

Bản án số: 150/2024/DS-ST
Ngày 27 - 6 - 2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản
trị giá quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Đổi

2. Ông La Văn Việt

Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Kim Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lê Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 135/2023/TL-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản trị giá quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét **xử số: 216/2024/QĐXXST - DS ngày 04 tháng 6 năm 2024, giữa:**

1. Nguyên đơn:

Bà Lê Thị Thanh N, sinh năm 1971. Địa chỉ: B Ấp B, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

2. Bị đơn:

2.1. Ông Hồ Văn L, sinh năm 1956

2.2. Bà Đỗ Thị Đ, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông L và bà Đ có người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Hữu N1, sinh năm 1988. Địa chỉ: Khu V, phường T, Quận Ô, Thành phố Cần Thơ và ông Nguyễn Trí N2, sinh năm 2000. Địa chỉ: 9 Tổ I, Ấp C, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/3/2024) (có mặt);

2.3. Bà Hồ Thị Hồng T, sinh năm 1995;

2.4. Ông Hồ Tấn L1, sinh năm 1983;

2.5. Ông Hồ Tấn T1, sinh năm 1986;

2.6. Bà Hồ Thị Thanh X, sinh năm 1991;

2.7. Ông Hồ Tấn Đ1, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (các ông bà T, L1, T1, X và Đ1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đỗ Thị Thu T2, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An;

3.2. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đ. Địa chỉ: Ô, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An(vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 01 năm 2024, và các lời khai tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa bà Lê Thị Thanh N trình bày:

Trước đây bà có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 924 và 83 tờ bản đồ 25 Đức H, huyện Đ, tỉnh Long An nhưng đất của bà không có lối đi nên ngày 15/3/2018 bà cùng với các ông bà Hồ Văn L, Đỗ Thị Đ (vợ chồng) cùng các con của ông bà tên Hồ Thị Hồng T, Hồ Tấn L1, Hồ Thị Thanh X, Hồ Tấn T1 và Hồ Tấn Đ1 có thống nhất thỏa thuận là phía các ông bà này bán cho bà 01 lối đi có chiều ngang 5 m x dài 50 m thuộc phần thửa 82 tờ bản đồ 25 Đức H, huyện Đ, tỉnh Long An (có làm giấy tay) để đi từ đất của bà ra lộ chính. Bởi vì trên đất bà đã có cất nhà để bán cho người khác nên bắt buộc bà phải mua lối đi nhà bà Đ và ông L để bà bán đất của bà phía trong đất bà Đ. Giá mua 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Phía nhà bà Đ và ông L2 đã giao đất cho bà để làm đường bà có san lấp và đổ đá, làm cống thoát nước trên lối đi để sử dụng từ năm 2018 đến khi Nhà nước thu hồi đất năm 2023. Bà đã giao đủ tiền cho phía vợ chồng bà Đ nhưng chưa tách thửa vì thiếu diện tích tách thửa. Đến năm 2023 thì phần đất lối đi vào quy hoạch đường tỉnh 823 D với số tiền đền bù khoảng 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) thì phía gia đình bà Đ lật lọng nói không có bán đất cho bà nên không chịu giao số tiền đền bù lối đi cho bà. Bà có khiếu nại đến chính quyền địa phương là UBND xã Đ và Ban quản lý đầu tư xây dựng huyện Đ không cho chi tiền bồi thường cho bà Đ nên ngày 05/01/2024 bên Ban quản lý đầu tư xây dựng huyện Đ do ông Lê Văn T3, Phó giám đốc có lập biên bản có nội dung: “*Bà Đ khai: ...Đối với trường hợp tôi có bán cho bàLê Thị Thanh N, sau khi nhận tiền bồi thường tôi sẽ tự thỏa thuận nếu có gì sai trái*

tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm...". Tuy nhiên sau khi bà Đ nhận được tiền không bàn giao cho bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu:

1/ Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2018 giữa bà Lê Thị Thanh N và các bị đơn bà Hồ Văn L, Đỗ Thị Đ (vợ chồng) cùng các con của ông bà tên Hồ Thị Hồng T, Hồ Tấn L1, Hồ Thị Thanh X, Hồ Tấn T1 và Hồ Tấn Đ1 có hiệu lực pháp luật.

