

**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: 07/2020/DS-ST

Ngày: 21/02/2020.

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tặng cho 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 Nguyễn Phi Hùng.

2. Ông Đỗ Minh Tân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Hoàng Linh – 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 Cao L - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12/02/2020 và 21/02/2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2017/TLST- DS ngày 24 tháng 02 năm 2017 về tranh chấp “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2020/QĐXX-ST ngày 13/01/2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 06/QĐST-DS ngày 12/02/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Lê Xuân Tr, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: số A47, khu dân cư Võ Văn T, ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: 1. Trần Văn C, sinh năm 1980 (có mặt).

2. Trần Ngọc P, sinh năm 1983 (có mặt).

Cùng địa chỉ: tổ 02, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Văn L, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 07, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Nguyễn Thế T, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: tổ 3, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Phạm Văn S, sinh năm 1955.

Địa chỉ: tổ 7, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Trần Thị A, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ: tổ 7, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Trần Thị L, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

5. Trần Văn H, sinh năm 1982.

6. Trần Văn N, sinh năm 1976.

7. Trần Thị H, sinh năm 1986.

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

(Trần Văn H; Trần Thị H; Trần Văn N cùng ủy quyền cho Trần Thị L theo hai giấy ủy quyền ngày 30/5/2017 và 31/5/2017).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn anh Lê Xuân Tr trình bày:

Ngày 04/03/2016 anh Lê Xuân Tr có làm 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P cụ thể như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 317, tờ bản đồ số 4, diện tích là 1.912m² (trong đó 600m² đất ở nông thôn; 1.312m² đất trồng cây lâu năm), hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng và có công chứng tại văn phòng công chứng số 02, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, sau khi làm hợp đồng xong thì anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P đã nhận số tiền 150.000.000 đồng nhưng chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1160, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.428m², hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng và có công chứng tại văn phòng công chứng số 02, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, sau khi làm hợp đồng xong thì anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P đã nhận số tiền 150.000.000 đồng

nhưng chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 317, tờ bản đồ số 4, diện tích là 1.912m^2 (trong đó 600m^2 đất ở nông thôn; 1.312m^2 đất trồng cây lâu năm) thì do anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P đang sử dụng. Phần đất thuộc thửa số 1160, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.428m^2 hiện do ông Nguyễn Thế T, ông Nguyễn Văn L, ông Phạm Văn S quản lý sử dụng.

Khi anh Lê Xuân Tr nhận chuyển nhượng thửa số 1160, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.428m^2 và thửa số 317, tờ bản đồ số 4, diện tích là 1.912m^2 , anh Tr chỉ có xem thực tế thửa 317, tờ bản đồ số 04 trên thửa 317 có nhà của anh C, chị P và nhà của mẹ anh C là bà H còn thửa số 1160, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.428m^2 thì anh Lê Xuân Tr không có xem thực tế thửa đất do anh Tr tin lời anh C nói là phía sau nhà của anh C và chị P. Khi chuyển nhượng đất thì anh Tr và anh C không có tiến hành thủ tục đo đạc thực tế phần đất tranh chấp mà chỉ căn cứ vào diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn C để chuyển nhượng trọn thửa. Hiện nay 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 317 và 1160 anh Lê Xuân Tr đang giữ.

Anh Lê Xuân Tr không đồng ý theo lời trình bày của anh Trần Văn C và chị P là hợp đồng vay vì anh Tr nhận chuyển nhượng đất của anh C, chị P, anh Tr không có cho anh C, chị P vay tiền.

Nay anh Lê Xuân Tr yêu cầu anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa số 317, tờ bản đồ số 4, diện tích là 1.912m^2 (trong đó 600m^2 đất ở nông thôn; 1.312m^2 đất trồng cây lâu năm) diện tích đo đạc thực tế là $2.599,7\text{m}^2$ theo các mốc 1,2,3,4,5,6; Thửa số 1160, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.428m^2 diện tích đo đạc thực tế là $5.404,1\text{m}^2$ theo các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cho anh Lê Xuân Tr.

Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa số 317, tờ bản đồ số 4, diện tích là 1.912m^2 (trong đó 600m^2 đất ở nông thôn; 1.312m^2 đất trồng cây lâu năm) và 1160, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.428m^2 bị vô hiệu và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng. anh Lê Xuân Tr yêu cầu anh Trần Văn C và chị Trần Ngọc P trả lại anh số tiền 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 235.270.000 đồng, tổng cộng là 535.270.000 đồng.

Trường hợp anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P chỉ còn diện tích 1.000m^2 thuộc một phần thửa số 317, tờ bản đồ số 4 theo các mốc 4,5,6,7,8,9,10,11 của sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì anh Lê Xuân Tr không yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng.

Anh Lê Xuân Tr không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá tài sản lại thống nhất lấy kết quả định giá đất và tài sản trên đất ngày 25/4/2017 để Tòa án xét xử.

Theo đơn khởi kiện, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa bị đơn anh Trần Văn C,

chị Trần Ngọc P cùng trình bày:

- Ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của anh Lê Xuân Tr:

Hộ ông Trần Văn Q gồm 07 người: Trần Văn C, Trần Văn N, Trần Văn H, Trần Thị H, Trần Thị L, Lê Thị H, Trần Văn Q.

Ông Trần Văn Q chết ngày 19/11/2011; Bà Lê Thị H chết 09/09/2018. Hàng thừa kế của bà Lê Thị H gồm 05 người: Trần Văn C, Trần Văn N, Trần Văn H, Trần Thị H, Trần Thị L.

