TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11** **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 152/2025/DS-ST
Ngày: 29/9/2025
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 KHU VỰC 11, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Châu Vũ Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Thanh Nhàn;

2. Ông Võ Lâm Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Tiểu Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – An Giang tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thụy Thuỳ Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2025 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 294/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên Toà số 196/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11- An Giang giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Mai Dân C, sinh năm 1975; địa chỉ: số B, ấp A, xã L, tỉnh Tây Ninh (trước đây là ấp số B, ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Long An); có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Tuấn C1, sinh năm 1998; địa chỉ: ấp B, xã C, tỉnh An Giang (trước đây là ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang); vắng mặt.

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

3.1. Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C6); địa chỉ: số D, tỉnh lộ 942, ấp L, xã C, tỉnh An Giang (trước đây là khóm L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang) có ý kiến xin vắng mặt.

3.2. Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1957; địa chỉ: ấp B, xã C, tỉnh An Giang (trước đây là ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang); có mặt.

Bà Lê Thị Thanh T uỷ quyền cho bà Võ Thị Lan N, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp M, xã L, tỉnh An Giang. Theo văn bản uỷ quyền ngày 01 tháng 7 năm 2025 đã được Văn phòng C6 chứng thực; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Mai Dân C trình bày: Thông qua kênh Youtube biết được ông Lê Tuấn C1 cần bán diện tích 1.683m^2 và toàn bộ cây trồng trên đất là xoài, tại thửa số 1755, tờ bản đồ số 01 số vào sổ cấp GCN CS03498 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông Lê Tuấn C1 ngày 10/9/2020 đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang. Ông đã tìm hiểu và liên lạc với ông C1 để chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, sau khi tìm hiểu và thỏa thuận ngày 13/9/2023 ông và ông Lê Tuấn C1 có ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C5 với số tiền mua đất, cây trồng trên đất là 490.000.000 đồng (bốn trăm chín mươi triệu đồng), ông đã giao đủ tiền cho ông Lê Tuấn C1. Ngày 20/11/2023 ông được Văn phòng Đ – Chi nhánh C7 cấp chứng nhận số vào sổ cấp GCN CN03498, số bìa DM758134, diện tích 1856,0m² tại thửa số 68, tờ bản đồ 77, đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang, nhưng cho đến nay ông không nhận được đất và các loại cây trồng trên đất, ông có điện thoại cho ông C1 nhưng ông C1 hẹn lần lựa không giao đất và các cây trồng trên đất cho ông.

Nay, ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/9/2023 giữa ông với ông C1 được lập tại Văn phòng C5 chứng nhận. Yêu cầu ông C1 giao toàn bộ diện tích đất 1856,0m² thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 77 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN CN03498 do Văn phòng Đ chi nhánh C7 cấp ngày 20/11/2023 cho ông Mai Dân C và 200 cây xoài Đài Loan có độ tuổi 6 đến 7 tuổi (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/02/2025).

- Tại biên bản lấy lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Toà người đại diện uỷ quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê

Thị Thanh T là bà Võ Thị Lan N trình bày: Bà T không đồng ý theo yêu cầu của ông C, vì nguồn gốc đất có nguồn gốc từ ông C2 là anh ruột của bà T và là ba của ông C1. Vào ngày 15/5/2015, ông C2 đã lập tờ sang nhượng lại cho bà T diện tích đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, bà T đã giao tiền xong và giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do nghĩ chổ tình nghĩa anh em trong gia đình nên bà T không làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật. Nay, theo yêu cầu khởi kiện của ông C thì bà T không đồng ý, vì phần đất tranh chấp và các loại cây trồng trên đất là do bà quản lý từ trước đến nay, việc ông C1 chuyển nhượng cho ông C thì bà T hoàn toàn không hay biết.