2/ Công nhận cho bà được sở hữu số tiền đền bù quyền sử dụng đất 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) thuộc phần thừa đất 82 tờ bản đồ 25 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An ngang 5m x 50m. Nay bà xác định lại số tiền chính xác là 891.735.000 đồng (T4 trăm chín mươi một triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

3/ Buộc các ông bà L, Đ, T, L1, X, T1 và Đ1 liên đới giao bà số tiền là 891.735.000 đồng (T4 trăm chín mươi một triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Đỗ Thị Đ và ông Hồ Văn L do ông N2 đại diện trình bày: Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh N nói trên ông đại diện bị đơn là bà Đỗ Thị Đ và ông Hồ Văn L là không đồng ý. Bởi vì các lý do như sau:

1. Đối với yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/03/2018 giữa bà Lê Thị Thanh N với bên các ông (bà) Hồ Văn L, Đỗ Thị Đ (vợ chồng) cùng các con của ông bà tên Hồ Thị Hồng T, Hồ Tấn L1, Hồ Thị Thanh X, Hồ Tấn T1 và Hồ Tấn Đ1 có hiệu lực pháp luật. Ông đề nghị Toà án nhân dân huyện Đức Hoà bác toàn bộ yêu cầu công nhận Giấy cam kết ngày 15/03/2018:

+ Bởi vì theo quy định pháp luật Giấy Cam Kết ngày 15/03/2018 là lời nói giao kết giữa các bên không phải là hợp đồng chuyển nhượng hay hợp đồng đặt cọc. Trong nội dung cam kết cũng không có thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của các bên, không thể hiện rõ vị trí khu đất, không có số tờ bản đồ, số thửa đất, diện tích đo đạc cụ thể,...Do đó Giấy cam kết này không có giá trị pháp lý để xác nhận việc mua bán phần đất 5m x 25m = 250m² giữa các bên.

+ Theo qui định pháp luật thì Giấy cam kết có giá trị hiệu lực pháp lý khi có chữ ký của hai bên cam kết đã được công chứng hay chứng thực trước cơ quan pháp luật.

Mặt khác, Căn cứ Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015 và Căn cứ Điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 thì hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng về quyền sử dụng đất được quy định như sau:

“1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.”

Và Căn cứ Điều a Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 cũng quy định:

“3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực”

Theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2015 thì giao dịch dân sự trên vô hiệu vì giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 thì vô hiệu. Như vậy, căn cứ vào các quy định trên, Giấy cam kết ngày 15/03/2018 giữa Nguyên đơn và Các bị đơn chỉ có chữ ký các bên mà chưa Công chứng, Chứng thực là chưa đảm bảo về hình thức của hợp đồng. Vậy nên Giấy cam kết ngày 15/03/2018 là hợp đồng vô hiệu do không bảo đảm về mặt hình thức.

