TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH TÂN** **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập –Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 78/2023/DS.ST
Ngày: 19 - 10 - 2023
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ và đòi lại tài sản là QSDĐ"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mười Hai

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Văn Ánh

2. Ông Lê Ngọc Hải

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Định

- Thư ký Toà án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 96/2023/TLST- DS ngày 19 tháng 5 năm 2023, về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 103/2023/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số A, Khu V, phường L, quận C, Tp ..

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh **Nguyễn Tô N**, sinh năm 1994 (có mặt); Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang *(theo văn bản ủy quyền ngày 20/4/2023)*.

- *Bị đơn:* Anh **Phạm Thanh V**, sinh năm 1991 (vắng mặt); Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Chị **Lê Thị Trúc P**, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số I, ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện của anh V1, chị P: Anh **Phan Long H1**, sinh năm 1987 (có mặt); địa chỉ: Số D, Khu V, phường B, quận C, Tp . *(theo văn bản ủy quyền ngày 14/7/2023).*

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Anh **Ngô Phúc Đ**, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Chị **Võ Thị Q**, sinh năm 1979 (đề nghị vắng mặt).

Anh **Ngô Long T**, sinh năm 2000 (đề nghị vắng mặt).

Ngô Long S, sinh năm 2005 (đề nghị vắng mặt).

Ngô Diễm T1, sinh năm 2006 (đề nghị vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Ông **Ngô Nhật H2**, sinh năm 1972 (đề nghị vắng mặt); địa chỉ: ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 20/4/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thu H và người đại diện hợp pháp của chị H trình bày:

Vào ngày 03/01/2023, chị H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Phạm Thanh V2, chị Lê Thị Trúc P quyền sử dụng đất tại thửa đất 76, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.243,4m^2, loại đất ở 300m^2, loại đất trồng cây lâu năm 943,4m^2, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long *(hiện nay do chị H đứng tên quyền sử dụng đất)*.

Giá chuyển nhượng thửa đất 76 là 500.000.000đ (việc này chị H có chuyển khoảng cho V2 bằng 300.000.000đ và gửi trả tiền mặt 200.000.000đ, có làm biên nhận với tổng số tiền 500.000.000đ), thủ tục chuyển nhượng đã được công chứng ngày 03/01/2023. Khi chuyển nhượng anh V2, chị H thỏa thuận ghi trong hợp đồng bằng 300.000.000đ để giảm bớt tiền thuế phải nộp. Khi xem đất thì trên đất có căn nhà cấp 04 ngang 09m x dài 20m (diện tích 180m^2), vợ chồng anh V2, chị P cam kết là căn nhà của anh em anh V2 vì anh Đ là anh của chủ đất cũ trước đã chuyển nhượng là chị Ngô Thúy L, lúc xem đất thì chị H không có gặp người đang sử dụng căn nhà là vợ chồng anh Đ nhưng anh V2 nói sau khi chuyển nhượng đất thì gia đình anh Đ *(việc này chỉ thỏa thuận miệng chưa lập văn bản có sự chứng kiến, ký tên của anh Đ)* sẽ giao nhà và đất cho chị H. Khi chị H giao đủ tiền cho anh V2, chị P và đứng tên quyền sử dụng đất, chị H đã yêu cầu gia đình anh Đ giao nhà và đất nhưng anh Đ không đồng ý cho đến nay.

Chị H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Tân giải quyết:

+ Yêu cầu anh Phạm Thanh V2 và chị Lê Thị Trúc P tiếp tục thực hiện giao quyền sử dụng đất thửa 76, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.243,4m^2, loại đất ở (300m^2) và trồng cây lâu năm (943,4m^2), tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (do chị Nguyễn Thị Thu H đứng tên) để chị H sử dụng.

+ Buộc hộ anh Ngô Phúc Đ, chị Võ Thị Q, Ngô Long T, Ngô Long S, Ngô Diễm T1 trả lại quyền sử dụng đất tại thửa 76 (nêu trên).

+ Chị H đồng ý mua lại căn nhà (của vợ chồng anh Đ, chị Q) trên thửa đất 76 (nêu trên) theo giá của Hội đồng định giá.