Phần đất thuộc thửa số 317, tờ bản đồ số 4, diện tích là 1.912m² (trong đó 600m² đất ở nông thôn; 1.312m² đất trồng cây lâu năm) và thửa đất số 1160, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.428m² là do anh Trần Văn C nhận tặng cho từ ông Trần Văn Q theo hợp đồng tặng cho ngày 25/02/2008. Anh Trần Văn C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/03/2008 đối với cả 02 thửa đất trên.

Anh C, chị P có làm 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/03/2016 cho anh Lê Xuân Tr đối với 02 thửa đất số 317, tờ bản đồ số 4, diện tích là 1.912m² (trong đó 600m² đất ở nông thôn; 1.312m² đất trồng cây lâu năm) và thửa đất số 1160, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.428m² với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng nhưng anh chỉ nhận được 250.000.000 đồng còn 50.000.000 đồng anh chưa có nhận. Thực tế anh C chuyển nhượng cho anh Tr là để anh Tr đứng vay tiền của Ngân hàng. Anh C, chị P là nợ xấu nên không đứng tên giấy vay tiền của Ngân hàng được do đó mới chuyển tên cho anh Tr để anh Tr vay tiền khi vay được tiền sẽ trả lại số tiền 300.000.000 đồng vay của anh Tr, nhưng anh Tr vẫn không vay được tiền. Thực tế khoản tiền này là khoản tiền vay không phải là tiền chuyển nhượng đất.

Nay anh Trần Văn C không đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Lê Xuân Tr, anh C yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng số 1319 ngày 04/03/2016 đối với thửa đất số 317, tờ bản đồ số 4, diện tích là 1.912m² (trong đó 600m² đất ở nông thôn; 1.312m² đất trồng cây lâu năm) diện tích đo đạc thực tế là 2.599,7m² theo các mốc 1,2,3,4,5,6 của sơ đồ do đạc ngày 26/6/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng số 1321 ngày 04/03/2016 đối với thửa đất số 1160, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.428m² diện tích đo đạc thực tế là 5.404,1m² theo các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8 của sơ đồ do đạc ngày 26/6/2017. Anh Trần Văn C đồng ý trả lại cho anh Lê Xuân Tr số tiền 300.000.000 đồng và lãi theo quy định (0,83%) từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/03/2016 cho đến khi giải quyết xong vụ kiện.

Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa số 317, tờ bản đồ số 4, diện tích là 1.912m² (trong đó 600m² đất ở nông thôn; 1.312m² đất trồng cây lâu năm) và 1160, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.428m² bị vô hiệu và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng. Anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P đồng ý trả cho anh Lê Xuân Tr số tiền 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 235.270.000 đồng, tổng cộng là 535.270.000 đồng

Trường hợp anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P chỉ còn diện tích 1.000m² các mốc 4,5,6,7,8,9,10,11 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thuộc một phần thửa số 317, tờ bản đồ số 4 thì anh Trần Văn C cũng không đồng ý chuyển nhượng cho anh Lê Xuân Tr.

- Ý kiến đối với yêu cầu của ông Nguyễn Thế T:

Việc ông Trần Văn Q chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế T diện tích 4.250m² thì anh Trần Văn C không biết, nhưng từ năm 1993 thì ông Nguyễn Thế T đã sử dụng phần đất 4.250m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.361,9m² theo các mốc 1,2,3,6,7,8 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C) cho đến khi đổi cho ông Lanh và ông Lanh sử dụng cho đến nay.

Năm 2008 thì ông Trần Văn Q tặng cho anh Trần Văn C thửa đất số 1160, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.428m² và thửa số 317, tờ bản đồ số 4, diện tích là 1.912m² (trong đó 600m² đất ở nông thôn; 1.312m² đất trồng cây lâu năm).

Anh Trần Văn C không đồng ý theo yêu cầu của ông Nguyễn Thế T là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 4.250m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.361,9m² các mốc 1,2,3,6,7,8 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C). Anh Trần Văn C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thế T, anh C đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Thế T 33 chỉ vàng 24k.

Trường hợp tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế T thì anh Trần Văn C yêu cầu ông Nguyễn Văn L trả giá trị diện tích dư so với diện tích đã chuyển nhượng là 111,9m² theo như giá trị trường mà Hội đồng định giá đã định.

- Ý kiến đối với yêu cầu của ông Phạm Văn S:

Việc ông Trần Văn Q chuyển nhượng cho ông Phạm Văn S diện tích 1.000m² thì anh Trần Văn C biết, ông S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Q diện tích 1.000m² từ năm 1990 với giá 03 chỉ vàng 24k. Phần đất ông S nhận chuyển nhượng thuộc một phần thửa 1160, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.428m² hiện nay do anh Trần Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay anh Trần Văn C đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng với ông Phạm Văn S, đồng ý sang tên diện tích mà ông S đã chuyển nhượng của ông Trần Văn Q là 1.000m² (diện tích đo đạc thực tế là 1.042,2m² theo các mốc 3,4,5,6 sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C) thuộc một phần thửa 1160, tờ bản đồ số 04.

Về diện tích đất dư 42,2m² so với hợp đồng chuyển nhượng thì anh Trần Văn C đồng ý nhận lại giá trị theo như giá thị trường mà Hội đồng định giá do Tòa án thành lập đã định giá.

- Ý kiến đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn L:

Do ông Nguyễn Thế T và ông Nguyễn Văn L tự đổi đất với nhau nên anh Trần

Văn C không có ý kiến gì, tuy nhiên do anh không đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế T diện tích đất 4.250m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.361,9m² theo các mốc 1,2,3,6,7,8 của sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017) thuộc một phần thửa 1160, tờ bản đồ số 04.