2. Đối với yêu cầu công nhận cho bà N được sở hữu số tiền đền bù 1.000.000.000 đồng nay bà N xác định tại phiên tòa là 891.735.000 đồng (T4 trăm chín mươi một triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng) thuộc phần thừa đất 82 tờ bản đồ 25 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Do Giấy cam kết ngày 15/03/2018 không có giá trị pháp lý. Đồng thời phía gia đình bị đơn Hồ Thị Hồng T, Hồ Tấn L1, Hồ Thị Thanh X, Hồ Tấn T1 và Hồ Tấn Đ1 chưa nhận được bất kỳ số tiền thanh toán nào từ bà Lê Thị Thanh N giao theo như thỏa thuận trong hợp đồng và gia đình Bị đơn Hồ Thị Hồng T, Hồ Tấn L1, Hồ Thị Thanh X, Hồ Tấn T1 và Hồ Tấn Đ1 vẫn tiếp tục sử dụng phần diện tích đất nói trên nên đất vẫn thuộc quyền sở hữu của gia đình Hồ Thị Hồng T, Hồ Tấn L1, Hồ Thị Thanh X, Hồ Tấn T1 và Hồ Tấn Đ1, bằng chứng là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên bị đơn là bà Đỗ Thị Đ. Vậy nên, việc gia đình Bị đơn Hồ Thị Hồng T, Hồ Tấn L1, Hồ Thị Thanh X, Hồ Tấn T1 và Hồ Tấn Đ1 nhận tiền đền bù từ việc giải phóng mặt bằng là hoàn toàn đúng quy định.

3. Đối với việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản theo Quyết định số 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 25/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Do phía gia đình Bị đơn Hồ Thị Hồng T, Hồ Tấn L1, Hồ Thị Thanh X, Hồ Tấn T1 và Hồ Tấn Đ1 chưa nhận được tiền từ phía bà N, đồng thời Giấy cam kết ngày 15/03/2018 không thể hiện hay có bất cứ thỏa thuận nào về nghĩa vụ của bà Đ phải thực hiện. Do đó bà Đ không có bất cứ nghĩa vụ nào phải thực hiện đối với Nguyên đơn, vậy nên việc áp dụng biện pháp phong tỏa tài sản của bà Đ là trái quy định pháp luật.

Từ ngày ký cam kết cho đến hiện nay, gia đình phía bị đơn Hồ Văn L, Đỗ Thị Đ, Hồ Thị Hồng T, Hồ Tấn L1, Hồ Thị Thanh X, Hồ Tấn T1 và Hồ Tấn Đ1 vẫn chưa nhận được bất cứ khoản tiền nào từ nguyên đơn nếu nguyên đơn cho rằng đã đưa tiền thì đề nghị nguyên đơn cung cấp chứng cứ chứng minh cho việc giao nhận tiền.

Đề nghị Tòa án: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn; Hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản theo Quyết định số 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 25/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đối với bị đơn.

Bị đơn Hồ Thị Hồng T, Hồ Tấn L1, Hồ Thị Thanh X, Hồ Tấn T1 và Hồ Tấn Đ1 có văn bản gửi đến Tòa án trình bày: thống nhất lời trình bày của bà Đỗ Thị Đ và ông Hồ Văn L do ông N2 đại diện trình bày nêu trên và có yêu cầu xét xử vắng mặt tại Tòa án nhân dân các cấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đ có văn bản trình bày:

Ngày 14/3/2022, bà Đỗ Thị Đ được Nhà nước tổ chức kiểm đếm đất và tài sản trên đất tại các thửa 82, 1299 tờ bản đồ số 25 xã Đ (Biên bản số 123/BBKĐ ngày 14/3/2022 của Tổ kiểm đếm);

Ngày 07/9/2022, UBND huyện Đ ban hành quyết định số 4665/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đối với ông (bà) Đỗ Thị Đ, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với tổng diện tích 2.084m² của hai thửa đất trên.

Ngày 07/9/2022, UBND huyện Đ ban hành quyết định số 4882/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ do bị thiệt hại về đất và tài sản trên đất đối với ông (bà) Đỗ Thị Đ với số tiền 7.497.097.094.942 đồng.

Ngày 24/7/2022, UBND huyện Đ ban hành quyết định số 3949/QĐ-UBND về việc bồi thường bổ sung giá trị quyền sử dụng đất với ông(bà) Đỗ Thị Đ với số tiền 1.754.748.840 đồng (theo đơn giá mới bổ sung).