- Tại biên bản hòa giải 17/7/2023, bản khai ngày 13/7/2023, bị đơn anh Phạm Thanh V2, chị Lê Thị Trúc P và người đại diện theo ủy quyền của anh V2, chị P trình bày:

Quyền sử dụng đất thửa 76, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.243,4m^2, loại đất ở 300m^2, loại đất trồng cây lâu năm 943,4m^2, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long *(hiện nay do chị H đứng tên quyền sử dụng đất)* có nguồn gốc của chị Ngô Thúy L (là em ruột của anh Ngô Phúc Đ), khi vợ chồng anh V2 nhận chuyển nhượng lại từ chị L vào ngày 08/8/2022 nhưng chị L không báo lại trên đất có căn nhà của anh Đ, do anh V2 chị P tin tưởng chị L (chỗ bạn bè quen biết) nên đã không đến xem nhà đất, chị L không đề cập đến căn nhà.

Khi xem đất thì anh V2, chị P không thấy căn nhà của anh Đ nên không biết, khi chuyển nhượng từ chị L với giá 250.000.000đ. Sau này khi anh V2, chị P chuyển nhượng thửa đất 76 cho chị H thì chị H đến xem đất mới biết có căn nhà anh Đ trên đất, anh V2 chị P thỏa thuận sẽ tìm cách giải quyết bàn giao căn nhà của vợ chồng anh Đ cho phía chị H. Khi chị H đếm xem đất thì chưa gặp gia đình anh Đ, nội dung trên cũng chỉ là thỏa thuận miệng giữa chị H với vợ chồng anh V2. Việc chuyển nhượng với giá 500.000.000đ và vợ chồng anh V2 đã nhận đủ 500.000.000đ từ chị H; thời hạn thỏa thuận bàn giao tài sản là căn nhà và đất tại thửa 76 cho phía chị H thì không rõ về thời gian.

Qua yêu cầu khởi kiện của chị H thì vợ chồng anh V2 đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị H và đề nghị gia đình anh Đ bàn giao tài sản cho chị H. Anh Đ có thể thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất từ chị H với giá thỏa thuận hoặc chị H nhận chuyển nhượng lại căn nhà của gia đình anh Đ trên đất.

- Tại tờ tường trình ngày 20/7/2023, biên bản hòa giải 17/7/2023, người có quyền quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Ngô Phúc Đ trình bày:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất thửa 76, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.243,4m^2, loại đất ở 300m^2, loại đất trồng cây lâu năm 943,4m^2, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long *(hiện nay do chị H đứng tên quyền sử dụng đất)* có căn nhà cấp 4 của vợ chồng anh là do ông bà để lại cho cha mẹ anh (làm đất hương quả), trước đây là do cha anh là Ngô Hùng D đứng tên, sau khi cha anh chết thì mẹ anh (bà Lê Thị H3) về đây sử dụng đất (*trước có căn nhà cũ bằng cây của cha mẹ anh, sau này anh mới cất mới lại hoàn toàn khoảng 02 măm nay)*. Do cha mẹ anh ly thân nên anh ở cùng cha, còn 03 người con là anh chị em của anh ở cùng với mẹ (là Ngô Nhật H2, Ngô Thúy L1 và Ngô Thúy L). Cha anh mất thì mẹ anh về ở đây một thời gian và đứng tên quyền sử dụng (cấp ngày 11/8/2003).

Sau khi mẹ anh mất thì anh ruột anh là Ngô Nhật H2 (là người ở cùng với mẹ anh trước đây) đứng tên, từ khi anh H2 đứng tên đến nay thì anh không biết lý do vì sao chị Ngô Thúy L (em ruột) đứng tên quyền sử dụng. Sau khi cha anh mất thì anh cùng anh H2 và mẹ anh có đứng ra phân chia tài sản *(theo di nguyện của cha anh căn dặn lại)* thì anh được hưởng thừa kế thửa 30 diện tích 2.120m^2 đất ruộng, anh được hưởng đã đứng tên quyền sử dụng; thửa 223 diện tích 3.570m^2 đất lúa thì thỏa thuận phân chia cho 03 người là anh H2, 02 đứa em gái nhưng do manh múng nên anh đã xuất tiền ra để nhận chuyển

