

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH-
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 30/2024/DS-ST

Ngày: 21/8/2024

Về việc: “Tranh chấp về hợp đồng dân sự,
tranh chấp về thừa kế tài sản”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH- TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Văn Hợp

2. Ông Nguyễn Văn Kiệt

- Thư ký phiên tòa: Ông **Danh Lý Khang**- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Thế Nam**- Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chia thừa kế tài sản là quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2024/QĐXX-ST, ngày 25 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Danh B**, sinh năm 1940

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền của ông **Danh B**: Chị **Thị N**, sinh năm 1979, ngụ tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh K- Theo văn bản ủy quyền đề ngày 03/4/2024 (BL 30, 31).

2. Bị đơn: Anh **Danh Ngọc A**, sinh năm 1977

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh K.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị **Thị N**, sinh năm 1979

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh K.

(Tại phiên tòa, chị **Thị N** có mặt, anh **Danh Ngọc A** vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 29/3/2024, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 11/6/2024 của ông **Danh B**; đơn phản tố đề ngày 03/5/2024 của anh **Danh Ngọc A**; đơn yêu cầu độc lập đề ngày 11/6/2024 của chị **Thị N**; bản tự khai của các đương sự; nội dung các phiên không hòa giải được ngày 09/4/2024, 28/6/2024 và hồ sơ vụ án, vụ án có nội dung như sau:

* Ông **Danh B** trình bày:

Khi bà Thị C còn sống, ông Danh B và bà Thị C là vợ chồng; có tạo dựng được một thửa đất trồng lúa có diện tích là 3.432m², thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Danh B và bà Thị C đứng tên vào ngày 17/7/2006; có sinh được hai người con là: Anh Danh Ngọc A, sinh năm 1977 và chị Thị N, sinh năm 1979. Ngoài ra ông Danh B và bà Thị C không có thêm người con nào khác. Bà Thị C, sinh năm 1930, chết vào ngày 25/6/2021, không để lại di chúc.

Sau khi bà Thị C chết, vào khoảng tháng 4 năm 2022 dương lịch, ông Danh B có đồng ý chuyển nhượng cho anh Danh Ngọc A 01 công đất tầm 03 mét (1.296m²) thuộc thửa đất nêu trên với giá là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), anh Danh Ngọc A có đặt cọc cho ông Danh B số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), số tiền còn lại thì hai bên giao kèo là khi nào làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh Danh Ngọc A trả đủ cho ông Danh B một lần, ông Danh B giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751 cho anh Danh Ngọc A giữ để anh Danh Ngọc A làm thủ tục tách thửa đất nêu trên đối với phần đất anh Danh Ngọc A đã nhận chuyển nhượng của ông Danh B. Việc giao kèo chuyển nhượng đất nêu trên thì ông Danh B và anh Danh Ngọc A chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có làm giấy tờ vì là chỗ cha con với nhau và hai bên không có đo đạc cụ thể diện tích đất chuyển nhượng. Thế nhưng, khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh Danh Ngọc A lại muốn chiếm hết cả thửa đất nêu trên của ông Danh B, anh Danh Ngọc A yêu cầu ông Danh B ký tên chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho anh Danh Ngọc A và anh Danh Ngọc A đã tự ý bao chiếm, sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên nên ông Danh B không đồng ý ký tên chuyển nhượng cho anh Danh Ngọc A. Sự việc đã được UBND xã Bình An hòa giải thành vào ngày 13/11/2023 với nội dung là anh Danh Ngọc A liên hệ Công ty đo đạc làm thủ tục tách thửa đất nêu trên đối với phần đất anh Danh Ngọc A đã nhận chuyển nhượng của ông Danh B và anh Danh Ngọc A trả cho ông Danh B số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Nhưng sau đó thì anh Danh Ngọc A không thực hiện theo kết quả hòa giải của UBND xã Bình An ngày 13/11/2023 và chiếm giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751. Tháng 03/2024, UBND xã Bình An có mời các bên để hòa giải nhiều lần, nhưng anh Danh Ngọc A cố tình không đến.

- Tại nội dung đơn khởi kiện ngày 29/3/2024, ông Danh B yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Danh B và anh Danh Ngọc A vào năm 2022 đối với diện tích đất trồng lúa là 1.296m² thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Danh B và bà Thị C đứng tên vào năm 2006 là hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

- Ông Danh B đồng ý cho anh Danh Ngọc A được quyền sử dụng diện tích đất trồng lúa là 1.296m² thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang mà ông Danh B đã chuyển nhượng cho anh Danh Ngọc A vào năm 2022.

- Buộc anh Danh Ngọc A phải trả cho ông Danh B số tiền nhận chuyển nhượng diện tích đất trồng lúa là 1.296m² thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang còn lại là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751.

- Phân chia di sản thừa kế đối với diện tích đất trồng lúa thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang còn lại là 2.136m² cho ông Danh B, anh Danh Ngọc A và chị Thị N theo quy định của pháp luật.