Do đó cây trồng trên đất ông Lanh tự di dời, anh Trần Văn C không đồng ý bồi thường giá trị cây trồng trên đất cho ông Nguyễn Văn L.

Anh Trần Văn C không đồng ý cho ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Thế T tự thỏa thuận đổi đất không thông qua anh C, chị P.

- Ý kiến đối với yêu cầu của bà Trần Thị L:

Đối với thửa số 317, tờ bản đồ số 4, diện tích là 1.912m² (trong đó 600m² đất ở nông thôn; 1.312m² đất trồng cây lâu năm) diện tích đo đạc thực tế là 2.559,7m² đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Nay chị Trần Thị L và những người thừa kế của ông Quân, bà H yêu cầu tuyên bố hủy một phần hợp đồng tặng cho ngày 25/02/2008 giữa ông Trần Văn Q và anh Trần Văn C đối với một phần thửa số 317, tờ bản đồ số 4, diện tích là 1.912m² (đo đạc thực tế là 2.599,7m²). Diện tích yêu cầu hủy là 1.599,7m² theo các mốc 1,2,3,4,11,10 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì anh Trần Văn C đồng ý. Anh Trần Văn C đồng ý trả lại diện tích 1.599,7m² theo các mốc 1,2,3,4,11,10 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thuộc một phần thửa số 317, tờ bản đồ số 4 cho chị Trần Thị L, Trần Văn N, Trần Văn H, Trần Thị H quản lý sử dụng. Tài sản trên phần đất diện tích 1.599,7m² anh C đồng ý trả lại cho chị Trần Thị L, Trần Văn N, Trần Văn H, Trần Thị H thì anh C đồng ý để Trần Thị L, Trần Văn N, Trần Văn H, Trần Thị H quản lý sử dụng anh không tranh chấp.

Anh Trần Văn C yêu cầu được sử dụng diện tích 1.000m² các mốc 4,5,6,7,8,9,10,11 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thuộc một phần thửa số 317, tờ bản đồ số 4.

Anh Trần Văn C, Chị Trần Ngọc P không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá tài sản lại thống nhất lấy kết quả định giá đất và tài sản trên đất ngày 25/4/2017 để Tòa án xét xử.

- Theo biên bản tự khai, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn S bà Trần Thị A trình bày:

Ông S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Q, diện tích 1.000m², ông S nhận chuyển nhượng từ năm 1990 với giá 03 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng có làm giấy tay mua bán. Sau khi làm giấy tay chuyển nhượng xong thì ông S đã đưa cho ông Quân số vàng 03 chỉ vàng 24k và nhận đất sử dụng từ 1990 cho đến nay. Phần

đất ông S nhận chuyển nhượng thuộc một phần thửa 1160, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.428m² hiện nay do anh Trần Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông Phạm Văn S yêu cầu anh Trần Văn C tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng để ông Phạm Văn S được đứng tên diện tích 1.000m² (diện tích đo đạc thực tế là 1.042,2m² theo các mốc 3,4,5,6 của sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017).

Ông Phạm Văn S đồng ý trả giá trị tích đất dư 42,2m² so với hợp đồng chuyển nhượng cho anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P theo như giá thị trường mà Hội đồng định giá do Tòa án thành lập đã định giá.

Bà Trần Thị A không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá tài sản lại thống nhất lấy kết quả định giá đất và tài sản trên đất ngày 25/4/2017 để Tòa án xét xử.

2. Ông Nguyễn Văn L trình bày:

Phần đất ông Nguyễn Văn L đang sử dụng thuộc một phần thửa số 1160, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.428m² là do ông đổi từ ông Nguyễn Thế T vào năm 1996, diện tích đổi là 4.250m². Ông Nguyễn Văn L lấy thửa đất số 2082, diện tích 4.250m² để đổi với ông Nguyễn Thế T. Khi đổi thì ông Nguyễn Thế T có thỏa thuận khi nào đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ sang tên cho ông Nguyễn Văn L.

Sau khi đổi thì ông Nguyễn Văn L đã cải tạo từ đất ruộng lên thành đất vườn và có trồng chanh và nhãn số tài sản trên phần đất theo như biên bản định giá ngày 25/4/2017.

Ông Nguyễn Văn L đã sử dụng diện tích đất 1996 cho đến nay, nên ông Nguyễn Văn L yêu cầu Tòa án công nhận cho tôi được đứng tên diện tích đất 4.250m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.361,9 m² theo các mốc 1,2,3,6,7,8 của sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017) thuộc một phần thửa 1160, tờ bản đồ số 04. Hiện thửa đất này tôi đang quản lý và sử dụng. Ông Nguyễn Văn L đồng ý trả giá trị tích đất dư 111,9m² so với hợp đồng chuyển nhượng cho anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P theo như giá thị trường mà Hội đồng định giá do Tòa án thành lập đã định giá.

Còn về việc đổi đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Thế T thì ông Lanh không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, khi nào ông Lanh và ông Toàn có tranh chấp thì ông Lanh sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

Trường hợp phải phải trả đất lại cho anh Trần Văn C thì ông Nguyễn Văn L yêu cầu anh Trần Văn C bồi thường giá trị tài sản trên phần đất diện tích 4.250m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.361,9m² theo các mốc 1,2,3,6,7,8 sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành).

Ông Nguyễn Văn L không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá tài sản lại thống nhất lấy kết quả định giá đất và tài sản trên đất ngày 25/4/2017 để Tòa án xét xử.