nhượng 2.5 cộng (tầm 03m tương đương 3.570m^2) từ anh H2 và 02 đứa người em gái bằng 250.000.0000đ. Anh giao cho anh H2 250.000.000đ đại diện nhận tiền theo Giấy tay là Hợp đồng mua bán đất ngày 16/7/2011 giữa anh và anh H2. Hiện nay thửa 223 anh đã đứng tên. Còn lại thửa đất 224 diện tích 1.310m^2 thì phân chia cho anh và anh H2 mỗi người hưởng một bên, thực tế anh sử dụng diện tích bao nhiêu không biết vì chỉ nói miệng khi mẹ anh còn sống. Phần còn lại thửa 224 (hiện nay là thửa 76) thì trước giờ anh H2 không sử dụng nên anh tạm quản lý *(cất chuồng nuôi dê hiện nay không còn chuồng dê)*, phần đất anh H2 thì anh đang vựa kiểng để bán lại. Lý do vì sao L đứng tên thửa 223 (nay là 76) anh không rõ. Hiện nay không biết địa chỉ chị L, chỉ có anh H2 biết, khi vợ chồng anh V2 nhận chuyển nhượng đất từ chị L và sau đó vợ chồng anh V2 chuyển nhượng lại cho chị H thì anh không biết mặt những người này, chỉ có một lần có một số người lạ mặt đến gặp anh nói lại là chị L vay tiền của người khác bằng 240.000.000đ, trong thời hạn 06 tháng họ đến lấy vốn, lãi bằng 310.000.000đ, sau đó họ bỏ đi cho đến nay. Hiện nay căn này có vợ chồng anh, cùng 03 người con là T, S và D1 đang ở.

Qua yêu cầu của chị H, anh không đồng ý vì phần đất thửa 76 thì trước khi cha anh mất có di nguyên để thửa đất này dùng làm đất hương quả (*tuy không di chúc, anh sống chung với cha anh từ nhỏ đến lớn)*, không được chuyển nhượng cho người khác. Anh đề nghị Tòa án đưa anh H2, chị L vào tham gia tố tụng để làm rõ vấn đế đang tranh chấp. Theo đề nghị anh V2, chị P và chị H anh không đồng ý nhận chuyển nhượng tại thửa đất 76 từ chị H.

- Tại đơn xin vắng mắt ngày 14/8/2023, bản tường trình ngày 06/9/2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, anh Ngô Nhật H2 trình bày: Quyền sử dụng đất tại thửa 76, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.243,4m^2, loại đất ở 300m^2, loại đất trồng cây lâu năm 943,4m^2, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long *(hiện nay do chị H đứng tên quyền sử dụng đất)* trước thời điểm anh đứng tên quyền sử dụng là do mẹ anh đứng tên (khi còn sống). Sau đó, mẹ anh để anh tạm đứng tên (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 23/6/2021) vì anh là anh lớn trong gia đình. Tuy nhiên, thời gian sau theo ý kiến của mẹ anh là muốn tặng cho thửa đất 76 cho em Ngô Thúy L (vì L chưa được cha mẹ chia cho đất) để L có chỗ ở. Vì vậy ngày 16/8/2016, anh đã thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất theo ý kiến của mẹ anh tại UBND xã Tân An Thạnh. Thời điểm mẹ anh đứng tên thì trên thửa 76 còn căn nhà cũ của mẹ anh, sau khi L đứng tên quyền sử dụng thửa đất 76 thì có ý định về đây cất nhà để ở tuy nhiên do anh Ngô Phúc Đ đứng ra ngăn cản không cho L cất nhà nên đến nay L không thể sử dụng (tuy anh Đ đã được cha mẹ cho đất ở các thửa khác). Cách nay khoảng 02 năm thì anh Ngô Phúc Đ và vợ đã ý tháo dỡ căn nhà cũ trên thửa 76 và tự cất nhà trên đất.

Không có việc thửa đất 76 cha mẹ chia cho anh và anh Ngô Phúc Đ mỗi người sử dụng một bên như ý kiến trình bày của anh Đ, cũng không có việc cha anhcó di nguyện để thửa đất 76 này dùng làm đất hương quả. Vì khi cha mẹ mất thì anh phải nhận chuyển nhượng đất ở nơi khác để làm mồ mã cho cha mẹ (do Đ không cho an táng trên thửa 76 này).

Hiện anh không thể liên lạc và không biết địa chỉ hiện nay của chị Ngô Thúy L nên không thể cung cấp cho Tòa án. Sau khi L được cấp quyền sử dụng đất thì L chuyển nhượng cho người khác là quyền của L.

Anh xác định là anh không liên quan và không có quyền lợi phát sinh từ quyền sử dụng đất tại thửa 76, đề nghị Tòa án không phải đưa anh vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Anh xin được vắng mặt.

