

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 99/2024/DS-ST

Ngày: 31/12/2024.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Triều.

2. Ông Đỗ Minh Tân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Minh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Trần Thanh Tiên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31/12/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 136/2024/TLST-DS ngày 22/5/2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 181/2024/QĐXXST-DS ngày 25/10/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 140/2024/QĐST-DS ngày 15/11/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 41/2024/QĐST-DS ngày 04/12/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Lê Minh L, sinh năm 1953.

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

Đại diện ủy quyền: Lê Ngọc P, sinh năm 1997 (*có mặt*).

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; Điện thoại: 0932.618.714.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Minh L: Luật sư Trần Tấn T – Thành viên Công ty L1 và Cộng sự (*có mặt*).

Địa chỉ: số A, đường T, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp; Điện thoại: 0913.123.023

- Bị đơn: Phạm Thị Thu H, sinh năm 1969 (*có mặt*).

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Lê Thùy V, sinh năm 1978 (*vắng mặt có đơn xin vắng mặt ngày 25/10/2024*).
2. Đặng Quốc H1, sinh năm 1981 (*có mặt*).
3. Lê Thành T1, sinh năm 1984 (*có mặt*).
4. Lê Ngọc P1, sinh năm 1975 (*vắng mặt có đơn xin vắng mặt 15/11/2024*).
5. Lê Thị Thúy N, sinh năm 2000 (*vắng mặt có đơn xin vắng mặt ngày 25/10/2024*).

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Minh L là anh Lê Ngọc P trình bày:

Thửa đất số 232, tờ bản đồ số 50, diện tích 6.634m² (đo thực tế là 6.506m²) là của bà Lê Minh L nhận chuyển nhượng của một người có tên thường gọi bà Út C, còn tên thật của bà C bà L không biết. Bà L nhận chuyển nhượng của bà C lúc chị P1 (con lớn nhất của bà L) 14 tuổi. Thửa đất số 232 bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 04/9/1999 khi cấp giấy là cấp cho hộ gia đình bà Lê Minh L, tại thời điểm cấp giấy ngày 04/9/1999 hộ bà L gồm 05 người: Lê Minh L, Lê Thùy V, Đặng Quốc H1, Lê Thành T1, Lê Ngọc P1. Ngày 24/6/2015 hộ bà L cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm cấp đổi ngày 24/6/2015 hộ bà L gồm 06 người: Lê Minh L, Lê Thùy V, Đặng Quốc H1, Lê Thành T1, Lê Ngọc P1, Lê Thị Thúy N.

Ngày 26/5/2015 bà L và bà Phạm Thị Thu H có làm Hợp đồng chuyển nhượng đất giấy tay để chuyển nhượng một phần thửa đất số 232 cho bà H. Giấy tay do một người ở xóm là ông Phạm Minh T2 viết, diện tích chuyển nhượng 1.000m² (đo thực tế là 1.064m²), giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Sau làm giấy tay bà L đã nhận số tiền là 80.000.000 đồng, trong giấy tay có hẹn khi nào bà H đưa hết số tiền còn lại 20.000.000 đồng thì sẽ sang tên và giao đất, nhưng bà H không giao số tiền 20.000.000 đồng nên bà L không sang tên và giao đất. Năm 2018 bà H tự động rào phần đất lại xây dựng nhà để quản lý sử dụng (việc bà H quản lý sử dụng đất thì gia đình bà L có ngăn cản, có mời chính quyền địa phương vào nhưng không lập biên bản, không xử phạt).

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/7/2024 bà L không thống nhất ranh đất với các chủ đất xung quanh gồm ông Phạm Văn Mười C1 (tên khác Phạm Văn M), ông Phạm Quốc H2 và bà Đặng Thị M1 xác định nhưng bà L xác định không khởi kiện tranh chấp ranh đất. Khi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cung cấp Sơ đồ đo đạc thửa đất số 232 bà L thống nhất ranh đất giữa thửa 232 và thửa đất số 223 của bà Đặng Thị M1 là đường ranh bà M1 chỉ (đoạn thẳng nối các mốc 7-8 trên sơ đồ đo đạc ngày 17/9/2024). Bà L thống nhất ranh đất giữa thửa 232 và thửa đất số 807, 808 của ông Phạm Văn M, thửa đất số 233, 249 của ông Phạm Quốc H2 là đường ranh do ông M, ông H2 chỉ (đoạn thẳng nối các mốc 2, 3, 5 trên sơ đồ đo đạc ngày 17/9/2024).