3. Ông Nguyễn Thế T trình bày:

Ông Nguyễn Thế T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Q, diện tích 4.250m², ông Toàn nhận chuyển nhượng từ năm 1993 với giá là 33 chỉ vàng

24k, khi chuyển nhượng thì có làm giấy tay mua bán. Sau khi làm giấy tay chuyển nhượng xong ông Nguyễn Thế T đã đưa cho ông Trần Văn Q số vàng 33 chỉ vàng 24k và nhận diện tích đất sử dụng từ năm 1993, ông Toàn sử dụng được khoảng 05 năm thì đổi lấy thửa đất số 2082, diện tích 4.250m² của ông Nguyễn Văn L và giao phần đất cho ông Nguyễn Văn L quản lý sử dụng cho đến nay.

Nay phần đất diện tích 4.250m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.361,9m² theo các mốc 1,2,3,6,7,8 sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành) thuộc một phần thửa số 1160, tờ bản đồ số 4 ông Nguyễn Văn L đang quản lý và sử dụng, tôi không tranh chấp gì đối với thửa đất này, ông Nguyễn Văn L đang sử dụng và đã yêu cầu được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi cũng đồng ý cho ông Lanh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tôi Nguyễn Thế T đã chuyển nhượng của ông Trần Văn Q và đã giao tiền xong cho ông Quân nên không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng với lại phần đất này tôi cũng đã giao cho ông Nguyễn Văn L quản lý sử dụng nên tôi không có tranh chấp gì. Tôi đồng ý để ông Nguyễn Văn L tranh chấp và toàn quyền quyết định đối với phần đất diện tích 4.250m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.361,9m² theo các mốc 1,2,3,6,7,8 sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C) thuộc một phần thửa số 1160, tờ bản đồ số 4.

Còn về thửa đất 2082, diện tích 4.250m² hiện nay ông Nguyễn Văn L đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng tôi Nguyễn Thế T đang quản lý sử dụng thì tôi không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án này. Khi nào ông Nguyễn Văn L được đứng tên phần diện tích 4.250m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.361,9m² theo các mốc 1,2,3,6,7,8 sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C) thuộc một phần thửa số 1160, tờ bản đồ số 4 thì tôi (Nguyễn Thế T) và ông Nguyễn Văn L sẽ tự thực hiện thủ tục sang tên thửa đất số 2082, diện tích 4.250m² hiện nay do ông Nguyễn Văn L đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Thế T không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông Trần Văn Q đối với một phần đất thuộc một phần thửa số 1160, tờ bản đồ số 04, diện tích 4.250m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.361,9m² theo các mốc 1,2,3,6,7,8 sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành). Ông Toàn không có yêu cầu gì trong vụ án này ông để ông Nguyễn Văn L khởi kiện để được công nhận đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa số 1160, tờ bản đồ số 04, diện tích 4.250m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.361,9m² theo các mốc 1,2,3,6,7,8 sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C) bị hủy thì ông Nguyễn Thế T đồng ý nhận lại số vàng 33 chỉ vàng 24kr.

Ông Nguyễn Thế T không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá tài sản lại thống nhất lấy kết quả định giá đất và tài sản trên đất ngày 25/4/2017 để Tòa án xét xử.

4. *Chị Trần Thị L trình bày:*

Phần đất tranh chấp thuộc thửa số thửa đất số 1160, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.428m^2 và thửa số 317, tờ bản đồ số 4, diện tích là 1.912m^2 (trong đó 600m^2 đất ở nông thôn; 1.312m^2 đất trồng cây lâu năm) là của hộ ông Trần Văn Q (hộ ông Trần Văn Q gồm: Trần Văn Q, Lê Thị H, Trần Văn N, Trần Thị L, Trần Văn C, Trần Văn H, Trần Thị H)

Hàng thừa kế của bà Lê Thị H, ông Trần Văn Q gồm: Trần Văn N, Trần Thị L, Trần Văn C, Trần Văn H, Trần Thị H.

Chị Trần Thị L là đại diện theo ủy quyền của Trần Văn N, Trần Văn H, Trần Thị H và là người thừa kế của Lê Thị H.

Chị Trần Thị L rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Trần Văn C cấp ngày 05/03/2008 vì hiện nay anh Trần Văn C đã đồng ý sang tên diện tích $1.599,7\text{m}^2$ thuộc một phần thửa số 317, tờ bản đồ số 4 cho Trần Thị L, Trần Văn H, Trần Thị H, Trần Văn N quản lý sử dụng.

Do thửa đất số 1160, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.428m^2 và thửa số 317, tờ bản đồ số 4, diện tích là 1.912m^2 (trong đó 600m^2 đất ở nông thôn; 1.312m^2 đất trồng cây lâu năm) là cấp cho hộ ông Trần Văn Q nên chị Trần Thị L đồng thời là đại diện theo ủy quyền của những người khác yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho số 58/HĐTA ngày 25/02/2008 của ông Trần Văn Q và anh Trần Văn C đối với diện tích $1.599,7\text{m}^2$ theo các mốc 1,2,3,4,11,10 thuộc một phần thửa số 317, tờ bản đồ số 4. Diện tích còn lại diện tích 1.000m^2 các mốc 4,5,6,7,8,9,10,11 thuộc một phần thửa số 317, tờ bản đồ số 4 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì chị Trần Thị L đồng ý để anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P quản lý sử dụng, các tài sản trên diện tích 1000m^2 này chị Trần Thị L đồng ý giao cho anh Trần Văn C và chị Trần Ngọc P chị Trần Thị L không có tranh chấp gì đối với các tài sản có trên diện tích 1000m^2 này.

