờ bản đồ số 49, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chị Lâm Thị Ngọc H* thống nhất với yêu cầu của bà Lý Thị Đ.

Tại phiên tòa nguyên đơn bà Lý Thị Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu khởi kiện bổ sung, Bà B giữ nguyên yêu cầu phản tố, các đương sự không thỏa thuận với nhau.

- Vị kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án theo quy định. Những vấn đề khác Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự và những người tham gia tố tụng khác từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 68, 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Vị Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 121, 122, 256 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 105, 115, 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ 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;

Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Thị Đ

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn

Buộc Bà B giao trả quyền sử dụng đất cho bà Đ diện tích thực đo 996m² thuộc thửa 1393, tờ bản đồ số 49, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (Có sơ đồ thẩm định kèm theo)

Ghi nhận sự tự nguyện của hộ bà Lý Thị Đ đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho Bà Trần Ngọc B diện tích thực đo 1.980m² trong tổng diện tích 2.976m² thuộc thửa 1393, tờ bản đồ số 49, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (Có sơ đồ thẩm định kèm theo)

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện hồ sơ sang tên tách thửa.

Về án phí, chi phí thẩm định, định giá, chi phí giám định chữ ký các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật *(có bài phát biểu)*.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng:

Đây là vụ án tranh đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền thuộc thửa 1393, tờ bản đồ 49, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh; căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như Ông Phan Tới H, Ông Dương Thanh V, Chị Lâm Thị Á, Chị Lâm Thị H, Chị Lâm Thị H, Anh Trần Quang V đều có đơn yêu cầu xin xét xử vắng mặt nhưng có cùng ý kiến với bà Đ, nên căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu của bà Lý Thị Đ:

Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa 1393, diện tích 1.000m^2 (thực đo 996m^2) trong diện tích 2.976m^2 , tờ bản đồ 49, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh mà Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Lý Thị Đ, theo bà Đ cho rằng nguồn gốc đất này của cha mẹ bà cho bà. Năm 1996 bà chuyển nhượng cho Ông Ngô Văn T 2.000m^2 với giá 10 chỉ vàng 24kara, có làm giấy tay. Cũng trong năm 1997 ông T chuyển nhượng 2.000m^2 này cho Ông Phan Tới H, sau đó ông H chuyển nhượng cho Bà Trần Ngọc B. Năm 2016 Bà B có đến gặp bà kêu bà đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hợp thức hóa tách thửa cho Bà B mà không cần qua ông T nhưng bà nói giấy chứng nhận đang thế chấp Ngân hàng nên Bà B cho bà mượn tiền trả để chuộc giấy ra và bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà B đi làm thủ tục tách thửa, tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh bà có ký tên tách diện tích 2.000m^2 cho Bà B. Không biết lý do vì sau năm 2019 Bà B làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích 2.976m^2 , nhưng lúc ký tên con bà đọc lại hợp đồng thấy ghi diện tích 2.976m^2 nên con bà không chịu ký. Bà B đắp bờ sử dụng luôn 1.000m^2 (thực đo 996m^2) từ đó đến nay bà không biết.

Nay bà yêu cầu Tòa án buộc Bà Trần Ngọc B trả lại cho bà diện tích thực đo 996m^2 thuộc thửa 1393, tờ bản đồ số 49 do bà đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất 2.000m^2 còn lại cho Bà B.

[3] Đối với Bà Trần Ngọc B: bà cho rằng năm 1998 việc chuyển nhượng diện tích 6.200m^2 từ Ông Phan Tới H. Khi giao đất cho bà, ông H có chỉ ranh, chồng của bà là ông Ngô (đã chết) và người em chồng có đi đo đạc định đắp bờ và cắm trụ ranh đất giáp với bà Đ, vì lúc đó chưa có bờ ranh, khi đó bà Đ kêu bán thêm 1.000m^2 nữa với giá 07 chỉ vàng 24k/công sau khi giao nhận đất và đắp bờ ranh xong sau đó bà Đ có nhận 3.000.000 đồng bằng 07 chỉ vàng 24 kara (có làm giấy giao nhận vàng và chữ ký của bà Đ), việc bà Đ ký nhận vàng không ai chứng kiến. Bà Đ chưa làm giấy sang tên cho bà được vì giấy đất đang thế chấp ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Đến năm 2016 bà Đ vẫn chưa chuộc giấy từ ngân hàng về nên bà đề nghị bà Đ mượn 10.000.000 đồng để chuộc giấy về tách thửa cho bà gồm 2.000m^2 đất đã bán cho ông T, bà Đỗ và 1.000m^2 đất đã bán trực tiếp cho bà. Tổng cộng là 3.000m^2 đất.

Tách từ thửa 155, diện tích 7.860m^2 ra thành thửa 1393, tờ bản đồ số 49, diện tích 2.976m^2 . Tách thửa xong hai người chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được vì con của bà Đ đi làm ăn xa. Nên bà Đ đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1393, diện tích 2.976m^2 cho bà giữ.