- Tại nội dung đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 11/6/2024, ông Danh B yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang giải quyết:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Danh B và anh Danh Ngọc A vào năm 2022 đối với diện tích đất trồng lúa 1.296m² thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Danh B và bà Thị C đứng tên vào ngày 17/7/2006.

+ Ông Danh B không đồng ý cho anh Danh Ngọc A được quyền sử dụng diện tích đất trồng lúa 1.296m² thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang mà ông Danh B đã chuyển nhượng cho anh Danh Ngọc A vào năm 2022 bằng lời nói. Ông Danh B đồng ý hoàn lại cho anh Danh Ngọc A số tiền đặt cọc mà anh Danh Ngọc A đã giao cho ông Danh B trước đây với số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng)

+ Phân chia di sản thừa kế đối với diện tích đất trồng lúa thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang là 3.432m² (Đo đạc thực tế là 3.247,1m²) cho ông Danh B, anh Danh Ngọc A và chị Thị N theo quy định của pháp luật. Theo đó, ông Danh B được quyền sử dụng một nửa diện tích thửa đất này; một nửa diện tích thửa đất này còn lại sẽ được chia đều cho ông Danh B, anh Danh Ngọc A và chị Thị N.

- Ông Danh B không đồng ý với yêu cầu phản tố của anh Danh Ngọc A, vì: Khi bà Thị C còn sống, bà Thị C không có cho anh Danh Ngọc A 02 công đất nằm trong thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751 như anh Danh Ngọc A đã khai nại; thửa đất số 1288 là thuộc quyền sử dụng của ông Danh B và bà Thị C, bà Thị C không có quyền một mình tự định đoạt đối với thửa đất này.

- Ông Danh B đồng ý với yêu cầu độc lập của chị Thị N.

** Anh Danh Ngọc A trình bày:*

Tôi là con ruột của ông Danh B và bà Thị C. Bà Thị C, sinh năm 1930, chết vào ngày 25/6/2021, không để lại di chúc. Cha mẹ tôi có hai người con ruột là tôi và chị Thị N, sinh năm 1979. Ngoài ra cha mẹ tôi không có thêm người con nào khác.

Khi mẹ tôi còn sống, cha mẹ tôi có tạo dựng được một thửa đất trồng lúa có diện tích là 3.432m², thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang cấp cho cha mẹ tôi đứng tên ngày 17/7/2006; mẹ tôi có cho tôi 02 công đất của thửa đất nêu trên, không có làm giấy tờ gì, mẹ tôi chỉ nói bằng lời nói, không có ai chứng kiến.

Sau khi mẹ tôi chết, vào khoảng tháng 02 năm 2022 âm lịch, cha tôi có đồng ý chuyển nhượng cho tôi 01 công đất tầm 03 mét (1.296m²) thuộc thửa đất nêu trên với giá là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), tôi có đặt cọc cho cha tôi số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), số tiền còn lại thì hai bên giao kèo là khi ra công chứng hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tôi trả đủ cho cha tôi một lần, cha tôi đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751 cho tôi giữ để tôi làm thủ tục tách thửa đất nêu trên đối với phần đất tôi đã nhận chuyển nhượng của cha tôi. Việc giao kèo chuyển nhượng đất nêu trên thì cha tôi và tôi chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có làm giấy tờ vì là chỗ cha con với nhau và hai bên không có đo đạc cụ thể diện tích đất chuyển nhượng.

Khi tôi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tôi yêu cầu cha tôi ký tên chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho tôi vì trong đó có 02 công đất mà mẹ tôi đã cho tôi khi mẹ tôi còn sống nhưng cha tôi không đồng ý ký tên chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho tôi, mà chỉ đồng ý ký tên chuyển nhượng 1.296m² đất thuộc thửa đất nêu trên cho tôi nên tôi không làm thủ tục sang tên toàn bộ thửa đất nêu trên cho tôi được. Sự việc đã được UBND xã Bình An hòa giải thành vào ngày 13/11/2023 với nội dung là tôi liên hệ Công ty đo đạc làm thủ tục tách thửa đất nêu trên đối với phần đất tôi đã nhận chuyển nhượng của cha tôi và tôi phải trả cho cha tôi số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Nhưng sau đó thì tôi không thực hiện theo kết quả hòa giải của UBND xã Bình An ngày 13/11/2023. Tháng 03/2024, UBND xã Bình An có mời tôi hòa giải nhiều lần, nhưng tôi không đến.

Đến nay tôi vẫn không tiến hành thủ tục tách thửa đất nêu trên đối với phần đất tôi đã nhận chuyển nhượng của cha tôi, không trả cho cha tôi số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751 vì cha tôi không chịu ký tên chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho tôi theo yêu cầu của tôi. Tôi trực tiếp sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên từ tháng 02/2022 cho đến nay.