Đối với thửa đất thửa số 1160, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.428m^2 (diện tích đo đạc thực tế là $5.404,1\text{m}^2$) chị Trần Thị L không có yêu cầu chia phần đất này chị thống nhất với hợp đồng tặng cho ngày 25/02/2008 của ông Trần Văn Q và anh Trần Văn C, chị Trần Thị L để cho anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P tự định đoạt đối với thửa đất này chị Trần Thị L và những người thừa kế không tranh chấp.

Nay chị Trần Thị L (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của Trần Văn N, Trần Văn H, Trần Thị H và người thừa kế của bà Lê Thị H) yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và anh Trần Văn C trả lại diện tích $1.599,7\text{m}^2$ và đồng ý cho anh C quản lý và sử dụng 1.000m^2 thuộc thửa số 317, tờ bản đồ số 4, diện tích là 1.912m^2 (trong đó 600m^2 đất ở nông thôn; 1.312m^2 đất trồng cây lâu năm).

Chị Trần Thị L không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá tài sản lại thống nhất lấy kết quả định giá đất và tài sản trên đất ngày 25/4/2017 để Tòa án xét xử.

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, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã đảm bảo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Xuân Tr về yêu cầu anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1319 ngày 04/3/2016 đối với thửa đất số 317, tờ bản đồ số 04 vô hiệu một phần và Hợp đồng chuyển nhượng số 1321 ngày 04/3/2016 đối với thửa 1160, tờ bản đồ số 4 vô hiệu toàn bộ.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng 1319 ngày 04/3/2016 đối với thửa đất số 317, tờ bản đồ số 04 đối với diện tích 1.000m² các mốc 4,5,6,7,8,9,10,11 thuộc một phần thửa số 317, tờ bản đồ số 4 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Thế T và ông Trần Văn Q vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của chị Trần Thị L về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho ngày 25/02/2008, buộc anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P trả lại diện tích 1.599,7m² thuộc một phần thửa số 317, tờ bản đồ số 4 cho Trần Thị L, Trần Văn H, Trần Thị H, Trần Văn N quản lý sử dụng.

Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn S về việc yêu cầu anh Trần Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 1.000m² diện tích đo đạc thực tế là 1.042,2m² thuộc một phần thửa 1160 theo các mốc 3,4,5,6 của sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận ông Phạm Văn S trả giá trị diện tích đất dư cho anh Trần Văn C là 2.321.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn L đứng tên diện tích đất 4.250m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.361,9 m² theo các mốc 1,2,3,6,7,8 của sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017) thuộc một phần thửa 1160, tờ bản đồ số 04. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn L trả giá trị diện tích đất dư cho anh Trần Văn C là 6.154.500 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của anh Tr và anh C, chị P trường hợp hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì anh C, chị P liên đới trả cho anh Lê Xuân Tr số tiền 535.270.000 đồng (trong đó tiền vốn là 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 235.270.000 đồng)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Anh Lê Xuân Tr yêu cầu anh Trần Văn C và chị Trần Thị Phương tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng; Ông Nguyễn Văn L, ông Phạm Văn S yêu cầu anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng; Chị Trần Thị L yêu cầu hủy một phần đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu anh Trần Văn C, chị Trần Thị Phương trả lại một phần diện tích đất do anh Trần Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

[2] Về điều luật áp dụng các đương sự đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng và đang thực hiện, hợp đồng chuyển nhượng của các đương sự có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự hiện hành do đó căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành đề giải quyết là phù hợp.

[3] Về Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản các đương sự thống nhất không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định và định giá tài sản lại nên hội đồng xét xử lấy kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 25/4/2017 để xét xử.

[4] Các đương sự thừa nhận tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ ông Trần Văn Q, Công văn số 3211/UBND ngày 06/9/2018 xác định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ ông Trần Văn Q, các đương sự cũng trình bày hộ ông Trần Văn Q tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/7/1994 Trần Văn Q, Lê Thị H, Trần Văn C, Trần Văn N, Trần Văn H, Trần Thị H, Trần Thị L, theo xác nhận số 687/CAH-QLHC ngày 02/10/2019 gồm: Trần Văn Q, Lê Thị H, Trần Văn C, Trần Văn N, Trần Văn H, Trần Thị H, Trần Thị L. Riêng Lư Thị Út đã bỏ địa phương đi, Trần Văn Mạnh đã chết và đã xóa đăng ký hộ khẩu thường trú và không rõ thời gian xóa, Căn cứ vào khoản 29 Điều 3 Luật đất đai Hội đồng xét xử xác định hộ gia đình sử dụng đất của ông Trần Văn Q gồm: Trần Văn Q, Lê Thị H, Trần Văn C, Trần Văn N, Trần Văn H, Trần Thị H, Trần Thị L.

[5] Ông Trần Văn Q chết ngày 19/11/2011 theo giấy chứng tử ngày 06/12/2011, Bà Lê Thị H chết ngày 09/9/2018 theo giấy chứng tử ngày 11/9/2018, các đương sự trình bày hàng thừa kế của Trần Văn Q, bà Lê Thị H gồm: Trần Văn C, Trần Văn N, Trần Văn H, Trần Thị H, Trần Thị L giống như giấy xác nhận ngày 09/10/2019 của UBND xã An Khánh. Căn cứ vào Điều 651 Bộ luật dân sự Hội đồng xét xử xác định hàng thừa kế của ông Q, bà H gồm: Trần Văn C, Trần Văn N, Trần Văn H, Trần Thị H, Trần Thị L.