Bà Lê Minh L thống nhất diện tích đất tranh chấp hiện nay bà Phạm Thị Thu H

đang quản lý sử dụng diện tích 1.064m² thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 08/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Tại phiên tòa anh Lê Ngọc P trình bày thửa đất số 232 là của bà Lê Minh L và ông Đặng Văn Á cùng tạo lập. Ông Á (chết ngày 21/12/2016), hàng thừa kế thứ nhất của ông Đặng Văn Á gồm: Lê Minh L, Lê Thùy V, Đặng Quốc H1, Lê Thành T1 ngoài ra không còn ai khác. Anh P xác định những người thừa kế của ông Á không tranh chấp chia thừa kế đối với thửa đất số 232 trong vụ án này mà các đương sự cùng nhau tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với bà H, cụ thể yêu cầu như sau:

Bà L yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2015. Bà L đồng ý trả lại số tiền 80.000.000 đồng cho bà H (không đồng ý trả lãi). Bà Lê Minh L đồng ý hỗ trợ tiền di dời cho bà Phạm Thị Thu H 10.000.000 đồng.

Bà Lê Minh L yêu cầu bà Phạm Thị Thu H trả lại diện tích 1.000m² (đo đạc thực tế 1.064m²) thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 08/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Về tài sản trên diện tích 1.064m² tài sản nào di dời được thì bà H tự di dời, tài sản nào không di dời thì bà L đồng ý trả giá trị cho bà H theo Biên bản định giá tài sản ngày 31/7/2024.

Trường hợp, tiếp tục chuyển nhượng thì bà L yêu cầu bà H trả cho bà số tiền 20.000.000 đồng và lãi chậm trả là 0,83%/tháng, đồng thời vị trí chuyển nhượng sẽ do bà L chỉ định là diện tích 1.000m² thể hiện qua các mốc 2, 1', 1, 8, 8', 2', 2 theo sơ đồ đo đạc ngày 08/10/2024 do khi làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2015 thì không thỏa thuận vị trí chuyển nhượng. Trường hợp, phải chuyển nhượng diện tích 1.000m² thể hiện qua các mốc 1', 2, 5, 6', 1' theo sơ đồ đo đạc ngày 08/10/2024 cho bà Phạm Thị Thu H sử dụng, thì bà L yêu cầu bà H phải trả lại diện tích 64m² thể hiện qua các mốc 1, 1', 6', 6, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 08/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn luật sư Trần Tấn T trình bày: Luật sư Trần Tấn T thông nhất lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh P không có ý kiến trình bày gì thêm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L yêu cầu tạm ngừng phiên tòa đưa người thừa kế của ông Á tham gia phiên tòa để xem xét giải quyết.

Theo lời khai và tại phiên tòa bị đơn bà Phạm Thị Thu H trình bày:

Bà Phạm Thị Thu H là hàng xóm với bà L, vào năm 2014 bà H có đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích 1.000m² thuộc một phần thửa đất số 232 của bà L, khi đặt cọc thì có làm giấy đặt cọc, sau khi làm giấy bà H đưa cho bà L 30.000.000 đồng, do bà L trực tiếp nhận. Sau khi làm giấy đặt cọc thì bà L giao đất cho bà H sử dụng, nhưng không đo đạc thực tế. Ngày 26/5/2015 bà H và bà L làm giấy tay chuyển nhượng diện tích 1.000m² có ghi thỏa thuận là đưa 80.000.000 đồng thực tế ngày 26/5/2015 thì chỉ đưa 50.000.000 đồng cộng với 30.000.000 đồng tiền cọc trước đó thành 80.000.000 đồng. Giấy tay chuyển nhượng là anh Phạm Minh T2 (con rể thứ 2 của bà L) viết có bà L, chị P1, bà H, anh T2 ký tên. Bà Phạm Thị Thu H đã cải tạo lên lếp, xây dựng nhà, trồng cây trên diện tích chuyển nhượng từ năm 2014 cho đến nay. Khoảng tháng 6/2015 bà L có kê địa chính