Tôi không đồng ý chia thừa kế tài sản theo yêu cầu khởi kiện của cha tôi; không đồng ý với yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện của cha tôi; không đồng ý với yêu cầu độc lập của chị Thị N; không đồng ý trả cho cha tôi bản chính giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751. Tôi đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng 1.296m² đất thuộc thửa đất số 1288 từ cha tôi và đồng ý trả cho cha tôi số tiền nhận chuyển nhượng 1.296m² đất thuộc thửa đất số 1288 còn lại là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Tôi yêu cầu phần tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận cho tôi được quyền sử dụng thửa đất trồng lúa có diện tích là 3.432m², thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, toạ lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang cấp cho cha mẹ tôi đứng tên ngày 17/7/2006.

** Chị Thị N trình bày:*

Tôi là con ruột của ông Danh B và bà Thị C. Bà Thị C, sinh năm 1930, chết vào ngày 25/6/2021, không để lại di chúc. Cha mẹ tôi có hai người con là: Anh Danh Ngọc A, sinh năm 1977 và tôi. Ngoài ra cha mẹ tôi không có thêm người con nào khác.

Lúc mẹ tôi còn sống, cha mẹ tôi có tạo dựng được một thửa đất trồng lúa có diện tích là 3.432m² (Đo đạc thực tế là 3.247,1m²), thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, toạ lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang cấp cho cha mẹ tôi đứng tên vào ngày 17/7/2006.

Sau khi mẹ tôi chết, vào khoảng tháng 4 năm 2022 dương lịch, cha tôi có đồng ý chuyển nhượng cho anh Danh Ngọc A 01 công đất tầm 03 mét (1.296m²) thuộc thửa đất nêu trên với giá là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), anh Danh Ngọc A có đặt cọc cho cha tôi số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), số tiền còn lại thì hai bên giao kèo là khi nào làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh Danh Ngọc A trả đủ cho cha tôi một lần, cha tôi đã giao bán chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751 cho anh Danh Ngọc A giữ để anh Danh Ngọc A làm thủ tục tách thửa đất nêu trên đối với phần đất anh Danh Ngọc A đã nhận chuyển nhượng của cha tôi. Việc giao kèo chuyển nhượng đất nêu trên thì cha tôi và anh Danh Ngọc A chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có làm giấy tờ vì là chỗ cha con với nhau và hai bên không có đo đạc cụ thể diện tích đất chuyển nhượng. Thế nhưng, khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh Danh Ngọc A lại muốn chiếm hết cả thửa đất nêu trên của cha mẹ tôi, anh Danh Ngọc A yêu cầu cha tôi ký tên chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho anh Danh Ngọc A và anh Danh Ngọc A đã tự ý bao chiếm, sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên nên cha tôi không đồng ý ký tên chuyển nhượng cho anh Danh Ngọc A. Sự việc đã được UBND xã Bình An hòa giải thành vào ngày 13/11/2023 với nội dung là anh Danh Ngọc A liên hệ Công ty đo đạc làm thủ tục tách thửa đất nêu trên đối với phần đất anh Danh Ngọc A đã nhận chuyển nhượng của cha tôi và anh Danh Ngọc A phải trả cho cha tôi số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Nhưng sau đó thì anh Danh Ngọc A không thực hiện theo kết quả hòa giải của UBND xã Bình An ngày 13/11/2023 và chiếm giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751. Tháng 03/2024,

UBND xã Bình An có mời các bên để hòa giải nhiều lần, nhưng anh Danh Ngọc A cố tình không đến.

Tôi đồng ý với các yêu cầu của cha tôi.

Tôi không đồng ý với yêu cầu phản tố của anh Danh Ngọc A, vì: Khi mẹ tôi còn sống, mẹ tôi không có cho anh Danh Ngọc A 02 công đất nằm trong thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751 như anh Danh Ngọc A đã khai nại. Thửa đất này là thuộc quyền sử dụng của cha tôi và mẹ tôi, mẹ tôi không có quyền một mình tự định đoạt đối với thửa đất này.

Tôi yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận cho tôi được quyền sử dụng 1/3 trong một nửa diện tích thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang cấp cho cha mẹ tôi đứng tên ngày 17/7/2006 với diện tích theo số đo thực tế là 541,18m².

** Tại phiên tòa,*

Chị Thị N (Người đại diện theo ủy quyền của ông Danh B; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) vẫn giữ nguyên ý kiến của ông Danh B, ý kiến của chị Thị N như ông Danh B, chị Thị N đã trình bày nêu trên; giữ nguyên yêu cầu độc lập của chị Thị Nga; đối với yêu cầu của ông Danh B thì chị Thị N yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Danh B và anh Danh Ngọc A vào năm 2022 đối với diện tích đất trồng lúa 1.296m² thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Danh B và bà Thị C đứng tên vào vào ngày 17/7/2006.

