

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 16/2019/DS-PT

Ngày 21-02-2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, quyền
sử dụng đất, bồi thường giá trị đất
và tài sản gắn liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Hoàng Vân

Các Thẩm phán: Ông Tống Văn Viên

Ông Huỳnh Đắc Dương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 02 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2019/TLPT-DS, ngày 10 tháng 01 năm 2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất, bồi thường giá trị đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2018/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2019/QĐ-PT ngày 28 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện K, tỉnh Trà Vinh.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1945 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị N: Bà Mai Thị T, sinh năm 1964 theo văn bản ủy quyền ngày 18/02/2019 (có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị N: Bà Nguyễn Thị Hồng T, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Ánh N1, sinh năm 1967 (vắng mặt).
 2. Bà Trần Thị Thảo L, sinh năm 1995 (vắng mặt).
 3. Ông Trần Lê Quốc K, sinh năm 1995 (vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: ấp C, xã T, huyện K, tỉnh Trà Vinh.
- *Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Ánh N1, bà Trần Thị Thảo L, ông Trần Lê Quốc K:* Ông Trần Quốc D, sinh năm 1970 theo văn bản ủy quyền ngày 17/12/2017 (xin xét xử vắng mặt).
- Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện K, tỉnh Trà Vinh.
4. Bà Dương Thị Q, sinh năm 1957 (vắng mặt).
- Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện K, tỉnh Trà Vinh.
- *Người đại diện hợp pháp của bà Dương Thị Q:* Bà Nguyễn Thị Thanh Đ, sinh năm 1982 theo văn bản ủy quyền ngày 11/11/2017 (vắng mặt).
- Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.
5. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1981 (vắng mặt).
 6. Chị Lâm Thị T2, sinh năm 2002 (vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.
- *Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị T1 và chị Lâm Thị T2:* Ông Lâm Văn T, sinh năm 1982 theo văn bản ủy quyền ngày 07/12/2017 (xin xét xử vắng mặt).
- Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.
7. Bà Mai Thị T, sinh năm 1964 (có mặt).
 8. Ông Lâm Văn T, sinh năm 1982 (xin xét xử vắng mặt).
 9. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1986 (xin xét xử vắng mặt).
 10. Bà Lâm Thị Huyền T3, sinh năm 1996 (xin xét xử vắng mặt).
 11. Bà Nguyễn Thị Bích Đ, sinh năm 1992 (xin xét xử vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.
12. Bà Mai Thị H, sinh năm 1970 (có mặt).
 13. Ông Cao Văn E, sinh năm 1966 (xin xét xử vắng mặt).
 14. Ông Cao Hoài A, sinh năm 1992 (xin xét xử vắng mặt).
 15. Bà Mai Thị T4, sinh năm 1967 (xin xét xử vắng mặt).
 16. Ông Trần Quốc D, sinh năm 1970 (xin xét xử vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: ấp C, xã T, huyện K, tỉnh Trà Vinh.
17. Ông Mai Văn C, sinh năm 1972 (xin xét xử vắng mặt).
- Địa chỉ: ấp K, xã K, huyện H, tỉnh Trà Vinh.
18. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1982 (có mặt).
 19. Bà Nguyễn Thanh M, sinh năm 1983 (xin xét xử vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.
- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/10/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Vào ngày 24/02/1991 ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N thửa đất số 47, diện tích 1.270m² (trong đó có diện tích 1.249m² đất ruộng