[6] Xét yêu cầu của anh Lê Xuân Tr: Anh Lê Xuân Tr yêu cầu anh Trần Văn C và chị Trần Ngọc P tiếp tục thực hiện hai hợp đồng chuyển nhượng số 1319 ngày 04/3/2016 đối với thửa đất số 317, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.912m² (diện tích đo đạc thực tế là 2.599,7m² theo các mốc 1,2,3,4,5,6 của sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C) giá chuyển nhượng là

150.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng số 1321 ngày 04/3/2016 đối với thửa 1160, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.428m² (diện tích đo đạc thực tế 5.404m² theo các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8 của sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C) giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên do anh Trần Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6.1] Anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và cho rằng đây là hợp đồng giả tạo để che dấu hợp đồng vay tiền của anh Lê Xuân Tr và anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P, nên anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu.

[6.2] Việc thực hiện chuyển nhượng thửa đất số 317 thì anh C, chị P, anh Tr đều biết trên phần đất có nhà của bà Lê Thị H sinh sống từ lúc ông Quân còn sống, trước khi tặng cho anh Trần Văn C thì phần đất của ông Quân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, hợp đồng tặng cho ngày 25/02/2008 chỉ có ông Quân và anh C ký tên, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không có đo đạc thực tế, giá đất thì chênh lệch rất nhiều so với giá thực tế hội đồng đã định giá 150.000.000 đồng so với 289.576.000 đồng (chênh lệch 139.576.000 đồng).

Đối với thửa số 1160 thì anh C và chị P đều biết khi ông Quân tặng cho anh Trần Văn C, thì ông Quân đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn S một phần diện tích là 1.000m² diện tích đo đạc thực tế là 1.042,2m² theo các mốc 3,4,5,6 của sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, từ năm 1990 với giá 03 chỉ vàng 24k, ông Phạm Văn S cũng đã thực hiện xong việc trả vàng cho ông Trần Văn Q, ông S đã nhận đất và canh tác từ năm 1990 do đến nay. Còn một phần diện tích thì ông Trần Văn Q đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế T diện tích 4.250m² diện tích đo đạc thực tế là 4.361,9m² của sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 được chỉnh sửa bổ sung ngày 21/10/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C từ năm 1993 với giá là 33 chỉ vàng 24k sau đó ông Toàn sử dụng được một vài năm thì đổi đất với ông Nguyễn Văn L và hiện ông Nguyễn Văn L đã cải tạo và đang canh tác quản lý sử dụng. Anh Lê Xuân Tr khi chuyển nhượng thửa đất này thì không có xem thực tế thửa đất chỉ nghe anh Trần Văn C nói phía sau thửa sau 317 và hai bên thực hiện việc chuyển nhượng, không có đo đạc thực tế diện tích thửa đất, giá chuyển nhượng chênh lệch rất nhiều so với giá thực tế hội đồng đã định giá, 150.000.000 đồng so với 297.225.500 đồng (chênh lệch 147.225.500 đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy việc thỏa thuận và làm hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất (317 và 1160) có công chứng chứng thực là đúng về hình thức của hợp đồng, các bên tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên khi chuyển nhượng thì 02 thửa đất có nhiều người đang canh tác quản lý sử dụng (bà H, ông Lanh, ông S), khi chuyển nhượng các bên không đo đạc thực tế

phần đất, không hỏi ý kiến của những người đang quản lý và sử dụng phần đất xem đất có tranh chấp hay không, mặc khác thửa 1160, 317 trước khi ông Quản tặng cho anh Trần Văn C là cấp cho hộ gia đình ông Trần Văn Q, do đó 02 thửa đất này không thể thực hiện được việc chuyển nhượng căn cứ vào Điều 123, 407, 408 Bộ luật dân sự, việc anh Lê Xuân Tr yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Trường hợp anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P chỉ còn diện tích 1.000m² các mốc 4,5,6,7,8,9,10,11 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, thuộc một phần thửa số 317, tờ bản đồ số 4 thì anh Trần Văn C, chị P không đồng ý thực hiện chuyển nhượng cho anh Lê Xuân Tr, anh Lê Xuân Tr không yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.000m². Hội đồng xét xử xét thấy các đương sự tự nguyện không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng đối với diện tích 1.000m² này, căn cứ Điều 422, 425 Bộ luật dân sự nên hủy bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 1.000m² các mốc 4,5,6,7,8,9,10,11 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

[8] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh Lê Xuân Tr và anh Trần Văn Cường, chị Trần Ngọc P tự thỏa thuận hoàn trả số tiền số tiền 535.270.000 đồng (trong đó tiền vốn là 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 235.270.000 đồng) cho anh Lê Xuân Tr. Hội đồng xét xử xét thấy các đương sự tự thỏa thuận trả lại cho nhau những giá đã nhận và bồi thường thiệt hại, mức bồi thường phù hợp căn cứ vào Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, 427 Bộ luật dân sự ghi nhận sự thỏa thuận anh Trần Văn Cường, chị Trần Ngọc P liên đới trả cho anh Lê Xuân Tr 535.270.000 đồng.

[9] Xét ý kiến trình bày của anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P trình bày là hợp đồng vay nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh là hợp đồng vay, anh Lê Xuân Tr cho rằng đây là hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng được lập đúng theo quy định về hình thức của hợp đồng các bên tự thỏa thuận ký kết tuy nhiên do hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nên chấp nhận ý kiến của anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P yêu cầu hợp đồng vô hiệu và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Văn Q và ông Nguyễn Thế T đồng ý trả lại ý trả lại cho ông Nguyễn Thế T 33 chỉ vàng 24k. Ông Nguyễn Thế T không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng do ông Toàn đã trả đầy đủ tiền, nhận đất và đã đổi với ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn L cũng đã sử dụng ổn định từ 1996 cho đến nay, chị Trần Thị L đồng thời là đại diện theo ủy quyền không có ý kiến đối với thửa đất này. Hội đồng xét xử xét thấy việc chuyển nhượng này là do ông Quản chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế T, những người trong hộ của ông Quản biết nhưng không có ý kiến gì, người nhận chuyển

nhượng đã sử dụng đất ổn định và trả tiền xong nên căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự yêu cầu của anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P không có cơ sở để chấp nhận.