- Ông Danh B không đồng ý cho anh Danh Ngọc A được quyền sử dụng diện tích đất trồng lúa 1.296m² thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang mà ông Danh B đã chuyển nhượng cho Danh Ngọc A vào năm 2022 bằng lời nói. Ông Danh B đồng ý hoàn lại cho anh Danh Ngọc A số tiền đặt cọc mà anh Danh Ngọc A đã giao cho ông Danh B trước đây với số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

- Buộc anh Danh Ngọc A phải giao trả lại cho ông Danh B diện tích đất trồng lúa thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang là 3.432m² (Đo đạc thực tế là 3.247,1m²) và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751. Phân chia di sản thừa kế đối với diện tích đất trồng lúa thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang là 3.432m² (Đo đạc thực tế là 3.247,1m²) cho ông Danh B, anh Danh Ngọc A và chị Thị N theo quy định của pháp luật. Theo đó, ông

Danh B được quyền sử dụng một nửa diện tích thửa đất này; một nửa diện tích thửa đất này còn lại sẽ được chia đều cho ông Danh B, anh Danh Ngọc A và chị Thị N.

Chị Thị N tự nguyện đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (BL 72-78), kết quả đo đạc theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 255-2024 (1288-23) ngày 22/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (BL 81), kết quả định giá theo Chứng thư định giá số Vc 24/7/73/CT-TVAP ngày 04/7/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng (BL 115-126); không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ lại, không yêu cầu đo đạc lại, không yêu cầu định giá lại; đồng ý lấy các kết quả nêu trên làm căn cứ để Tòa án xét xử vụ án này; tự nguyện xác nhận là hiện trạng diện tích đất tranh chấp và tài sản có trên diện tích đất tranh chấp vẫn như hiện trạng ngày 15/5/2024, không có gì thay đổi; không tranh chấp gì đối với vật có trên thửa đất tranh chấp, yêu cầu Tòa án không xem xét, giải quyết đối với vật có trên thửa đất tranh chấp.

Về chi phí đo đạc, định giá tài sản tranh chấp, chị Thị N yêu cầu ai thua kiện thì người đó chịu.

** Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo trình tự thủ tục pháp luật tố tụng quy định. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Danh B thông qua chị Thị N; không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Danh Ngọc A; chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Thị N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật và nghị án, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp: Do phát sinh tranh chấp trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chia thừa kế tài sản nên ông Danh B khởi kiện anh Danh Ngọc A tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang vào ngày 29/3/2024; anh Danh Ngọc A có hộ khẩu thường trú và hiện nay vẫn cư trú tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh K; diện tích đất tranh chấp giữa các đương sự tọa lạc tại ấp An Phước, xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, anh Danh Ngọc A có yêu cầu phản tố, chị Thị N có yêu cầu độc lập. Qua xem xét yêu cầu của các đương sự, Tòa án xác định đây là vụ án “Tranh chấp về chia thừa kế tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo các quy định tại các khoản 3, 5, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

1.2. Về việc vắng mặt anh Danh Ngọc A tại phiên tòa: Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2024/QĐXXST-DS, ngày 25/7/2024 cho anh Danh Ngọc A theo quy định của

pháp luật, anh Danh Ngọc A vắng mặt phiên tòa nhưng đã có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt (BL 35), được sự thống nhất của đại diện Viện kiểm sát và chị Thị N, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh Danh Ngọc A theo quy định khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án căn cứ vào các văn bản thể hiện ý kiến của các đương sự này có trong hồ sơ vụ án để giải quyết.

[2] Về nội dung:

2.1. Về quan hệ gia đình của các đương sự, tài sản chung của ông Danh B và bà Thị C:

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, các đương sự tự nguyện thừa nhận là: Khi bà Thị C còn sống, ông Danh B và bà Thị C là vợ chồng; có tạo dựng được một thửa đất trồng lúa với diện tích là 3.432m², thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành: AĐ 353751, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 001056 (CN 897/UB) do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Danh Bông và bà Thị Chai đứng tên vào ngày 17/7/2006 (Sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751); có sinh được hai người con là: Anh Danh Ngọc A, sinh năm 1977 và chị Thị N, sinh năm 1979, không có thêm người con nào khác. Bà Thị C, sinh năm 1930, chết vào ngày 25/6/2021, không để lại di chúc.

Sự thừa nhận của các đương sự về quan hệ gia đình của các đương sự, tài sản chung của ông Danh B và bà Thị C phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án (BL 11, 36, 37), nên Tòa án ghi nhận.