xuống đo đạc nhưng ông Phạm Văn Mười C1 không ký giáp ranh nên bà L bỏ luôn không sang tên đất cho bà H, do chưa sang tên nên bà H không đưa số tiền 20.000.000 đồng còn lại cho bà L.

Ban đầu khi nhận chuyển nhượng bà H không biết đất của bà L thuộc thửa số mấy, tờ bản đồ số mấy nhưng bà H biết đất bà L đứng tên hộ gia đình bà L nhưng bà L có nói miệng với bà H là nếu các con bà L có trật thì bà L lấy phần của bà L sang qua cho bà H. Bà H không biết hộ gia đình sử dụng đất của bà L gồm bao nhiêu người.

Bà Phạm Thị Thu H yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2015 để cho bà H đứng tên diện tích theo thỏa thuận là 1.000m² thể hiện qua các mốc 1', 2, 5, 6', 1' theo sơ đồ đo đạc ngày 08/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Bà H đồng ý trả lại diện tích 64m² thể hiện qua các mốc 1, 1', 6', 6 theo sơ đồ đo đạc ngày 08/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Bà H đồng ý tiếp tục trả số tiền chuyển nhượng còn lại 20.000.000 đồng cho bà L, không đồng ý trả lãi.

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

1. Anh Đặng Quốc H1, anh Lê Thành T1 thống nhất lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Minh L là anh Lê Ngọc P không có ý kiến trình bày gì thêm.

2. Theo biên bản ghi lời khai các ngày 12/6/2024, 27/9/2024 chị Lê Thị Thúy N thống nhất lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Minh L là anh Lê Ngọc P không có ý kiến trình bày gì thêm.

3. Theo biên bản ghi lời khai ngày 12/6/2024 chị Lê Ngọc P1 thống nhất lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Minh L là anh Lê Ngọc P không có ý kiến trình bày gì thêm.

4. Chị Lê Thùy V vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 25/10/2024.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục thụ lý, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Thùy V, Lê Ngọc P1, Lê Thị Thúy N không chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về ý kiến giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Minh L.

1. Không chấp nhận yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2015 giữa bà Lê Minh L và bà Phạm Thị Thu H..

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2015 đối với diện tích 1.000m² thể hiện qua các mốc 1', 2, 5, 6', 1' theo sơ đồ đo đạc ngày 08/10/2024.

Bà Phạm Thị Thu H được quyền quản lý, sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.000m² thể hiện qua các mốc 1', 2, 5, 6', 1' theo sơ đồ đo đạc ngày 08/10/2024.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Minh L yêu cầu bà Phạm Thị Thu H phải trả lại cho bà Lê Minh L diện tích 64m² thể hiện qua các mốc 1, 1', 6', 6, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 08/10/2024.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị Thu H tiếp tục trả số tiền chuyển nhượng còn lại là 20.000.000 đồng cho bà Lê Minh L, không chấp nhận ý kiến trình bày yêu cầu trả lãi chậm trả là 0,83%/tháng của bà Lê Minh L.

4. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà L yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2015, yêu cầu bà H trả lại diện tích là 1.064m² cho bà L; Thừa đất tại: xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27 Luật Đất đai năm 2024; Điều 500 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử xác định đây là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" và vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

[2] Tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê Thùy V, chị Lê Thị Thúy N, chị Lê Ngọc P1 vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến trình bày của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về hộ gia đình sử dụng đất: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu ngày 04/9/1999, cấp đổi ngày 24/6/2015 đều ghi cấp cho hộ bà Lê Minh L, theo công văn số 1300/CAH-QLHC ngày 30/9/2024 của Công an huyện C cung cấp hộ gia đình bà L tại thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu 04/9/1999 không có thông tin trong hộ bà L, tại thời điểm cấp đổi ngày 24/6/2015 hộ bà L gồm 04 nhân khẩu: Lê Minh L, Lê Thùy V, Đặng Quốc H1, Lê Thành T1. Theo lời khai ngày 12/06/2024 và 27/9/2024 đại diện theo ủy quyền của bà Lê Minh L, Lê Thành T1, Lê Ngọc P1, Đặng Quốc H1, Lê Thị Thúy N cùng trình bày vào ngày 04/9/1999 hộ gia đình sử dụng đất của bà L 05 người: Lê Minh L, Lê Thùy V, Đặng Quốc H1, Lê Thành T1, Lê Ngọc P1. Tại thời điểm cấp đổi ngày 24/6/2015 hộ bà L gồm 06 người: Lê Minh L, Lê Thùy V, Đặng Quốc H1, Lê Thành T1, Lê Ngọc P1, Lê Thị Thúy N.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo lời khai ngày 12/06/2024 và 27/9/2024 nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (con bà Lê Minh L) thừa nhận

thời điểm bà L nhận chuyển nhượng thửa 232 chị Lê Ngọc P1 chỉ 14 tuổi. Căn cứ Khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai 2024 quy định “*Hộ gia đình sử dụng đất những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành*”. Như vậy, mặc dù tại thời điểm cấp giấy 04/9/1999 các đương sự Lê Thùy V, Đặng Quốc H1, Lê Thành T1, Lê Ngọc P1 đều là con của bà L có mối quan hệ huyết thống với bà L nhưng không có quyền sử dụng đất chung do còn nhỏ, không có công sức đóng góp để tạo ra thửa đất số 232, từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xác định Hộ gia đình sử dụng đất thửa đất số 232 của bà L thực tế chỉ có một mình bà Lê Minh L.

[3.2] Tại phiên tòa anh P, anh T1, anh H1 trình bày Thửa đất số 232 là của bà L và ông Á cùng tạo lập. Ông Á (chết ngày 21/12/2016). Tờ khai hàng thừa kế anh T1 cung cấp có xác nhận của UBND xã A ngày 04/12/2024 thì hàng thừa kế thứ nhất của ông Đặng Văn Á gồm: Lê Minh L, Lê Thùy V, Đặng Quốc H1, Lê Thành T1 ngoài ra không còn ai khác. Hội đồng xét xử xét thấy: Trong bản án hình sự số 59/2024/HS-ST ngày 25/9/2024 về phần nhân thân của bà L không thể hiện chồng của bà L là ông Á, đồng thời những người thừa kế của ông Á theo tờ khai hàng thừa kế ngày 04/12/2024 cũng đã được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Nguyên đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không tranh chấp chia thừa kế trong vụ án mà cùng nhau tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với bà Phạm Thị Thu H nên không xem xét giải quyết việc chia thừa kế trong vụ án này, khi nào có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác.

[3.3] Về hình thức “Tờ sang nhượng đất” còn gọi là (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 26/5/2015 thỏa thuận giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng, diện tích chuyển nhượng là 1.000m² (không nêu vị trí cụ thể) được xác lập nhưng không được công chứng chứng thực theo quy định pháp luật. Thực tế bà H (bên nhận chuyển nhượng) đã trả số tiền 80.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng thỏa thuận khi nào sang tên thì bà H mới trả cho bà L (bên chuyển nhượng), bên bà L đã giao diện tích 1.064m² thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 cho bà H sử dụng từ khi chuyển nhượng, hiện nay bà H vẫn đang quản lý, sử dụng ổn định, công khai, ngay tình liên tục từ khi làm hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay, đã xây dựng nhà, trồng cây có giá trị tổng cộng là 23.890.000 đồng.