- Tại bản khai ý kiến ngày 19/7/2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Q, Ngô Long T, Ngô Long S trình bày: Chị (Q) là vợ, các anh T, S và T1 là các con của anh Đ, chị Q, trong vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị Thu H với gia đình thì mọi ý kiến quyết định của anh Đ là ý kiến quyết định của anh chị, các anh chị không khiếu nại về sau. Vì hoàn cảnh cuộc sống nên các anh chị xin được vắng mặt khi Tòa án các cấp giải quyết.

Tại phiên tòa, anh Nguyễn Tô N đại diện chị H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và xác định: Khi chi H thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất 76 từ anh V2, chị P thì trên đất chỉ có căn nhà gỗ tạm. Sau này khi đến nhận đất trên thực tế thì có phát hiện có căn nhà kiên cố của anh Đ. Chị H cũng đồng ý tách cho anh Đ, chị Q1 tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 686,5m^2 có căn nhà trên đất, đề nghị anh Đ, chị Q1 hoàn lại trị giá đất theo giá thực tế mà chị H nhận chuyển nhượng từ anh V2, chị P là 402.100đ/m^2 *(500.000.000đ/1.243,4m^2).*

Ý kiến của anh Phan Long H1 đại diện cho vợ chồng anh V2, chị P: Khi anh V2, chị P nhận chuyển thượng thửa đất 76 từ chị L thì chỉ có căn nhà tạm do chị L đang ở, sau khi chị H nhận chuyển nhượng lại thửa đất 76 thì anh Đ mới xây dựng căn nhà như hiện nay, hiện nay anh V3, chị P không quản lý sử dụng thửa đất 76. Anh V2, chị P thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với chị H và đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chị H.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Từ khi thụ lý vụ án và trong quá trình giải quyết vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về những người tham gia tố tụng thì người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Phúc Đ còn vắng mặt khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

- Về nội dung giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu H.

Công nhận cho anh Đ, chị Q sử dụng đất có diện tích bằng 686,5m^2 loại đất ONT + CLN, buộc anh Đ, chị Q hoàn trả trị giá đất 686,5m^2 theo giá thực tế cho chị H bằng 276.041.600đ *(686,5m^2 x 402.100đ/m^2).*

Công nhận cho chị Nguyễn Thị Thu H đứng tên quyền sử dụng phần đất có diện tích bằng 556,9m^2 loại đất ONT + CLN *(có 200m^2 đất ở nông thôn)* thuộc một phần thửa

76, tờ bản đồ số 4. Buộc anh Đ, chị Q di dời toàn bộ hoa kiểng trên phần đất có diện tích bằng 556,9m^2 (đã nêu trên) để chị H được sử dụng, đất tọa lạc tại ấp A *(hiện nay là ấp A), xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (kèm theo Sơ đồ chia tách thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B*ình Tân*).*

Về chí phí tố tụng: Buộc chị Q, anh Đ phải nộp chi phí thẩm định tại chỗ là 500.000đ.

Về án phí: Buộc chị Q, anh Đ phải nộp là 13.802.000đ *(Việc phân tích, lập lập và căn cứ pháp lý có văn bản gửi lưu hồ sơ vụ án).*

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Xét nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thu H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2023 giữa chị H và vợ chồng anh V2, chị P; đối tượng tranh chấp là bất động sản thuộc huyện B nên tranh chấp và quan hệ pháp luật thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Xét những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Võ Thị Q, Ngô Long S, Ngô Long T, Ngô Diễm T1 và anh Nguyễn Nhật H4 có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt; anh Ngô Phúc Đ đã được triệu tập hợp lệ đến dự phiên tòa vào các ngày 04/10/2023, ngày 19/10/2023 nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt những người này là đảm bảo đúng quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Xét việc thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện của chị H tại phiên tòa về việc yêu cầu chị Q, anh Đ hoàn lại trị giá phần đất mà chị Q, anh Đ được tiếp tục sử dụng có diện tích 686,5m^2 (có căn nhà trên đất) theo giá thực tế mà chị H nhận chuyển nhượng từ anh V2, chị P bằng 402.100đ/m^2 là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dụng:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2023 giữa chị H và vợ chồng anh V2, chị P. Tại thời điểm công chứng, quyền sử dụng đất tại thửa 76, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.243,4m^2, loại đất ở (300m^2) và trồng cây lâu năm (943,4m^2), tọa lạc tại ấp A (hiện nay là ấp A), xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do anh Phạm Thanh V2 đã đứng tên được xác nhận biến động do nhận chuyển nhượng từ chị Ngô Thúy L, trên đất chỉ có căn nhà cây cũ do mẹ chị L là cụ Lê Thị H3 để lại. Xét khi nhận chuyển nhượng thửa đất 76 từ anh V2, chị H đã có đến xem thực tế thì anh Ngô Phúc Đ chưa xây dựng nhà ở kiên cố, đến thời điểm chị H nhận đất trên thực tế thì anh Đ đã xây dựng căn nhà