Ngày 27/10/2023, bà Đỗ Thị Đ được Nhà nước tổ chức kiểm đếm lại phần đất tại thửa số 82 tờ bản đồ số 25 xã Đ (Biên bản số 123 A/BBKĐ ngày 27/10/2023 của Tổ kiểm đếm).

Ngày 27/12/2023, UBND huyện Đ ban hành quyết định số 10102/QĐ-UBND về việc điều chỉnh một phần nội dung điều 1 trong quyết định số 4665/QĐ-UBND ngày 07/9/2022, theo đó đã điều chỉnh diện tích đất thu hồi đối với bà Đỗ Thị Đ với diện tích từ 2.084m² thành 2.473m².

Ngày 27/10/2023, UBND huyện Đ ban hành quyết định số 10193/QĐ-UBND về việc bồi thường bổ sung giá trị quyền sử dụng đất đối với ông (bà) Đỗ Thị Đ với số tiền là 1.106.288.770 đồng.

Ngày 12/4/2024, UBND huyện Đ ban hành quyết định số 1099/QĐ-UBND về việc bồi thường bổ sung giá trị quyền sử dụng đất đối với ông (bà) Đỗ Thị Đ với số tiền là 327.541.890 đồng (theo đơn giá mới bổ sung).

Ngày 05/01/2024, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đ và UBND xã Đ đã tổ chức chi tiền cho bà Đỗ Thị Đ và bà Đ đã nhận xong số tiền 7.497.094.942 đồng, 1.754.748.840 đồng và 1.106.288.770 đồng.

Tiếp theo đến ngày 24/4/2024, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đ và UBND xã Đ tổ chức chi trả tiếp tiền bồi thường cho bà Đỗ Thị Đ là 327.541.890 đồng.

Theo đó bà Đỗ Thị Đ đã nhận toàn bộ số tiền bồi thường như nội dung 04 quyết định của UBND huyện Đ ban hành nêu trên và đã bàn giao mặt bằng cho Nhà nước thị công dự án.

Theo trích đo bản đồ địa chính của dự án do Trung tâm phát triển quỹ đất và dịch vụ tài nguyên và môi trường tỉnh L thiết lập được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L kiểm duyệt thì chỉ thể hiện bờ ranh thửa đất, không có lối đi.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thanh T5 có văn bản trình bày đề ngày 14/6/2024 như sau:

Trước đây bà có phần đất nhưng không có lối đi bà có hỏi bà Đ xin chuyển phần đất 5m x dài 50m để làm đường đi vào phần của bà do chỗ chị em quen biết nên bà Đ có bán thiếu chưa thanh toán tiền cho bà Đ do bà có khó khăn về tài chính nên bán cho chị N, chị N có ký hợp đồng với chị Đ và gia đình chị Đ nhưng chị N chưa thanh toán tiền cho chị Đ và gia đình chị. Vì vậy, chị Đ đã lấy lại phần đất trên trước khi Nhà nước quy hoạch làm đường và bồi thường dẫn đến tranh chấp. Đồng thời bà có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu quan điểm như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử vụ án, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố

tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2018 giữa bà Lê Thị Thanh N và các bị đơn ông (bà) Hồ Văn L, Đỗ Thị Đ (vợ chồng) cùng các con của ông bà tên Hồ Thị Hồng T, Hồ Tấn L1, Hồ Thị Thanh X, Hồ Tấn T1 và Hồ Tấn Đ1 có hiệu lực pháp luật là không có căn cứ chấp nhận vì Hợp đồng này không có công chứng chứng thực, đất không đủ diện tích tách thửa. Do đó hợp đồng bằng giấy cam kết ngày 15/3/2018 là vô hiệu nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông (bà) Hồ Văn L, Đỗ Thị Đ (vợ chồng) cùng các con của ông bà tên Hồ Thị Hồng T, Hồ Tấn L1, Hồ Thị Thanh X, Hồ Tấn T1 và Hồ Tấn Đ1 trả bà N 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Không xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Còn các yêu cầu còn lại của bà N đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật cần giải quyết: xét yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh N trình bày nêu trên, Hội đồng xét xử thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản là trị giá quyền sử dụng đất*” vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 và khoản 5 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Trị giá đất tranh chấp thuộc phần thửa 82 tờ bản đồ số 25 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về tư cách tố tụng, thời hiệu và phạm vi giải quyết.