[3.4] Bà L và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng đất cấp cho hộ gia đình bà L, các thành viên trong hộ không ký tên đủ vào giấy tay chuyển nhượng ngày 26/5/2015 chỉ có bà L, chị P1 ký tên nên yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2015 và yêu cầu bà H trả lại diện tích 1.064m² cho bà L. Tại phiên tòa lại trình bày đất là tài sản chung của ông Á, bà L nên yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2015 và yêu cầu bà H trả lại diện tích 1.064m² cho bà L. Bà H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc đất là của bà L mua mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 04/9/1999 ghi hộ bà Lê Minh L nhưng thực tế hộ gia đình sử dụng đất có một

mình bà L như đã lập luận tại mục [3.1] về ý kiến trình bày là tài sản chung của bà L, ông Á (hiện ông Á đã chết) hàng thừa kế không tranh chấp chia thừa kế như lập luận tại mục [3.2] về hình thức hợp đồng chưa đúng theo quy định như lập luận tại mục [3.3] nhưng thực tế bà H và các đương sự đều thừa nhận bà L đã nhận giá chuyển nhượng 1.000m² với giá 100.000.000 đồng, bà L đã nhận số tiền 80.000.000 đồng, bà H đã sử dụng diện tích 1.064m² để sử dụng, còn 20.000.000 đồng khi nào sang tên mới trả cho bà L đây là những tình tiết không cần phải chứng minh, như vậy bà H đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2015. Ngoài ra, trường hợp thửa đất 232, tờ bản đồ số 50, diện tích đo thực tế là 6.506m² có là tài sản chung của bà L và ông Á thì phần tài sản của bà L trong thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật vẫn đủ để thực hiện chuyển nhượng. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 3, 26, 27, 133 Luật Đất đai năm 2024 không có cơ sở chấp nhận yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn bà Lê Minh L, cần công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2015.

[3.5] Về xác định vị trí chuyển nhượng: Bà L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2015 không thỏa thuận vị trí chuyển nhượng, trường hợp có chuyển nhượng bà L đồng ý giao diện tích 1.000m² thể hiện qua các mốc 2, 1', 1, 8, 8', 2', 2 theo sơ đồ đo đạc ngày 08/10/2024, bà H không đồng ý yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng và đứng tên diện tích 1.000m² thể hiện qua các mốc 1', 2, 5, 6', 1'. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2015 không thỏa thuận vị trí, nhưng thực tế bà L đã giao bà H sử dụng diện tích 1.000m² thể hiện qua các mốc 1', 2, 2', 3, 5, 6', 1' theo sơ đồ đo đạc ngày 08/10/2024, bà H đã quản lý, sử dụng diện tích đất này để xây dựng nhà, lên lớp trồng cây cho đến nay. Do đó ý kiến của bà L giao đất vị trí khác là không có cơ sở để chấp nhận, ý kiến của bà H yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng cho bà H đứng tên diện tích 1.000m² mà bà H đang quản lý sử dụng là có cơ sở để chấp nhận.

[3.6] Đối với diện tích bà H sử dụng dư so với diện tích chuyển nhượng, bà L yêu cầu bà H trả lại diện tích 64m², bà H đồng ý trả lại diện tích 64m². Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng chỉ thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là 1.000m², nhưng thực tế bà H đã sử dụng diện tích 1,064m². Do đó diện tích dư so với thỏa thuận là 64m² bà L và bà H thống nhất trả lại cho bà L là phù hợp, nên ý kiến này của L là có cơ sở để chấp nhận.