kiên cố như hiện nay. Anh Đ cho rằng chị L chỉ thế chấp thửa đất 76 để vay tiền từ anh V2 nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh, anh V2 không thừa nhận. Người thân của chị L là anh H4, anh Đ; kể cả anh V2, chị H cũng không biết địa chỉ hiện nay, không thể liên lạc được với chị L. Do vậy Tòa án không thể đưa chị L vào tham gia tố tụng hoặc xác minh làm rõ ý kiến trình bày của anh Đ. Mặt khác, anh Đ cho rằng nguồn gốc quyền sử dụng đất thửa 76 do cha anh có di ngôn để lại dùng làm đất hương quả không được chuyển nhượng. Đồng thời, phân chia cho anh và anh H4 mỗi người sử dụng một bên nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh, anh H4 không thừa nhận sự việc như anh Đ trình bày. Căn cứ lịch sử biến động thửa đất 76 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Tân cung cấp (bút lục 99 đến 108) thể hiện nguồn gốc thửa đất 76 do cụ Lê Thị H3 (mẹ của chị L, anh Đ, anh H4) đứng tên, được cấp quyền sử dụng vào ngày 23/6/2011, đã tặng cho anh H4, anh H4 đứng tên được xác nhận biến động vào ngày 31/7/2014, đến ngày 19/8/2016 anh H4 đã tặng cho lại chị Ngô Thúy L, ngày 05/9/2016 chị L được cấp quyền sử dụng. Ngày 08/8/2022 chị L đã chuyển nhượng lại cho anh V2, anh V2 đứng tên xác nhận biến động vào ngày 12/8/2022. Anh Đ đã được cha mẹ ruột là cụ Ngô Hùng D, Lê Thi H5 phân chia đất khi còn sống, hiện nay anh Đ đã được cấp quyền sử dụng ở nhiều thửa đất khác. Thửa đất 76 phân chia cho chị L khi cụ H5 còn sống. Như vậy, tại thời điểm công chứng việc chuyển nhượng quyền nhượng sử dụng đất từ chị L sang anh V2, từ anh V2 sang chị H thì vợ chồng anh Đ, chị Q và các con của vợ chồng anh Đ không phải là người có quyền sử dụng thửa đất 76 hợp pháp.

[2.2] Xét khi chị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 76 từ anh V2, chị P với giá 500.000.000đ thì trên đất có căn nhà gỗ của cụ Lê Thị H3; phía anh V2, chị P cho là căn nhà của anh em của chị L sẽ chuyển giao cho chị H sau khi chuyển nhượng đất. Sau khi thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng và trả tiền, đến khi nhận đất mới biết anh Đ đã xây dựng căn nhà kiên cố như hiện nay. Do vậy, chị H là bên thứ ba ngay tình nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất từ anh V2, chị P, đã được công chứng hợp pháp, chị H đã đứng tên quyền sử dụng *(xác nhận biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)* là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 nên được Hội đồng xét xử công nhận, cho dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 76 giữa anh V2 và chị L có bị vô hiệu. Như vậy, chị H là chủ sử dụng đất hợp pháp thửa 76 nên có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu sử dụng không có căn cứ pháp luật.

[2.3] Xét sau hoàn tất thủ tục nhận khi nhận quyền nhượng sử dụng đất từ anh V2, chị P và đứng tên xác nhận biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh Đ đã tự ý cất nhà kiên cố trên phần đất có diện tích 686,5m^2, căn nhà không thể di dời. Anh Đ, chị Q đang sử dụng, không đồng ý chuyển nhượng lại cho phía chị H căn nhà trên đất, không đồng ý cho Tòa án thu thập chứng cứ bằng việc định giá tài sản là quyền sử dụng đất, căn nhà và các tài sản khác trên đất. Xét anh Đ là người có quá trình sử dụng thửa đất 76 khi cụ D, chị H3 còn sống, khi xây dựng căn nhà chị H không biết, không tranh chấp; để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình anh Đ, chị Q, các con của anh Đ chị Q và quyền lợi của chị H, Hội đồng xét xử cộng nhận cho anh Đ, chị Q được sử dụng diện

tích 686,5m^2 loại đất ONT + CLN và được sở hữu các tài sản trên phần đất được công nhận; buộc anh anh Đ, chị Q có trách nhiệm hoàn trả giá trị đất cho chị H theo giá thực tế bằng 402.100đ/m^2, tính thành tiền bằng 276.041.600đ *(402.100đ/m^2 x 686,5m^2)* là phù hợp.