Bà Lê Thị Thanh N được xác định là nguyên đơn, ông (bà) Hồ Văn L, Đỗ Thị Đ (vợ chồng) cùng các con của ông bà tên Hồ Thị Hồng T, Hồ Tấn L1, Hồ Thị Thanh X, Hồ Tấn T1 và Hồ Tấn Đ1 được xác định là bị đơn, bà Đỗ Thị Thu T2 và Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đ được xác định là người được xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Thời hiệu khởi kiện: nguyên đơn có yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh tranh chấp từ 2023 và Đòi tài sản trị giá quyền sử dụng đất nên đối chiếu Điều 155 và Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 thể hiện còn thời hiệu khởi kiện. Bà Lê Thị Thanh Thanh N có quyền khởi kiện theo quy định Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. Chứng cứ, nghĩa vụ chứng minh và luật áp dụng.

Quá trình tố tụng: nguyên đơn có nộp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng tờ giấy tay “Giấy cam kết” ngày 15/3/2018 và Biên bản 05/01/2024 bên Ban quản lý đầu tư xây dựng huyện Đ do ông Lê Văn T3, Phó giám đốc có lập biên bản có nội dung: “*Bà Đ khai: ...Đối với trường hợp tôi có bán cho bà ...Lê Thị Thanh N, sau khi nhận tiền bồi thường tôi sẽ tự thỏa thuận nếu có gì sai trái tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm...*” và clip hiện trạng lối đi. Các tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập: Biên bản thẩm định; biên bản lấy lời khai.

Tòa án xét xử trên cơ sở chứng cứ do người khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập khi thấy cần thiết theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Về chứng cứ chứng minh cho lời trình bày các đương sự Tòa án đã thu thập đầy đủ.

Thời điểm phát sinh tranh chấp Bộ luật dân sự 2015, Luật Đất đai năm 2013 đang có hiệu lực pháp luật nên được áp dụng.

Tòa án lập biên bản về việc công khai chứng cứ, hòa giải và đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung. Tòa án xét xử trong phạm vi đương sự có yêu cầu. Các đương sự xác định đã tiếp nhận đầy đủ chứng cứ của nhau.

[1.5]. Về việc yêu cầu xét xử vắng mặt: Trong vụ án các ông bà Hồ Thị Hồng T, Hồ Tấn L1, Hồ Thị Thanh X, Hồ Tấn T1 và Hồ Tấn Đ1, bà Đỗ Thị Thu T2 và Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đ có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông bà.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh N yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2018 giữa bà Lê Thị Thanh N và các bị đơn bà Hồ Văn L, Đỗ Thị Đ (vợ chồng) cùng các con của ông bà tên Hồ Thị Hồng T, Hồ Tấn L1, Hồ Thị Thanh X, Hồ Tấn T1 và Hồ Tấn Đ1 có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử thấy rằng theo lời thừa nhận của các bị đơn có ký tên trong “*Giấy cam kết ngày 15/3/2018*” là đúng nhưng chưa nhận tiền và bà Đ còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 82 tờ bản đồ 25 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và chưa đến Văn phòng công chứng ký tên trong hợp đồng có công chứng chứng thực nên không đồng ý hợp đồng này có hiệu lực. Tuy nhiên đối chiếu clip và hình ảnh thấy rằng hiện trạng đất bà Đ thửa 82 tờ bản đồ 25 Đức H có lối đi do bà N sử dụng đi từ lộ chính vào nhà của bà N sau nhà của bà Đ nên bà N cho rằng gia đình bà Đ đã giao cho bà phần đất ngang 5m x 50m làm lối đi từ lộ chính nhà bà là có căn cứ. Do đó việc gia đình bà Đ có chuyển nhượng phần thửa 82 tờ bản đồ 25 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà N theo giấy cam kết ngày 15/3/2018 là có thật. Việc bà Đ và ông L cho rằng chưa nhận tiền là không có căn cứ vì từ năm 2018 đến nay bà Đ và ông L