[4] Xét lời nại ra của Bà B, Hội đồng xét xử xét thấy việc Bà B nại ra bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.000m^2 của bà Đ với giá 07 chỉ vàng vào năm 1998, có làm giấy tay, do bà Đ viết ký nhận vàng.

Bà Đ không thừa nhận có chuyển nhượng đất diện tích thực đo 996m² cho Bà B và không thừa nhận có ký nhận vàng 07 chỉ. Bà Đ cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.000m² trong tổng diện tích 7.860m² thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 49 (nay là thửa 1393, diện tích 2.976m²) tờ bản đồ số 49 cho Ông Ngô Văn T vào năm 1996, đến năm 1997 ông T chuyển nhượng cho Ông Phan Tới H, năm 1998 ông H chuyển nhượng cho Bà Trần Ngọc B, việc này được nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thừa nhận, không có tranh chấp. Hộ bà Đ đồng ý thực hiện hợp đồng diện tích 1.980m² này cho Bà B. Theo biên bản thẩm định ngày 24/6/2021 thì các đương sự thống nhất ranh đất phần này với diện tích thực đo 1.980m².

Phần đất diện tích thực đo 996m² thuộc thửa 1393, tờ bản đồ số 49 (trong diện tích 2.976m² hiện nay đang tranh chấp.

- Phía nguyên đơn cho rằng không chuyển nhượng cho Bà B. Việc có si sót diện tích này bà Đ không biết, vì lúc chuyển nhượng cho ông T không đắp bờ ranh mà chỉ có cắm ranh bằng cây tre, việc này có xác nhận của ông T (bà Đ đại diện theo ủy quyền).

Bà B cho rằng năm 1998 khi chuyển nhượng 2.000m² của ông H thì bà Đ có yêu cầu bán thêm cho bà 1.000m² liên kề với giá 07 chỉ vàng 24 kara, có viết giấy nhận vàng, bà đã nhận đất và cho thuê từ đó đến nay không có tranh chấp.

[5] Qua xác minh lời khai ông Trần Văn Đức, bà Tô Thị Non thì những người này có nghe nói việc bà Đ chuyển nhượng thêm 1.000m² cho Bà B, không chứng kiến việc mua bán này.

Tại phiên tòa Bà Huỳnh Thị Đ đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Thắng cũng thừa nhận năm 1996 bà Đ có chuyển nhượng cho vợ chồng bà 2.000m² với giá 10 chỉ vàng 24kara, khi đó không đắp bờ mà chỉ cuốc bờ nhỏ để phân biệt đất của ai để canh tác, đến năm 1997 vợ chồng bà chuyển nhượng phần đất này lại cho Ông Phan Tới H. Nay bà không tranh chấp hay yêu cầu gì nên không đặc ra xem xét.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 27/11/2020, Ông Phan Tới H khai vào năm 1998 ông có chuyển nhượng cho Bà B 6.000m² (trong đó có 2.000m² mua của ông T, bà Đ), lúc ông chuyển nhượng 2.000m² này cho Bà B chỉ có bờ ranh nhỏ. Sau này ông có nghe nói lại Bà B có mua thêm của bà Đ 1.000m² cho đủ 7.000m², ông không có chứng kiến việc mua bán này và không có tranh chấp gì nên không đặc ra xem xét.

Tại biên bản lấy lời khai Ông Dương Thanh V: Vào năm 2016 đến nay ông có thuê đất của Bà B diện tích 7.000m², không biết số thửa, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh giáp với đất của bà Đ, ông canh tác hàng năm trồng lúa cho Bà B. Nay bà Đ tranh chấp 1.000m² (trong diện tích 7.000m²) này, ông không tranh chấp hay yêu gì trong vụ án này, tùy Tòa án quyết định, vì đất này là do ông thuê của Bà B, ông với Bà B tự thỏa thuận với nhau nên không đặt ra giải quyết.

Bà Đ có yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký trong tờ nhận vàng mà Bà B cho rằng bà đã ký nhận từ Bà B 07 chỉ vàng 99.

Tòa án nhân dân huyện Châu Thành có quyết định trưng cầu giám định;

Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Trà Vinh có Kết luận số 428/KLGĐ, ngày 19/10/2020 kết luận chữ ký “Đ” trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ ký của Lý Thị Đ trên các tài liệu mẫu so sánh không phải do cùng một người ký ra. Tại phiên tòa Bà B không yêu cầu trưng cầu giám định lại chữ ký của bà Đ nên không đặc ra xem xét.