và diện tích 21m² đất thổ), tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh với giá chuyển nhượng 05 chỉ vàng 24 kara, ông đã giao vàng đầy đủ cho bà N không có làm biên nhận. Sau khi chuyển nhượng ông đã trực tiếp canh tác phần diện tích đất ruộng cho đến nay, còn phần đất thổ cho bà N tiếp tục ở nhờ. Vào thời điểm chuyển nhượng năm 1991 hai bên không có làm giấy tờ mua bán, đến năm 1996 thì có làm giấy tay sang nhượng do bà N ký, có người làm chứng và được chính quyền địa phương xác nhận nhưng chưa sang tên tách thửa do có sự thay đổi địa giới hành chính giữa thị trấn Cầu Quan với xã Long Thới. Đến năm 2000 hai bên tiếp tục làm thêm hợp đồng chuyển nhượng đất, để ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau đó, ông liên hệ với bà N nhiều lần về thủ tục sang tên nhưng bà N không thực hiện. Khi bà N ở nhờ trên phần đất này, thì bà N tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trần Quốc D diện tích ngang 5m x dài 5m; cho bà Mai Thị T một nền nhà diện tích ngang 4.5m x dài 5m; cho Bà Mai Thị H một nền nhà diện tích ngang 4.5m x dài 5m; cho Bà Mai Thị T4 một nền nhà diện tích ngang 5m x dài 5m. Nay ông yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.140,9m² nằm trong tổng diện tích đất 1.270m², thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 1 do bà N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích đất trống là 30.1m² bà N cho bà Mai Thị H; diện tích đất 49.5m² bà N cho bà Mai Thị T4; diện tích đất 45.6m² bà N cho bà Mai Thị T; diện tích đất 52.1m² hộ bà N đang sử dụng và diện tích 54.7m² bà N đã chuyển nhượng cho Ông D thì ông đồng ý giao cho họ tiếp tục sử dụng nhưng ông yêu cầu bà N, bà T, bà H, bà T4, ông D phải hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông với giá 250.000 đồng/m².

Theo bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Diện tích đất 1.270m², thửa số 47, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc là của bà. Diện tích đất 1.270m² chia làm hai phần, phần giáp lộ gia đình bà cất nhà ở tiếp đến cái mương có chiều ngang 2m, phần phía sau là đất ruộng. Vào năm 1991 bà có chuyển nhượng phần đất ruộng cho ông H, còn lại từ cái mương trở ra đến lộ bà không có chuyển nhượng, giá chuyển nhượng là 05 chỉ vàng 24 kara, bà đã nhận đủ vàng của ông H. Việc chuyển nhượng hai bên không có làm giấy tờ. Quá trình sử dụng đất, ông H có xin bà lấp cái mương để giữ nước làm ruộng, bà cũng đồng ý nên ông H đã lấp mương, nhưng phần đất mương đã lấp này vẫn thuộc quyền sử dụng của bà. Sau đó, phần đất giáp lộ còn lại bà có chuyển nhượng một cái nền nhà cho ông D, chia cho các con gồm T, H, T4 mỗi người một nền nhà ông H cũng không có ý kiến gì. Đến năm 2017, ông H cho rằng phần cái mương chiều ngang 2m thuộc quyền sử dụng của ông H, gia đình bà không đồng ý nên xảy ra tranh chấp. Nên bà yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất từ mí mương trở về phía trước. Đối với diện tích đất ruộng 1.099,8m² nằm trong tổng diện tích 1.227m², thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 1 hiện do bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị T, trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 1.270m², thuộc thửa 47, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh của bà N là mẹ của bà. Phần diện tích đất này chia làm hai phần,