chưa lần nào đòi tiền bà N và hơn nữa nếu bà N chưa giao tiền bà Đ thì gia đình bà Đ không thể cho bà N cải tạo lối đi và sử dụng từ năm 2018 đến nay. Do đó yêu cầu của nguyên đơn bà N về việc đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay đề ngày 15/3/2018 với ông L, bà Đ và các con Hồ Thị Hồng T, Hồ Tấn L1, Hồ Thị Thanh X, Hồ Tấn T1 và Hồ Tấn Đ1 là có căn cứ. Đối với ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa rằng hợp đồng này là vô hiệu không giải quyết hậu quả là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2]. Xét yêu cầu của bà N về việc đề nghị công nhận cho bà được sở hữu số tiền đền bù quyền sử dụng đất thuộc phần thửa đất 82 tờ bản đồ 25 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An ngang 5m x 50m với số tiền là 891.735.000 đồng (T4 trăm chín mươi một triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng). Hội đồng xét xử thấy rằng căn cứ vào các quyết định của UBND huyện Đ ban hành quyết định số 4665/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 về việc thu hồi đất đối với ông (bà) Đỗ Thị Đ, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An; Quyết định số 4882/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 về việc bồi thường, hỗ trợ do bị thiệt hại về đất và tài sản trên đất đối với ông (bà) Đỗ Thị Đ với số tiền 7.497.097.094.942 đồng; Quyết định số 3949/QĐ-UBND ngày 24/7/2022 về việc bồi thường bổ sung giá trị quyền sử dụng đất với ông(bà) Đỗ Thị Đ với số tiền 1.754.748.840 đồng (theo đơn giá mới bổ sung); Quyết định số 10102/QĐ-UBND ngày 27/12/2023 về việc điều chỉnh một phần nội dung điều 1 trong quyết định số 4665/QĐ-UBND ngày 07/9/2022, theo đó đã điều chỉnh diện tích đất thu hồi đối với bà Đỗ Thị Đ với diện tích từ 2.084m² thành 2.473m²; Quyết định số 10193/QĐ-UBND ngày 27/10/2023 về việc bồi thường bổ sung giá trị quyền sử dụng đất đối với ông (bà) Đỗ Thị Đ với số tiền là 1.106.288.770 đồng; Quyết định số 1099/QĐ-UBND ngày 12/4/2024 về việc bồi thường bổ sung giá trị quyền sử dụng đất đối với ông (bà) Đỗ Thị Đ với số tiền là 327.541.890 đồng (theo đơn giá mới bổ sung). Đồng thời ngày 05/01/2024, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đ và UBND xã Đ đã tổ chức chi tiền cho bà Đỗ Thị Đ và bà Đ đã nhận xong số tiền 7.497.094.942 đồng, 1.754.748.840 đồng và 1.106.288.770 đồng và ngày 24/4/2024, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đ và UBND xã Đ tổ chức chi trả tiếp tiền bồi thường cho bà Đỗ Thị Đ là 327.541.890 đồng. Do đó có căn cứ xác định phần đất của gia đình bà Đ bán cho bà N ngang 5m x 50m = 250m² có trị giá 3.566.940 đồng/m² nên cần công nhận cho bà Lê Thị Thanh N được sở hữu số tiền đền bù quyền sử dụng đất thuộc phần thửa đất 82 tờ bản đồ 25 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An ngang 5m x 50m với số tiền là 891.735.000 đồng (T4 trăm chín mươi một triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng) là phù hợp.