2.2. Xét yêu cầu khởi kiện, yêu cầu sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của ông Danh B:

Theo lời trình bày, yêu cầu khởi kiện, yêu cầu sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của ông Danh B thì: Sau khi bà Thị C chết, vào khoảng tháng 4 năm 2022 dương lịch, ông Danh B có đồng ý chuyển nhượng cho anh Danh Ngọc A 01 công đất tầm 03 mét (1.296m²) thuộc thửa đất số 1288 nêu trên với giá là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), anh Danh Ngọc A có đặt cọc cho ông Danh B số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), số tiền còn lại thì hai bên giao kèo là khi nào làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh Danh Ngọc A trả đủ cho ông Danh B một lần, ông Danh B giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751 cho anh Danh Ngọc A giữ để anh Danh Ngọc A làm thủ tục tách thửa đất nêu trên đối với phần đất anh Danh Ngọc A đã nhận chuyển nhượng của ông Danh B. Việc giao kèo chuyển nhượng đất nêu trên thì ông Danh B và anh Danh Ngọc A chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có làm giấy tờ chuyển nhượng đất và hai bên không có đo đạc cụ thể diện tích đất chuyển nhượng. Thế nhưng, khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh Danh Ngọc A lại muốn chiếm hết cả thửa đất nêu trên của ông Danh B, anh Danh Ngọc A yêu cầu ông Danh B ký tên chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho anh Danh Ngọc A và anh Danh Ngọc A đã tự ý bao chiếm, sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên nên ông Danh B

không đồng ý ký tên chuyển nhượng cho anh Danh Ngọc A. Sự việc đã được UBND xã Bình An hòa giải thành vào ngày 13/11/2023 với nội dung là anh Danh Ngọc A liên hệ Công ty đo đạc làm thủ tục tách thửa đất nêu trên đối với phần đất anh Danh Ngọc A đã nhận chuyển nhượng của ông Danh B và anh Danh Ngọc A trả cho ông Danh B số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Nhưng sau đó thì anh Danh Ngọc A không thực hiện theo kết quả hòa giải của UBND xã Bình An ngày 13/11/2023 và chiếm giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751. Tháng 03/2024, UBND xã Bình An có mời các bên để hòa giải nhiều lần, nhưng anh Danh Ngọc A không đến.

Tại phiên tòa, với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Danh B, chị Thị N yêu cầu với các yêu cầu sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Danh B và anh Danh Ngọc A vào năm 2022 đối với diện tích đất trồng lúa 1.296m² thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751.

- Ông Danh không đồng ý cho anh Danh Ngọc A được quyền sử dụng diện tích đất trồng lúa 1.296m² thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang mà ông Danh B đã chuyển nhượng cho Danh Ngọc A vào năm 2022 bằng lời nói. Ông Danh B đồng ý hoàn lại cho anh Danh Ngọc A số tiền đặt cọc mà anh Danh Ngọc A đã giao cho ông Danh B trước đây với số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

- Buộc anh Danh Ngọc A phải giao trả lại cho ông Danh B diện tích đất trồng lúa thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang là 3.432m² (Đo đạc thực tế là 3.247,1m²) và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751. Phân chia di sản thừa kế đối với diện tích đất trồng lúa thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang là 3.432m² (Đo đạc thực tế là 3.247,1m²) cho ông Danh B, anh Danh Ngọc A và chị Thị N theo quy định của pháp luật. Theo đó, ông Danh B được quyền sử dụng một nửa diện tích thửa đất này; một nửa diện tích thửa đất này còn lại sẽ được chia đều cho ông Danh B, anh Danh Ngọc A và chị Thị N.

Tòa án xét rằng:

Các yêu cầu nêu trên của ông Danh B thông qua người đại diện theo ủy quyền của ông Danh B là chị Thị N nằm trong yêu cầu khởi kiện, yêu cầu sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của ông Danh B nên Tòa án chấp nhận để xem xét. Cụ thể:

2.2.1. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 1.296m² đất lúa thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751 với giá 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) giữa ông Danh B và anh Danh Ngọc A:

Vào tháng 02/2022 âm lịch (tháng 4/2022 dương lịch), ông Danh B và anh

Danh Ngọc A chỉ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 1.296m² đất lúa thuộc thửa đất số 1288 bằng lời nói chứ hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và không có đo đạc cụ thể diện tích đất chuyển nhượng, anh Danh Ngọc A chỉ mới đặt cọc cho ông Danh B số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), ông Danh B giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751 cho anh Danh Ngọc A giữ để anh Danh Ngọc A làm thủ tục tách thửa đất nêu trên đối với phần đất anh Danh Ngọc A đã nhận chuyển nhượng của ông Danh B nhưng anh Danh Ngọc A lại không làm nên ông Danh B yêu cầu UBND xã Bình An giải quyết, UBND xã Bình An đã hòa giải thành vào ngày 13/11/2023 với nội dung là anh Danh Ngọc A liên hệ Công ty đo đạc làm thủ tục tách thửa đất nêu trên đối với phần đất anh Danh Ngọc A đã nhận chuyển nhượng của ông Danh B và anh Danh Ngọc A trả cho ông Danh B số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), nhưng sau đó thì anh Danh Ngọc A không thực hiện theo kết quả hòa giải của UBND xã Bình An ngày 13/11/2023 và chiếm giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751; tháng 03/2024, UBND xã Bình An có mời các bên để hòa giải nhiều lần, nhưng anh Danh Ngọc A cố tình không đến.