[10] Về yêu cầu của ông Phạm Văn S: Ông S yêu cầu anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng diện tích là 1.000m^2 diện tích đo đạc thực tế là $1.042,2\text{m}^2$ theo các mốc 3,4,5,6 của sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, chị Trần Thị L đồng thời là đại diện theo ủy quyền Trần Văn H, Trần Thị H, Trần Văn N không có yêu cầu chia đôi với thửa đất này để cho anh C, chị P tự quyết định, Hội đồng xét xử xét thấy ông Phạm Văn S đã chuyển nhượng của ông Trần Văn Q và đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền xong và nhận đất sử dụng ổn định từ năm 1990 cho đến nay, căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự nên chấp nhận yêu cầu ông Phạm Văn S.

Ông Phạm Văn S tự nguyện trả giá trị đối với diện tích đất dư ($42,2\text{m}^2 \times 55.000$ đồng/ $\text{m}^2 = 2.321.000$ đồng), anh Trần Văn C đồng ý nhận giá trị đối với diện tích đất dư này theo giá Hội đồng định giá đã định, nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

[11] Xét ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn L: Ông Nguyễn Văn L lấy thửa đất số 2082, diện tích 4.250m^2 của ông Nguyễn Văn L đối với ông Nguyễn Thế T năm 1996, ông Nguyễn Văn L cũng sử dụng diện tích đất 4.250m^2 (diện tích đo đạc thực tế là $4.361,9\text{m}^2$ theo các mốc 1,2,3,6,7,8 của sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C) từ năm 1996 cho đến nay, đất thuộc một phần thửa 1160, tờ bản đồ số 04 do đó ông Nguyễn Văn L yêu cầu công nhận đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 4.250m^2 (diện tích đo đạc thực tế là $4.361,9\text{m}^2$ theo các mốc 1,2,3,6,7,8 của sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C). Ông Lanh và ông Toàn thống nhất có việc đổi đất, ông Toàn đồng ý để ông Lanh đứng tên đối với diện tích 4.250m^2 (diện tích đo đạc thực tế là $4.361,9\text{m}^2$ theo các mốc 1,2,3,6,7,8 của sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C), việc đổi đất ông Toàn và ông Lanh không có tranh chấp. Hội đồng xét xử xét thấy ông Nguyễn Thế T đã thực hiện xong việc trả tiền cho ông Trần Văn Q và nhận đất để sử dụng. Ông Nguyễn Thế T và ông Nguyễn Văn L đổi đất là hoàn toàn tự nguyện ông Toàn không có tranh chấp khi ông Lanh được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Lanh cũng đã sử dụng ổn định thửa đất này từ 1996 cho đến nay, nên yêu cầu của ông Nguyễn Văn L là có cơ sở để chấp nhận.

Ông Nguyễn Văn L tự nguyện trả giá trị tích đất dư ($111,9\text{m}^2 \times 55.000$ đồng/ $\text{m}^2 = 6.154.500$ đồng), anh Trần Văn C đồng ý nhận giá trị đối với diện tích đất dư này theo giá Hội đồng định giá đã định nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

[12] Về ý kiến của chị Trần Thị L đồng thời là đại diện theo ủy quyền của Trần Văn H; Trần Thị H; Trần Văn N yêu cầu anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu anh Trần

Văn C trả lại diện tích $1.599,7\text{m}^2$ thuộc một phần thửa số 317, tờ bản đồ số 4 cho Trần Thị L, Trần Văn H, Trần Thị H, Trần Văn N quản lý sử dụng và đồng ý cho anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P sử dụng diện tích 1000m^2 thuộc một phần thửa số 317, tờ bản đồ số 4. Trường hợp phân đất cấp cho hộ ông Trần Văn Q, chị Trần Thị L cũng không yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng tặng cho số 58/HĐTA ngày 25/02/2008. Đối thửa đất thửa số 1160, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.428m^2 (diện tích đo đạc thực tế là $5.404,1\text{m}^2$ theo các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8 của sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C) chị Trần Thị L đồng thời là đại diện theo ủy quyền Trần Văn H, Trần Thị H, Trần Văn N không có yêu cầu chia phần đất này để cho anh C, chị P tự định đoạt, trường hợp phân đất này cấp cho hộ chị cũng không yêu cầu chia. Anh Trần Văn C đồng ý trả lại cho Trần Thị L, Trần Văn H, Trần Thị H, Trần Văn N diện tích $1.599,7\text{m}^2$ thuộc một phần thửa số 317, tờ bản đồ số 4 đứng tên quản lý sử dụng, về tài sản trên diện tích $1.599,7\text{m}^2$ thuộc một phần thửa số 317, tờ bản đồ số 4 anh C, chị P, chị Lý không tranh chấp nên không yêu cầu xem xét giải quyết. Hội đồng xét xử xét thấy thửa đất số 317, 1160 là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Trần Văn Q tuy nhiên các thành viên trong hộ gia đình chỉ yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho không yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng xét thấy đây là sự tự nguyện của các đương sự nên chấp nhận yêu cầu của chị Trần Thị L hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

[13] Về án phí: Yêu cầu của anh Lê Xuân Tr không được chấp nhận nên anh Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu của anh Lê Xuân Tr được chấp nhận nên anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P liên đới chịu 25.411.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Yêu cầu của anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P không được chấp nhận, yêu cầu của ông Nguyễn Văn L và ông Phạm Văn S được chấp nhận nên anh C và chị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng

Yêu cầu của chị Trần Thị L đồng thời là đại diện theo ủy quyền Trần Văn H, Trần Thị H, Trần Văn N được chấp nhận nên anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P liên đới chịu $(1.599,7\text{m}^2 \times 80.000 \text{ đồng/m}^2 \times 5\% = 6.399.000 \text{ đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm})$.