phần giáp lộ gia đình bà N cất nhà ở tiếp đến là cái mương có chiều ngang 2m, phần phía sau là đất ruộng. Việc bà N chuyển nhượng đất cho ông H không có sự đồng ý của các thành viên hộ gia đình nên bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng bà N đã chuyển nhượng đất cho ông H diện tích đo đạc thực tế là 1.099.8m², nhận tiền từ ông H nên bà thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.099.8m² cho ông H. Bà không đồng ý trả giá trị đất cho ông H với giá 250.000 đồng/m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc D, trình bày: Vào năm 2012 ông có chuyển nhượng diện tích đất của bà N chiều ngang 5m, dài 9m, thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh với giá 5.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng hai bên có làm thủ tục theo quy định của pháp luật và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 51, tờ bản đồ số 44. Nên ông không đồng ý theo yêu cầu của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q, trình bày: Ông là con rể của ông H trên phần diện tích đất giữa ông H với bà N đang tranh chấp, ông có đặt một cây nước và một sào nước nền bê tông, mái lợp tole nên ông thống nhất với lời trình bày của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị H, bà Mai Thị T4, ông Lâm Quốc T, ông Mai Văn C, ông Nguyễn Văn T1, bà Lâm Thị Huyền T3, bà Nguyễn Thị Bích Đ có lời trình bày và yêu cầu như bà N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2018/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, yêu cầu bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng diện tích đất 1.270m² thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh do hộ bà Nguyễn Thị N đứng tên quyền sử dụng đất.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của hộ bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng cho ông Nguyễn Văn H diện tích đất 1.099,8m² nằm trong tổng diện tích đất 1.227m², thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh do hộ bà Nguyễn Thị N đứng tên quyền sử dụng đất. Đất có tứ cận như sau (phần A):

Hướng Đông giáp thửa số 51 có số đo 52.8m.

Hướng Tây giáp kênh có số đo 52.5m.

Hướng Nam giáp phần tranh chấp của thửa số 47 có số đo 20.6m.

Hướng Bắc giáp thửa số 48 có số đo 21m.

3. Buộc hộ bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng cho ông Nguyễn Văn H diện tích đất 41.1m² nằm trong tổng diện tích đất 1.227m², thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Đất có tứ cận như sau (phần B):

Hướng Đông giáp thửa số 51 có số đo 2m.

Hướng Tây giáp kênh có số đo 21m.

Hướng Nam giáp phần tranh chấp của thửa số 47 có số đo 15.6m và thửa số 51 có số đo 5m.

Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa số 47 có số đo 20.6m.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H yêu cầu bà Nguyễn Thị N, ông Trần Quốc D, bà Mai Thị T4, bà Mai Thị T và bà Mai Thị H hoàn trả lại giá trị đất cho ông bằng 250.000 đồng/m².

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập đối với bà Mai Thị T.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá và và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05 tháng 12 năm 2018 bà Nguyễn Thị N kháng cáo yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả cho bà phần đất nương chiều ngang 2m, chiều dài khoảng 21m, thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp của bị đơn, cho rằng: Bà N có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh, nhưng bà N chỉ chuyển nhượng cho ông H phần đất từ mí nương nước trở về sau diện tích thực đo 1.099,8m², còn phần diện tích đất từ mí nương nước trở về trước bà N không có chuyển nhượng cho ông H. Tại cuộc hòa giải của Ủy ban nhân dân xã T ông H cũng đồng ý trả giá trị phần đất nương cho bà N nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N.

- Người đại diện hợp pháp cho bị đơn thống nhất với ý kiến của Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền lợi cho bị đơn đã trình bày nêu trên.

- Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị N còn trong hạn luật định hợp lệ, nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung tranh chấp: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, diện tích đất 41.1m² (phần đất nương) bà N cho rằng không có chuyển nhượng cho ông H nhưng bà N không đưa ra được