Qua đó cho thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 1.296m² đất lúa thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang giữa ông Danh B và anh Danh Ngọc A không được lập thành văn bản, không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức; khi giao kèo chuyển nhượng đất, ông Danh B và anh Danh Ngọc A lại không xác định, không đo đạc cụ thể diện tích đất chuyển nhượng; việc từ tháng 02/2022 âm lịch cho đến nay anh Danh Ngọc A trực tiếp quản lý, sử dụng cả thửa đất số 1288 là do anh Danh Ngọc A tự ý bao chiếm, chứ không phải do ông Danh B và chị Thị N tự nguyện giao cho anh Danh Ngọc A được quyền quản lý, sử dụng; việc anh Danh Ngọc A không thực hiện theo kết quả hòa giải của UBND xã Bình An ngày 13/11/2023 thể hiện ý chí của anh Danh Ngọc A không muốn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Danh B mà hai bên đã giao kết trước đây, không thực hiện nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất về nghĩa vụ tài chính, kê khai đăng ký đất đai, không làm đầy đủ thủ tục khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Qua thảo luận và nghị án, căn cứ khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, các Điều 122, 129, 131, 132, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 170, 179, 203 của Luật Đất đai **năm 2013, Tòa án thống nhất:**

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Danh B và anh Danh Ngọc A vào tháng 02/2022 âm lịch (tháng 4/2022 dương lịch) đối với 1.296m² đất lúa thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751 là hợp đồng không có hiệu lực pháp luật;

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Danh B và anh Danh Ngọc A vào tháng 02/2022 âm lịch (tháng 4/2022 dương lịch) đối với

1.296m² đất lúa thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751;

Buộc ông Danh B phải hoàn lại cho anh Danh Ngọc A số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 1.296m² đất lúa thuộc thửa đất số 1288 mà anh Danh Ngọc A đã giao cho ông Danh B trước đây với số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

2.2.2. Về yêu cầu chia thừa kế đối với diện tích đất trồng lúa 3.432m² (Đo đạc thực tế là 3.247,1m²) thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang:

Xét rằng:

Theo sự thừa nhận của các đương sự như đã nêu tại mục 2.1 của bản án này và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751 thì thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông Danh B và bà Thị C khi bà Thị C còn sống. Bà Thị C, sinh năm 1930, chết vào ngày 25/6/2021, không để lại di chúc. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Danh B và anh Danh Ngọc A vào tháng 02/2022 âm lịch (tháng 4/2022 dương lịch) đối với 1.296m² đất lúa thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang bị hủy, nên thửa đất số 1288 còn nguyên diện tích là 3.247,1m².

Căn cứ các Điều 105, khoản 1 Điều 166, các Điều 609, 610, 611, 612, 613, 614, 623, 649, 650, 651, 660 của Bộ luật dân sự năm 2015, trong 3.247,1m² đất lúa thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3 thì cá nhân ông Danh B được quyền sử dụng 1.623,55m², 1.623,55m² còn lại thì thuộc di sản của bà Thị C để lại được chia thừa kế cho ông Danh B, anh Danh Ngọc A và chị Thị N, mỗi người được hưởng 541,18m². Như vậy, riêng ông Danh B được quyền sử dụng là: 1.623,55m² + 541,18m² = 2.164,73m² đất lúa thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3.

Theo quy định tại Quyết định số 11/2021/QĐ-UBND ngày 16/8/2021 của UBND tỉnh Kiên Giang quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang, thì diện tích đất lúa 541,18m² mà anh Danh Ngọc A, chị Thị N được thừa kế trong diện tích đất 1.623,55m² thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3 không đủ diện tích để tách thửa. Do đó, Tòa án thống nhất cho anh Danh Ngọc A, chị Thị N được hưởng giá trị của 541,18m² đất lúa thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3 theo kết quả định giá tại Chứng thư định giá số Vc 24/7/73/CT-TVAP ngày 04/7/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng; buộc ông Danh B phải có nghĩa vụ hoàn lại cho anh Danh Ngọc A, chị Thị N, mỗi người giá trị của 541,18m² đất lúa thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3 với số tiền là 145.036.000đ (Một trăm bốn mươi lăm triệu, không trăm ba mươi sáu ngàn đồng); ông Danh B được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất lúa 3.247,1m² thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3; buộc anh Danh Ngọc A phải giao trả lại cho ông Danh B toàn bộ diện tích đất trồng lúa thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An

Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang là 3.432m² (Đo đạc thực tế là 3.247,1m²) và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751.

2.3. Xét yêu cầu phản tố của anh Danh Ngọc A:

Anh Danh Ngọc A yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận cho anh Danh Ngọc A được quyền sử dụng thửa đất trồng lúa có diện tích là 3.432m², thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Danh B và bà Thị C đứng tên ngày 17/7/2006.