Ngày 05 tháng 05 năm 2025 bà T có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu ông C với ông C1 phải có nghĩa vụ bồi thường giá trị các loại cây trồng trên đất theo giá Hội đồng định giá đã định tại biên bản định giá tài sản ngày 25/02/2025, trên đất có 200 cây xoài Đ - 7 tuổi có giá 4.240.000 đồng, có tổng giá trị 848.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án thì bà T chỉ yêu cầu ông C, ông C1 trả giá trị cây trồng cho bà là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Trường hợp Tòa án công nhận hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông C1 thì bà T yêu cầu người được quản lý đất phải có nghĩa vụ bồi thường giá trị 200 cây xoài Đài Loan có độ tuổi 6 đến 7 tuổi (theo biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 25/02/2025) trồng trên đất cho bà với số tiền 200.000.000 đồng.

- Tại văn ản trình bày ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C6 có ý kiến trình bày:

Về trình tự thủ tục Công chứng: Hợp đồng đảm bảo đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng, các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng ký tên trong trạng thái minh mẫn, sáng suốt và tự nguyện giao kết hợp đồng đúng quy định pháp luật.

Mục đích, nội dung giao kết hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Do trong quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng C6 không thể tham gia tố tụng, nên có ý kiến xin vắng mặt.

- Bị đơn ông Lê Tuấn C1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt trong suốt quá trình công khai chứng cứ hòa giải vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp chứng minh cho ý kiến, yêu cầu khởi kiện: Căn cước công dân, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản sao),

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn trình bày ý kiến, yêu cầu như đã cung cấp trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và xác định không còn tài liệu, chứng cứ nào khác để cung cấp thêm.

- Bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh T không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C6 có ý kiến xin vắng mặt.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 195, 196, 197, 198 và Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với người tham gia tố tụng: Các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định tại Điều 70; Điều 71, Điều 72 và Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ý kiến giải quyết vụ án:

Thông qua kênh Youtube, biết được ông Lê Tuấn C1 cần bản mảnh đất diện tích 1.683m² và toàn bộ cây trồng là xoài, tại thửa số 1755, tờ bản đồ số 01 số vào số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03498 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông Lê Tuấn C1 ngày 10/9/2020 đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang. Sau khi tìm hiểu và thỏa thuận ngày 13/9/2023, ông Mai Dân C và ông Lê Tuấn C1 có ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C5 với số tiền mua đất, cây trồng trên đất là 490.000.000 đồng, đã giao đầy đủ tiền cho ông Lê Tuấn C1 xong. Ngày 20/11/2023, ông C được Văn phòng Đ - Chi nhánh C7 cấp chứng nhận số vào số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CN03498 ngày 20/11/2023, diện tích 1856,0m² tại thửa số 68, tờ bản đồ 77, đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang. Nhưng cho đến nay ông C không nhận được đất, cây trồng trên đất.

Vì vậy, ông C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sửdụng đất ký ngày 13/9/2023 giữa ông C và ông C1 được Văn phòng C5 chứng nhận. Yêu cầu ông C1 giao toàn bộ phần đất chuyên trồng lúa nước và toàn bộ cây trồng trên phần đất có diện tích 1856,0m², thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 77 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN03498 ngày 20/11/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai chỉ nhánh Chợ Mới cấp cho ông Mai Dân C.

Ông Lê Tuấn C1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do và không gửi văn bản ghi ý kiến. Tuy nhiên, năm 2024 ông C có khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Lê Thị Thanh T và vụ án đã được đình chỉ trong đó thể hiện biên bản lấy lời khai của ông C1 ngày 16/4/2024, có nội dung: Nguồn gốc đất tranh chấp là Lê Trường C2 (cha của ông C1) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02028 ngày 24/01/2014 do UBND huyện C cấp cho ông Lê Trường C2, diện tích 1.856m², sau khi ông C2 chết, ông C1 làm thủ tục kê khai nhận di sản và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02040 ngày 17/8/2020 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp. Vào thời điểm khi ông C2 còn sống có thỏa thuận đồng ý để cho bà Thủy canh T1 trên đất, cụ thể là trồng cây ăn trái nguồn thu để bà T cúng giỗ trong gia đình và cho tiền ông C1 đi học. Đến năm 2023, ông C1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên và cây trồng trên đất cho ông C xong.