[6] Xét lời khai của Bà B tại biên bản lấy lời khai ngày 31/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, Bà B khai giấy giao nhận vàng không ngày tháng, năm do Bà B viết, bà Đ ký nhận vàng, việc giao nhận vàng không ai thấy và biết. Tại phiên tòa hôm nay, Bà B nài ra giấy viết tay giao nhận vàng do bà Đ viết và ký tên, lời khai của Bà B có mâu thuẫn nhau. Từ chứng cứ trên nhận thấy việc Bà B cho rằng bà Đ ký nhận vàng là không có cơ sở vì kết luận giám định không phải chữ ký của bà Đ. Mặc khác tại đơn xin tách thửa thì bà Đ thể hiện ý chí tách thửa 2.000m² thuộc thửa 155. Như vậy, Bà B không đưa ra được chứng cứ nào khác để chứng minh cho việc bà Đ có chuyển nhượng cho bà 1.000m² thuộc thửa 155. Từ đó xét thấy yêu cầu của bà Đ là có cơ sở chấp nhận. Yêu cầu phản tố của Bà B là có cơ sở chấp nhận một phần.

Nghĩ nên buộc Bà Trần Ngọc B giao trả cho bà Lý Thị Đ diện tích thực đo 996m² (trong diện tích 2.976m²) thửa 1393, tờ bản đồ số 49, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lý Thị Đ và thành viên hộ của bà Đ đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho Bà Trần Ngọc B diện tích thực đo 1.980m² trong tổng diện tích 2.976m² thuộc thửa 1393, tờ bản đồ số 49, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Tại biên bản định giá ngày 15/7/2020 và biên bản định giá ngày 24/6/2021 của Hội đồng định giá là 50.000 đồng/m², các đương sự cho rằng tại địa phương giá đất không biến động nên không yêu cầu định giá lại.

[7] Hội đồng xét xử xét thấy Bà B có cung cấp người làm chứng nhưng các lời khai này không khách quan, vì người làm chứng này là người thân và người làm công cho Bà B. Nghĩ nên không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bà B.

[8] Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho Bà B 2.000m² (thực đo 1.980m²) trong diện tích 2.976m² thuộc thửa 1393.

Về án phí: Do bà Đ, Bà B là người cao tuổi nên HĐXX xét miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn, bị đơn.

Về chi phí giám định chữ ký: Buộc Bà Trần Ngọc B phải chịu 2.430.000 đồng

Về án chi phí định giá tài sản: Buộc Bà Trần Ngọc B phải chịu 2.963.435 đồng (là phần yêu cầu bà Đ được chấp nhận)

Buộc bà Đ phải chịu 984.935 đồng (là phần ghi nhận tự nguyện thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 996m² cho Bà B.

[9] Xét thấy quan điểm của Vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ nên chấp nhận.

[10] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36 điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 121, 122, 256 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 105, 115, 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166 Luật đất đai 2013.

Căn cứ 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;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” của nguyên đơn bà Lý Thị Đ;

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Bà Trần Ngọc B.

Buộc Bà Trần Ngọc B có nghĩa vụ giao trả cho bà Lý Thị Đ quyền sử dụng đất diện tích thực đo 996m² (trong diện tích 2.976m²) thuộc thửa 1393, tờ bản đồ số 49, loại đất lúa, tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh, có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp thửa 586, kích thước 33,31m
 - Hướng tây giáp thửa 554, kích thước 31,78m
 - Hướng nam giáp thửa 1485, kích thước 12m
 - Hướng bắc giáp phần còn lại của thửa 1393, kích thước 31,31m
- (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lý Thị Đ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất cho Bà Trần Ngọc B diện tích thực đo 1.980m² (trong diện tích 2.976m²) thuộc thửa 1393, tờ bản đồ số 49, loại đất lúa, tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh, có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp thửa 586, kích thước 61,73m
- Hướng tây giáp thửa 554, kích thước 24,52m; 25,01m; 13,79m
- Hướng nam giáp phần còn lại của thửa 1393, kích thước 31,31m

- Hướng bắc giáp thửa 515, kích thước 31,14m (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Đương sự được quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

- *Về chi phí giám định chữ ký:* Buộc Bà Trần Ngọc B phải chịu 2.430.000 đồng, số tiền này bà Lý Thị Đ đã nộp tạm ứng 2.430.000 đồng, nên Bà B nộp số tiền này tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh để hoàn trả cho bà Đ.

- *Về chi phí định giá:*

Buộc Bà Trần Ngọc B phải chịu 2.963.435 đồng, số tiền này Bà B đã nộp tạm ứng trước 2.963.435 đồng nên Bà B không phải nộp thêm.

Buộc bà Lý Thị Đ phải chịu 984.935 đồng. Số tiền này bà Đ đã nộp tạm ứng trước nên bà Đ không phải nộp thêm.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Đáng lẽ ra Bà Trần Ngọc B, bà Lý Thị Đ phải chịu nhưng do Bà B và bà Đ là người cao tuổi, có đơn xin miễn nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đ với Bà B.

Án xử sơ thẩm công khai báo cho các đương sự có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường nơi cư trú.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 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.

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

*** Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND H. Châu Thành;
- CC THADS H. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Kim Thị Ngọc Thu

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vương Hoàng Phúc – Trần Thị Sang

Kim Thị Ngọc Thu