Tòa án xét rằng:

Anh Danh Ngọc A cho rằng khi bà Thị C còn sống thì bà Thị C có cho anh Danh Ngọc A 02 công đất thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3. Thế nhưng việc bà Thị C cho anh Danh Ngọc A 02 công đất thuộc thửa đất số 1288 như anh Ngọc A đã khai nại lại thì anh Danh Ngọc A không có chứng cứ gì để chứng minh, không có ai chứng kiến và không được ông Danh B, chị Thị N thừa nhận. Hơn nữa, nếu khi bà Thị C còn sống mà bà Thị C muốn cho anh Danh Ngọc A 02 công đất thuộc thửa đất số 1288 thì phải có sự đồng ý của ông Danh B, vì thửa đất số 1288 là tài sản chung của ông Danh B và bà Thị C trong thời kỳ hôn nhân, bà Thị C không có quyền một mình tự định đoạt, tặng cho đối với thửa đất này, mọi sự một mình tự định đoạt, tặng cho đối với thửa đất này của bà Thị C khi không có sự đồng ý của ông Danh B đều vô hiệu.

Và, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Danh B và anh Danh Ngọc A vào tháng 02/2022 âm lịch (tháng 4/2022 dương lịch) đối với 1.296m² đất lúa thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751 bị hủy như đã nêu ở phần 2.2.1 của bản án này.

Căn cứ vào nhận định tại phần 2.2.2 của bản án này và các nhận định như đã nêu trên, Tòa án thống nhất cho anh Danh Ngọc A được hưởng giá trị của 541,18m² đất lúa thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3 theo kết quả định giá tại Chứng thư định giá số Vc 24/7/73/CT-TVAP ngày 04/7/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng với số tiền là 145.036.000đ (Một trăm bốn mươi lăm triệu, không trăm ba mươi sáu ngàn đồng); buộc ông Danh B phải có nghĩa vụ hoàn lại cho anh Danh Ngọc A số tiền này.

2.4. Về việc thi hành các khoản tiền phải thanh toán: Các đương sự thanh toán các khoản tiền nêu trên cho nhau như thế nào thì thuộc thẩm quyền của cơ quan Thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án về khoản tiền mà người được thi hành án được hưởng, được hoàn lại, nếu người phải thi hành án không hoàn trả hoặc hoàn trả không đủ số tiền phải thi hành án cho người được thi hành án, thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.6. Về chi phí đo đạc là 2.035.584đ (Hai triệu, không trăm ba mươi lăm ngàn, năm trăm tám mươi bốn đồng), chi phí định giá là 4.620.000đ (Bốn triệu, sáu trăm hai mươi ngàn đồng), tổng cộng là 6.655.584đ (Sáu triệu, sáu trăm năm mươi lăm ngàn, năm trăm tám mươi bốn đồng)- BL 82, 113: Ông Danh B đã tạm ứng đủ. Theo yêu cầu của chị Thị N (Người đại diện theo ủy quyền của ông Danh B) tại phiên tòa, Tòa án buộc anh Danh Ngọc A phải có trách nhiệm hoàn lại cho ông Danh B số tiền đo đạc, định giá là 6.655.584đ (Sáu triệu, sáu trăm năm mươi lăm ngàn, năm trăm tám mươi bốn đồng).

2.7. Về vật có trên thửa đất tranh chấp: Các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

Từ những nhận xét trên, Tòa án chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa; chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Danh B thông qua chị Thị N; không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Danh Ngọc A; chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Thị N.

[3] Về án phí:

Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26, khoản 7 Điều 27 của 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; điểm b Tiểu mục 1.3, Mục 1, Phần II của Danh mục án phí thuộc Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016

3.1. Ông Danh B thuộc diện người cao tuổi và ông Danh B có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí (BL 12, 87) nên ông Danh B được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Anh Danh Ngọc A phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với việc được hưởng di sản của bà Thị C để lại là: $145.036.000 \text{ đồng} \times 5\% = 7.251.800\text{đ}$ (Bảy triệu, hai trăm năm mươi một ngàn, tám trăm đồng); khấu trừ số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch mà anh Danh Ngọc A phải chịu vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà anh Danh Ngọc A đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005555 ngày 04/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (BL 62), buộc anh Danh Ngọc A phải có trách nhiệm nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 6.951.800đ (Sáu triệu, chín trăm năm mươi một ngàn, tám trăm đồng).