[2.4] Xét diện tích đất còn lại thuộc một phần thửa 76 bằng 556,9m^2 hiện nay vợ chồng anh Đ, chị Q cùng các con là Ngô Long T, Ngô Long S và Ngô Diễm T1 đang sử dụng, hiện trạng trên đất có một cây dừa loại C, anh anh Đ, chị Q trồng một số hoa kiểng nên buộc chồng anh Đ, chị Q cùng các con là Ngô Long T, Ngô Long S và Ngô Diễm T1 di dời toàn bộ hoa kiểng để giao trả chị H sử dụng là có căn cứ. Chị H được tiếp tục sở hữu 01 cây dừa loại C trên đất.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tại chỗ: 500.000đ. Buộc anh Đ, chị Q phải nộp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Đ, chị Q phải nộp án phí theo quy định tại Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật, được chấp nhận như những nhận định trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 117, khoản 2 Điều 133, 164, 166, Điều 468, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự 2015.

Điều 166, khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 147, Điều 157 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 26 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu H do anh Nguyễn Tô N đại diện.

1.2. Công nhận anh Ngô Phúc Đ, chị Võ Thị Q được quyền sử dụng phần đất và sở hữu các tài sản trên phần đất có diện tích bằng 686,5m^2 loại đất ONT + CLN *(có 100m^2 đất ở nông thôn).*

1.3. Buộc anh Ngô Phúc Đ, chị Võ Thị Q hoàn trả chị Nguyễn Thị Thu H trị giá diện tích phần đất 686,5m^2 *(đã nêu trên)* bằng 276.041.600đ *(hai trăm bảy mươi sáu triệu không trăm bốn mươi mốt nghìn sáu trăm đồng).*

1.4. Buộc anh Ngô Phúc Đ, chị Võ Thị Q, anh Ngô Long T, anh Ngô Long S và Ngô Diễm T1 di dời toàn bộ hoa kiểng để giao trả chị Nguyễn Thị Thu H sử dụng phần

đất có diện tích bằng 556,9m^2 loại đất ONT + CLN *(có 200m^2 đất ở nông thôn);* thuộc một phần thửa 76, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT + CLN do chị Nguyễn Thị Thu H đứng tên quyền sử dụng *(xác nhận biến động ngày 31/3/2023)*.

Các phần đất tọa lạc tại ấp A *(hiện nay là ấp A), xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (kèm theo Sơ đồ chia tách thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B*ình Tân*)*.

Anh Ngô Phúc Đ, chị Võ Thị Q và chị Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tại chỗ bằng 500.000đ. Buộc anh Ngô Phúc Đ, chị Võ Thị Q phải nộp, do chị H đã nộp tạm ứng xong nên buộc anh Đ, chị Q nộp hoàn trả chị H số tiền 500.000đ *(năm trăm nghìn đồng).*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án 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 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Buộc anh Ngô Phúc Đ và chị Võ Thị Q phải nộp 13.802.000đ *(mười ba triệu tám trăm lẽ hai nghìn đồng).*

3.2. Hoàn trả chị Nguyễn Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng số 0002978 ngày 18/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân.

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.

4. Đương sự hoặc người đại diện hợp pháp của đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt hoặc không có mặt khi Tòa tuyên án có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Vĩnh Long (PKTNV và THA): 01;
- VKSND huyện Bình Tân: 01;
- CCTHADS huyện Bình Tân: 01;
- Các đương sự: 08;
- Lưu: 04

Nguyễn Văn Mười Hai

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

Trương Văn Ánh **Lê Ngọc Hải**

THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Mười Hai

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

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Vĩnh Long (PKTNV và THA): 01;
- VKSND huyện Bình Tân: 01;
- CCTHADS huyện Bình Tân: 01;
- Các đương sự: 07;
- Lưu: 04

Nguyễn Văn Mười Hai

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

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Vĩnh Long (PKTNV và THA): 01;
- VKSND huyện Bình Tân: 01;

- CCTHADS huyện Bình Tân: 01;
- Các đương sự: 05;
- Lưu: 04

Nguyễn Văn Mười Hai