Riêng, bà T cho rằng: Ngày 15/5/2015, ông C2 đã lập tờ sang nhượng lại cho bà T diện tích đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, đã giao tiền xong và giữ bản chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do anh em trong gia đình nên không làm thủ tục sang tên theo quy định. Nay theo yêu cầu nguyên đơn, bà T đồng ý việc giao toàn bộ quyền sửdụng đất và xoài trên đất cho ông C nhưng ông C và C1 phải liên đới bồi thường giá trị toàn bộ cây trồng trên đất theo giá hội đồng đã định.

Xét thấy, các đương sự trong vụ án gồm ông C, ông C1 và bả T thống nhất công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông C1 ngày 13/9/2023 được Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C6) chứng thực có hiệu lực pháp luật và ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN03498 ngày 20/11/2023 do Văn phòng Đ chi nhánh C7 cấp cho ông M Dân Chủ nên có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2023 giữa ông C và ông C1.

Đối với yêu cầu độc lập của bà T, yêu cầu ông C và C1 phải liên đới bồi thường giá trị toàn bộ cây trồng trên đất theo giá hội đồng đã định. Theo biên bản định giá tài sản ngày 25/02/2025, trên đất có 200 cây xoài Đ -7 tuổi có giá

4.240.000 đồng, có tổng giá trị 848.000.000 đồng. Quá trình tố tụng, bà T yêu cầu ông C, ông C1 trả giá trị cây trồng là 200.000.000 đồng.

Xét thấy, bà T cho rằng bà trồng xoài trên đất từ năm 2015 theo sự thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà và ông C3 nhưng bà T chưa tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, bà T chưa được Nhà nước công nhận được quyền sử dụng đất nhưng đã thực hiện việc trông cây trên đất nhận chuyển nhượng nên quyền lợi của bà T không được xem xét bảo vệ nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T.

Hiện nay, phần diện tích đất 1856.0m² theo mốc điểm 1,2,3,4,5 do Văn phòng đăng ký đất đai – chỉ nhánh huyện C do về ngày 25/6/2024 và cây trồng trên đất, do bà T đang quản lý, sử dụng nên cần buộc ông C1, bà T liên đới giao toàn bộ diện tích nêu trên cho ông C theo quy định. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền lợi cho bà T thì dành quyền khởi kiện cho bà T đối với những người thừa kế của ông C2 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu có.

Căn cứ các Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự, đề nghị:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn C4.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Dân C và ông Lê Tuấn C1 ngày 13/9/2023.

Buộc ông Lê Tuấn C1, bà Lê Thị Thanh T liên đới giao cho ông M Dân Chủ diện tích đất 1856.0m² theo mốc điểm 1,2,3,4,5 do Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh huyện C7 đo vẽ ngày 25/6/2024 và 200 cây xoài Đài Loan.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thanh T yêu cầu ông Mai Văn C4, ông Lê Tuấn C1 liên đới trả giá trị có 200 cây xoài có tổng giá trị 200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Mai Dân C khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất với ông Lê Tuấn C1 là tranh chấp về hợp đồng dân sự. Ông Lê Tuấn C1 có nơi cư trú tại ấp B, xã C, tỉnh An Giang (trước đây là ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang) nên Tòa án nhân dân khu vực 11 – An Giang thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về sự vắng mặt của đương sự: Trước khi phiên tòa được mở bị đơn ông Lê Tuấn C1 đã được tống đạt quyết định xét xử và quyết định hoãn phiên Toà nhưng vẫn vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn Phòng C6 có ý kiến xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng ông C1, Văn P Công chứng Phạm Thị Thùy T2 theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung:

[3.1]. Về việc xác lập hợp đồng, thực hiện hợp đồng và yêu cầu của nguyên đơn:

Thông qua kênh Youtube biết được ông Lê Tuấn C1 cần bán diện tích 1.683m^2 và toàn bộ cây trồng trên đất là xoài, tại thửa số 1755, tờ bản đồ số 01 số vào sổ cấp GCN CS03498 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh A cấp cho ông Lê Tuấn C1 ngày 10/9/2020 đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang. Ông đã tìm hiểu và liên lạc với ông C1 để chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, sau khi tìm hiểu và thỏa thuận ngày 13/9/2023 ông và ông Lê Tuấn C1 có ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C5 với số tiền mua đất, cây trồng trên đất là 490.000.000 đồng (bốn trăm chín mươi triệu đồng), ông đã giao đủ tiền cho ông Lê Tuấn C1. Ngày 20/11/2023 ông được Văn phòng Đ – Chi nhánh C7 cấp chứng nhận số vào số cấp GCN CN03498, số bìa DM758134, diện tích 1856,0m² tại thửa số 68, tờ bản đồ 77, đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang, nhưng cho đến nay ông không nhận được đất và các loại cây trồng trên đất, ông có điện thoại cho ông C1 nhưng ông C1 hẹn lần lựa không giao đất và các cây trồng trên đất cho ông. Hội đồng xét xử xét thấy, nguồn gốc đất tranh chấp của Lê Trường C2 (cha của ông C1) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CH02040 ngày 24/01/2014 do UBND huyện C cấp cho ông Lê Trường C2, diện tích 2.328m², tờ bản đồ 1, thửa đất 1969, sau khi ông C2 chết, ông C1 làm thủ tục kê khai nhận di sản của ông C2 và đã được Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CS03498 diện tích 1683m², tờ bản đồ 1, thửa đấ 1755 ngày 10/9/2020. Sau đó ông Lê Tuấn C1 có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2023 số công chứng 3798, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐG đối với diện tích đất 1683,m^2, thửa số 1755, tờ bản đồ 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03498 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh A cấp ngày 10/9/2020 cho ông Lê Tuấn C1 và một phần diện tích đất mà ông C1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 200 cây xoài Đài Loan có độ tuổi từ 06 đến 07 năm tuổi (theo biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 25/02/2025) với giá trị chuyển nhượng thực tế là

490.000.000 đồng (bốn trăm chín mươi triệu đồng) ông Mai Dân C đã giao đủ cho ông Lê Tuấn C1 nhưng ông C1 không giao đất và 200 cây xoài Đài Loan có độ tuổi từ 06 đến 07 năm tuổi (theo biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 25/02/2025) cho ông C.

Xét thấy,

Về mặt hình thức và chủ thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông C và ông C1 được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C6). Thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên tham gia giao dịch đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, ông C1 (bên chuyển nhượng) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng và việc các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện. Do đó, hình thức và chủ thể tham gia giao dịch phù hợp quy định tại Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về việc giao nhận giữa các bên: Ông Lê Tuấn C1 đã nhận của ông M Dân Chủ số tiền chuyển nhượng là 490.000.000 đồng đối với quyền sử dụng đất có diện tích 1856,0m² tại thửa số 68, tờ bản đồ 77, đất chuyên trồng lúa nước và 200 cây xoài Đài Loan có độ tuổi từ 06 đến 07 năm tuổi (theo biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 25/02/2025) nhưng ông C chưa nhận phần diện tích đất và cây trồng trên đất.

Mặt khác, giữa ông C với ông C1 và bà T đều thống nhất ông C1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C ngày 13/9/2023 được Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C6) chứng thực có hiệu lực pháp luật và ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN03498 ngày 20/11/2023 do Văn phòng Đ - Chi nhánh C7 cấp cho ông Mai Dân C nên có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 13/9/2023 tại Văn phòng C5 giữa ông C và ông C1 là đúng quy định pháp luật.

[3.3] *Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T đối với nguyên đơn và bị đơn:*

Bà T cho rằng phần đất tranh chấp và các loại cây trồng trên đất thì bà quản lý từ trước đến nay. Việc ông C1 chuyển nhượng cho ông C thì bà hoàn toàn không hay biết. Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông C1 thì bà yêu cầu người được quản lý đất phải có nghĩa vụ bồi thường giá trị các loại cây trồng trên đất là 200 cây xoài

Đài Loan có độ tuổi từ 06 đến 07 năm tuổi (theo biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 25/02/2025) với số tiền 200.000.000 đồng cho bà.

Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông C1 thực hiện là hoàn toàn đúng quy định pháp luật, vì nguồn gốc đất ông C1 có được là do ông C1 được nhận di sản từ cha ông C1 là ông Lê Trường T3, việc ông C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn đúng theo trình tự và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác, tại văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 14/11/2013 giữa bà T với ông T4 thì cũng được thể hiện sự minh bạch và rõ ràng ai là người được hưởng di sản của cho mẹ để lại, vì vậy phần ông T3 được hưởng thì ông T3 có quyền tặng hay cho lại các con là quyền quyết định của ông C2.

Việc bà T cho rằng vào ngày 15/5/2015, ông C2 đã lập tờ sang nhượng lại cho bà diện tích đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, bà T đã giao tiền xong và giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà trồng xoài trên đất từ năm 2015, do nghĩ chổ tình nghĩa anh em trong gia đình nên bà T không làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật. Hội đồng xét xử nhận thấy, Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Toà bà không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của bà là có căn cứ đúng với thực tế. Do đó Hội đồng xét xử nghĩ nên không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà là có căn cứ đúng quy định pháp luật.

[3] Qua phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11- An Giang tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật về quan điểm giải quyết vụ án.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 5 Điều 27 Nghị quyết 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, do yêu cầu khởi kiện của ông Mai Dân C được chấp nhận, do đó ông Lê Tuấn C1 phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Do yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thanh T không được chấp nhận, do đó bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Bà T có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí do bà là người cao tuổi nên bà thuộc trường hợp

miễn nộp tạm ứng án phí. Bà Lê Thị Thanh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Mai Dân C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do ông Mai Dân C đã tạm nộp là 1.000.000 đồng, do đó ông Lê Tuấn C1 phải có nghĩa vụ hoàn lại cho ông M Dân Chủ số tiền 1.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144, 147, 157, 235, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 12, 167, 168, 169 và 188 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 116, 117, 500, 501 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điểm a khoản 5 Điều 27 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Dân C

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Dân C và ông Lê Tuấn C1 được lập ngày 13/9/2023 tại Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C6).

Buộc ông Lê Tuấn C1, bà Lê Thị Thanh T phải có nghĩa vụ liên đới giao cho ông M Dân Chủ diện tích đất 1856.0m² theo mốc điểm 1,2,3,4,5 do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện C7 đo vẽ ngày 25/6/2024 và 200 cây xoài Đài Loan.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thanh T yêu cầu ông Mai Văn C4, ông Lê Tuấn C1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà giá trị 200 cây xoài Đài Loan có độ tuổi từ 06 đến 07 năm tuổi (theo biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 25/02/2025) có tổng giá trị 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp giữa ông Mai Dân C với ông Lê Tuấn C1 được Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện C7, tỉnh An Giang (nay là Văn phòng đăng ký đất đai liên xã C, tỉnh An Giang) đo vẽ ngày 18/4/2025 là một phần của bản án, không thể tách rời.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Tuấn C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng.

Do không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thanh T yêu cầu ông Mai Văn C4, ông Lê Tuấn C1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà giá trị 200 cây xoài Đài Loan có tổng giá trị 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) do đó bà phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Do bà Lê Thị Thanh T có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí do bà là người cao tuổi. Do đó bà Lê Thị Thanh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Mai Dân C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Mai Dân C số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) mà ông Mai Dân C đã nộp theo biên lai thu số 0023925 ngày 09/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11- An Giang).

[4] Về chi phí tố tụng:

Ông Lê Tuấn C1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông M Dân Chủ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

[5] Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

[6] Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND khu vực 11- An Giang;
- Phòng THADS khu vực 11- An Giang;
- Đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Châu Vũ Sơn