3.3. Chị Thị N phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với việc được hưởng di sản của bà Thị C để lại là: $145.036.000 \text{ đồng} \times 5\% = 7.251.800\text{đ}$ (Bảy triệu, hai trăm năm mươi một ngàn, tám trăm đồng); khấu trừ số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch mà chị Thị N phải chịu vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà chị Thị N đã nộp là 2.000.000đ (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005642 ngày 12/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (BL 62), buộc chị Thị N phải có trách nhiệm nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.251.800đ (Năm triệu, hai trăm năm mươi một ngàn, tám trăm đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ **khoản 1 Điều 5**, các khoản 3, 5, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, các Điều 266, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều **105**, khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, các Điều 122, 129, 131, 132, khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 468, các Điều 500, 501, 502, 503, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 623, 649, 650, 651, 660 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 170, 179, 203 của Luật Đất đai **năm 2013**; **điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26, khoản 7 Điều 27** của 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; điểm b Tiểu mục 1.3, Mục 1, Phần II của Danh mục án phí thuộc Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016

Xử:

1- Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Danh B và anh Danh Ngọc A vào tháng 02/2022 âm lịch (tháng 4/2022 dương lịch) đối với 1.296m² đất lúa thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 353751 là hợp đồng không có hiệu lực pháp luật.

2- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Danh B và anh Danh Ngọc A vào tháng 02/2022 âm lịch (tháng 4/2022 dương lịch) đối với 1.296m² đất lúa thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 353751.

3- Công nhận cho ông Danh B được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất trồng lúa là 3.432m² (Đo đạc thực tế là 3.247,1m²), thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành: AD 353751, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 001056 (CN 897/UB) do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Danh B và bà Thị C đứng tên vào ngày 17/7/2006. Theo kết quả đo đạc tại Tờ trích đo địa chính số TĐ 255-2024 (1288-23) ngày 22/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (BL 81) diện tích đất nêu trên có các cạnh được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1 như sau:

- Cạnh 1-2 giáp đất bà Thị Diễm = 50,29 mét;
- Cạnh 2-3 giáp bờ kênh thủy lợi = 62,72 mét;
- Cạnh 3-4 giáp đất ông Trần Minh Tâm = 52,60 mét;
- Cạnh 4-1 giáp đất ông Danh Bông, đất bà Thị Phó = 63,61 mét.

4- Buộc anh Danh Ngọc A phải có trách nhiệm giao trả lại cho ông Danh B toàn bộ diện tích đất trồng lúa là 3.432m² (Đo đạc thực tế là 3.247,1m²), thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số AĐ 353751 như đã nêu trên và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751.

5- Buộc ông Danh B phải hoàn lại cho anh Danh Ngọc A số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 1.296m² đất lúa thuộc thửa đất số 1288 mà anh Danh Ngọc A đã giao cho ông Danh B trước đây với số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

6- Buộc ông Danh B phải có nghĩa vụ hoàn lại cho anh Danh Ngọc A, chị Thị N, mỗi người giá trị của 541,18m² đất lúa thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang với số tiền là 145.036.000đ (Một trăm bốn mươi lăm triệu, không trăm ba mươi sáu ngàn đồng).

7- Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án về khoản tiền mà người được thi hành án được hưởng, được hoàn lại, nếu người phải thi hành án không hoàn trả hoặc hoàn trả không đủ số tiền phải thi hành án cho người được thi hành án, thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

8- Ông Danh B có quyền, nghĩa vụ liên hệ đến các cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất trồng lúa là 3.432m² (Đo đạc thực tế là 3.247,1m²), thuộc thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Xà Xiêm (Nay là ấp An Phước), xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 353751 mà ông Danh B được quyền sử dụng.

9- Về chi phí đo đạc và định giá: Buộc anh Danh Ngọc A phải có trách nhiệm hoàn lại cho ông Danh B số tiền đo đạc, định giá là 6.655.584đ (Sáu triệu, sáu trăm năm mươi lăm ngàn, năm trăm tám mươi bốn đồng).

10- Về án phí:

10.1. Ông Danh B được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

10.2. Anh Danh Ngọc A phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 7.251.800đ (Bảy triệu, hai trăm năm mươi một ngàn, tám trăm đồng); khấu trừ số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch mà anh Danh Ngọc A phải chịu vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà anh Danh Ngọc A đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005555 ngày 04/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang, buộc anh Danh Ngọc A phải có trách nhiệm nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 6.951.800đ (Sáu triệu, chín trăm năm mươi một ngàn, tám trăm đồng).

10.3. Chị Thị N phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 7.251.800đ (Bảy triệu, hai trăm năm mươi một ngàn, tám trăm đồng); khấu trừ số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch mà chị Thị N phải chịu vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà chị Thị N đã nộp là 2.000.000đ (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005642 ngày 12/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang, buộc chị Thị N phải có trách nhiệm

nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.251.800đ (Năm triệu, hai trăm năm mươi một ngàn, tám trăm đồng).

Trường hợp bản án 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 Luật Thi hành án dân sự.

11- Về quyền kháng cáo: Ông Danh B, chị Thị N có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án (21/8/2024); Anh Danh Ngọc A có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc được niêm yết, tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang;
- Chi cục THADS h Châu Thành, KG (khi án có hpl);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Thị Thu Hương