[2.3]. Đối với yêu cầu bà N đề nghị Tòa án buộc các ông bà L, Đ, T, L1, X, T1 và Đ1 liên đới giao bà số tiền là 891.735.000 đồng (T4 trăm chín mươi

một triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng). Hội đồng xét xử thấy rằng toàn bộ tiền bồi thường thừa 82 tờ bản đồ 25 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An bà Đ đã nhận xong nên cần buộc bà Đ cùng các thành viên gia đình hoàn trả số tiền trên cho bà N là có căn cứ. Do đó phía bị đơn đề nghị Hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản theo Quyết định số 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 25/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đối với bị đơn là không phù hợp cần duy trì đến khi có bản án có hiệu lực để đảm bảo việc thi hành án.

[3]. Về chi phí thẩm định: Tổng chi phí là 5.000.000 đồng bà N đã tạm ứng xong và chi phí hết. Do đó cần buộc bà Đ phải hoàn trả cho bà N.

[4]. Về án phí, theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án, bà Đ và ông L được miễn án phí; các ông bà T, L1, X, T1 và Đ1 phải chịu án phí, bà N được hoàn lại án phí.

Vicác lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 34, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản Điều 100, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 33, Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh N về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản là trị giá quyền sử dụng đất bị thu hồi*” đối với ông (bà) Hồ Văn L, Đỗ Thị Đ (vợ chồng) cùng các con của ông bà tên Hồ Thị Hồng T, Hồ Tấn L1, Hồ Thị Thanh X, Hồ Tấn T1 và Hồ Tấn Đ1.

1.1. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2018 “*Giấy cam kết*” giữa bà Lê Thị Thanh N và các bị đơn bà Hồ Văn L, Đỗ Thị Đ (vợ chồng) cùng các con của ông bà tên Hồ Thị Hồng T, Hồ Tấn L1, Hồ Thị Thanh X, Hồ Tấn T1 và Hồ Tấn Đ1 với chiều ngang 5 m x dài 50 m thuộc phần thừa 82 tờ bản đồ 25 Đức H, huyện Đ, tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật.

1.2. Công nhận cho bà Lê Thị Thanh N được sở hữu số tiền đền bù thuộc phần thừa đất 82 tờ bản đồ 25 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An ngang 5m x 50m với số tiền là 891.735.000 đồng (T4 trăm chín mươi một triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

1.3. Buộc các ông (bà) Hồ Văn L, Đỗ Thị Đ, Hồ Thị Hồng T, Hồ Tấn L1, Hồ Thị Thanh X, Hồ Tấn T1 và Hồ Tấn Đ1 liên đới giao bà Lê Thị Thanh N số tiền là 891.735.000 đồng (T4 trăm chín mươi một triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

2. Về chi phí thẩm định: Buộc bà Đỗ Thị Đ chịu 5.000.000 đồng và phải nộp hoàn trả cho bà N.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng N3 quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các ông (bà) Hồ Thị Hồng T, Hồ Tấn L1, Hồ Thị Thanh X, Hồ Tấn T1 và Hồ Tấn Đ1 mỗi người chịu 5.536.007 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước. Ngoài ra các ông (bà) Hồ Thị Hồng T, Hồ Tấn L1, Hồ Thị Thanh X, Hồ Tấn T1 và Hồ Tấn Đ1 phải liên đới nộp 300.000 đồng án phí tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng không có giá ngạch sung vào Ngân sách Nhà nước. H lại bà N 21.600.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai 0006081, 0006079 và 0006080 cùng ngày 18/01/2024 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Các ông bà Hồ Văn L và Đỗ Thị Đ được miễn án phí.

5. Án xét xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm vụ án.

6. 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 và 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.

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

Nguyễn Thị Mộng Thúy