[3.7] Số tiền chuyển nhượng còn lại là 20.000.000 đồng, bà L trình bày trường hợp tiếp tục chuyển nhượng thì phải trả cho bà 2 và lãi 0,83%/tháng từ ngày làm hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay. Bà H đồng ý tiếp tục trả cho bà L số tiền 20.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi. Hội đồng xét xử xét thấy: Trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2015 có thỏa thuận "*....chứng nào gia đình ký tên làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chồng đủ số tiền còn lại...*". Tuy nhiên, gia đình bà L lại không thực hiện làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho bà H là lỗi của gia đình bà L. Từ lập luận trên chỉ có cơ sở chấp nhận ý kiến tiếp tục trả số tiền 20.000.000 đồng, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu tính lãi của bà L.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Do yêu cầu của bà L vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng của bà L không được chấp nhận, nên bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm ngày 04/4/2023 nên được miễn án phí dân sự theo qui định pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng của bà Lê Minh L không được chấp nhận. Căn cứ Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự nên bà L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.999.520 đồng (trong đó chi phí đo đạc là 4.799.520 đồng; chi phí thẩm định, định giá là 1.200.000 đồng). Số tiền bà L đã nộp tạm ứng 5.999.520 đồng được trừ vào chi phí tố tụng bà L phải chịu.

[6] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Minh L.

Đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2015 như đã lập luận ở trên nên ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Về ý kiến yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để bổ sung người thừa kế và tranh chấp yêu cầu chia thừa kế của những người trong hàng thừa kế ông Á. Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án đã tạm ngừng phiên tòa ngày 04/12/2024 để nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bổ sung, nhưng chỉ bổ sung tờ khai hàng thừa kế của ông Á mà không có yêu cầu tranh chấp chia thừa kế đối với thửa đất số 232, theo tờ khai hàng thừa kế ngày có xác nhận của UBND xã A ngày 04/12/2024 thì hàng thừa kế thứ nhất của ông Đặng Văn Á gồm: Lê Minh L, Lê Thùy V, Đặng Quốc H1, Lê Thành T1 ngoài ra không còn ai khác và những người này đã đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa nguyên đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cũng xác định không tranh chấp chia thừa kế trong vụ án, mà cùng nhau tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với bà H nên yêu cầu tạm ngừng phiên tòa của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L là không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 158, 165, 166, 217, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 3, 26, 27, 133 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ vào các Điều 129, 500, 501, 502, 503, 651 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Minh L.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2015 của bà Lê Minh L.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2015 giữa bà Lê Minh L, chị Lê Ngọc P1 và bà Phạm Thị Thu H đối với diện tích 1.000m² đất thuộc một phần thửa đất số 232, tờ bản đồ số 50 thể hiện qua các mốc 1', 2, 2', 3, 5, 6', 1' theo sơ đồ đo đạc ngày 08/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Bà Phạm Thị Thu H được quyền quản lý, sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.000m² thể hiện qua các mốc 1', 2, 2', 3, 5, 6', 1' theo sơ đồ đo đạc ngày 08/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

1.2. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Minh L yêu cầu bà Phạm Thị Thu H trả lại diện tích 64m² thể hiện qua các mốc 1, 1', 6', 6, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 08/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C

Buộc bà Phạm Thị Thu H trả lại cho bà Lê Minh L diện tích 64m² thể hiện qua các mốc 1, 1', 6', 6, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 08/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

1.3. Bà Lê Minh L, bà Phạm Thị Thu H có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 232, tờ bản đồ số 50, diện tích 6.634m² số bìa BX 886489, số vào sổ cấp GCN: CH03947 ngày cấp 24/6/2015 cho người sử dụng đất là hộ bà Lê Minh L, để điều chỉnh cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Minh L và bà Phạm Thị Thu H theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Bản án là bản sao Sơ đồ đo đạc ngày 08/10/2024; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá tài sản ngày 31/7/2024)

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị Thu H đồng ý trả cho bà Lê Minh L số tiền chuyển nhượng còn lại là 20.000.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan Chi cục thi hành án dân sự có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có

đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Minh L.

4. Về chi phí tố tụng khác: Bà Lê Minh L phải chịu 5.999.520 đồng (trong đó chi phí đo đạc là 4.799.520 đồng; Chi phí thẩm định, định giá là 1.200.000 đồng). Số tiền bà Lê Minh L đã nộp tạm ứng 5.999.520 đồng được trừ vào chi phí tố tụng bà Lê Minh L phải chịu (bà L đã nộp và chi xong)

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết hợp lệ.

6. 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án. (Nhân)

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

Nguyễn Văn Nhân