chứng cứ gì để chứng minh phần đất nương còn của bà, vì trên thực tế phần đất này ông H đã sử dụng trồng cây lâu năm và giao cho con là ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thanh M sử dụng, năm 2011 có xây dựng công trình, kiến trúc trên đất như giếng nước và sào nước, gia đình bà N biết nhưng không có ai ngăn cản nên có cơ sở khẳng định phần đất nương bà N đã chuyển nhượng cho ông H. Tuy nhiên, Cấp sơ thẩm buộc bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 41.1m² (phần B) cho ông H là chưa đảm bảo cho việc thi hành án, mà phải công nhận diện tích đất 41.1m² cho ông H nên sửa phần này của án sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự đều thừa nhận ông H có chuyển nhượng của bà N phần đất thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh với giá 05 chỉ vàng 24 kara. Ông H cho rằng, chuyển nhượng hết diện tích đất 1.270m², còn bà N chỉ thừa nhận chuyển nhượng cho ông H một phần đất từ mí nương nước trở về sau diện tích thực đo 1.099,8m², còn diện tích đất từ mí nương nước trở về phía trước bà N không có chuyển nhượng cho ông H. Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà N vào năm 1991, năm 1996 có làm giấy tay sang nhượng và đến năm 2000 làm hợp đồng chuyển nhượng nên thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng này là vào năm 1991, do đó việc chuyển nhượng của các bên là trái pháp luật vi phạm Điều 5 của Luật đất đai năm 1987 nên phải vô hiệu. Tuy nhiên, theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp này ông H đã sử dụng diện tích đất thực đo 1.099,8m² từ khi chuyển nhượng cho đến nay có trồng cây lâu năm, đồng thời hộ gia đình bà N cũng thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H đối với diện tích đất 1.099,8m², thửa số 47, tờ bản đồ số 1 thì đây là sự tự nguyện của hộ bà N nên công nhận sự tự nguyện để các đương sự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Cấp sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của hộ bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.099,8m² với ông H nhưng không công nhận diện tích đất 1.099,8m² cho ông H là chưa đảm bảo cho việc thi hành án nên sửa phần này của án sơ thẩm.

[4] Từ các nhận định và phân tích trên, nên chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên; Lờn bào chữa của Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ cho bị đơn không có cơ sở nên không chấp nhận; Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, sửa bản án sơ thẩm.

[5] Bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên bà N được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2018/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C.

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 93, Điều 94, Điều 147, Điều 157 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 5 Luật đất đai năm 1987;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, yêu cầu bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.270m², thửa số 47, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh do hộ bà Nguyễn Thị N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của hộ bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H diện tích 1.099,8m² nằm trong tổng diện tích đất 1.227m², thửa số 47, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh do hộ bà Nguyễn Thị N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Công nhận diện tích đất 1.099,8m² nằm trong tổng diện tích đất 1.227m², thửa số 47, tờ bản đồ số 1, loại đất ruộng màu, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn H (phần A). Đất có vị trí tứ cận, như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 51 có số đo 52.8m.
- Hướng Tây giáp kênh có số đo 52.5m.
- Hướng Nam giáp phần tranh chấp của thửa số 47 có số đo 20.6m.
- Hướng Bắc giáp thửa số 48 có số đo 21m.

4. Công nhận diện tích đất 41.1m² nằm trong tổng diện tích đất 1.227m², thửa số 47, tờ bản đồ số 1, loại đất ruộng màu, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn H (phần B). Đất có vị trí tứ cận, như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 51 có số đo 2m.
- Hướng Tây giáp kênh có số đo 21m.
- Hướng Nam giáp phần tranh chấp của thửa số 47 có số đo 15.6m và thửa số 51 có số đo 5m.
- Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa số 47 có số đo 20.6m.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H yêu cầu bà Nguyễn Thị N, ông Trần Quốc D, bà Mai Thị T4, bà Mai Thị T và bà Mai Thị H hoàn trả lại giá trị đất cho ông H bằng 250.000 đồng/m².

6. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Mai Thị T đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn H đối với diện tích đất 1.099,8m² nằm trong tổng diện tích đất

1.227m², thửa số 47, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

7. Các đương sự được liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định bản án này.

8. Về lệ phí thẩm định, định giá tài sản là 3.700.000 đồng (*Ba triệu, bảy trăm ngàn đồng*), buộc ông Nguyễn Văn H chịu 3.700.000 đồng (*Ba triệu, bảy trăm ngàn đồng*), ông H đã nộp xong nên không phải nộp tiếp.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị N được miễn toàn bộ án phí. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng (*Sáu trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0011780 ngày 09/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Hoàn trả cho Bà Mai Thị T số tiền tạm ứng án phí bằng 1.675.000 đồng (*Một triệu, sáu trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0017789 ngày 11/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N được miễn toàn bộ án phí.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

Huỳnh Văn Hoàng Vân