Do yêu cầu của ông Nguyễn Văn L chấp nhận phần đất dư ra $(111,9\text{m}^2 \times 55.000 \text{ đồng/m}^2 = 6.154.500 \text{ đồng})$ ông Lanh tự nguyện trả giá trị, anh C không đồng ý yêu cầu của ông Nguyễn Văn L nên anh C phải chịu $(6.154.500 \text{ đồng} \times 5\% = 307.725 \text{ đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm})$.

Do ông Nguyễn Văn Sáu tự nguyện trả giá trị diện tích đất dư $(42,2\text{m}^2 \times 55.000 \text{ đồng/m}^2 = 2.321.000 \text{ đồng})$ anh C cũng đồng ý nhận giá trị, nên ông S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên do ông S là người cao tuổi nên ông S được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[14] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của anh Lê Xuân Tr không được chấp nhận căn cứ vào các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự, anh Lê Xuân Tr phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[15] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quy định của pháp luật phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, 129, 131, 407, 408, 422, 425, 427, 651, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 3, 167, 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Xuân Tr về yêu cầu anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng số 1321 ngày 04/3/2016 đối với thửa 1160, tờ bản đồ số 4 là vô hiệu.

Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1319 ngày 04/3/2016 đối với thửa đất số 317, tờ bản đồ số 04; Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng số 1319 ngày 04/3/2016 đối với thửa đất số 317, tờ bản đồ số 04.

Anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P liên đới trả cho anh Lê Xuân Tr số tiền 535.270.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế T và ông Trần Văn Q là vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn S về việc yêu cầu anh Trần Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 1.000m² thuộc một phần thửa số 1160, tờ bản đồ số 4 (diện tích đo đạc thực tế là 1.042,2m² các mốc 3,4,5,6 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

Buộc anh Trần Văn C và các thành viên trong hộ anh Trần Văn C phải giao quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn S diện tích 1.000m² thuộc một phần thửa số 1160, tờ bản đồ số 4 (diện tích đo đạc thực tế là 1.042,2m² các mốc 3,4,5,6 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn C vào ngày 05/03/2008 đất tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Phạm Văn S được quyền sử dụng diện tích 1.000m² thuộc một phần thửa số 1160, tờ bản đồ số 4 (diện tích đo đạc thực tế là 1.042,2m² các mốc 3,4,5,6 theo

sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn C vào ngày 05/03/2008 đất tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp thu hồi quyền sử dụng đất diện tích 1.000m² thuộc một phần thửa số 1160, tờ bản đồ số 4 (diện tích đo đạc thực tế là 1.042,2m² các mốc 3,4,5,6 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn C vào ngày 05/03/2008 để cấp lại quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn S.

Anh Trần Văn C, ông Phạm Văn S đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Phạm Văn S trả giá trị diện tích đất dư cho anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P là 2.321.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn L về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.250m² thuộc một phần thửa số 1160, tờ bản đồ số 4 (diện tích đo đạc thực tế là 4.361,9m² các mốc 1,2,3,6,7,8 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C)

Buộc anh Trần Văn C và các thành viên trong hộ anh Trần Văn C phải giao quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L diện tích 4.250m² thuộc một phần thửa số 1160, tờ bản đồ số 4 (diện tích đo đạc thực tế là 4.361,9m² các mốc 1,2,3,6,7,8 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn C vào ngày 05/03/2008 đất tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng diện tích 4.250m² thuộc một phần thửa số 1160, tờ bản đồ số 4 (diện tích đo đạc thực tế là 4.361,9m² các mốc 1,2,3,6,7,8 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn C vào ngày 05/03/2008 đất tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp thu hồi quyền sử dụng đất diện tích 4.250m² thuộc một phần thửa số 1160, tờ bản đồ số 4 (diện tích đo đạc thực tế là 4.361,9m² các mốc 1,2,3,6,7,8 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn C vào ngày 05/03/2008 để cấp lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L.

Anh Trần Văn C, ông Nguyễn Văn L đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn L trả giá trị diện tích đất dư cho anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P là 6.154.500 đồng.

5. Chấp nhận yêu cầu của chị Trần Thị L về việc hủy một phần hợp đồng tặng cho ngày 25/02/2008 và yêu cầu anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc P trả lại diện tích 1.599,7m² các mốc 1,2,3,4,11,10 của sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 thuộc một phần thửa số 317, tờ bản đồ số 4.

Buộc anh Trần Văn C và các thành viên trong hộ anh Trần Văn C phải giao quyền sử dụng đất cho Trần Thị L, Trần Văn N, Trần Văn H, Trần Thị H diện tích 1.599,7m² các mốc 1,2,3,4,11,10 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C tại thửa số 317, tờ bản đồ số 4 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn C vào ngày 05/3/2008 đất tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Trần Thị L, Trần Văn N, Trần Văn H, Trần Thị H được quyền sử dụng diện tích 1.599,7m² các mốc 1,2,3,4,11,10 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C tại thửa số 317, tờ bản đồ số 4 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn C vào ngày 05/3/2008 đất tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp thu hồi quyền sử dụng đất diện tích 1.599,7m² các mốc 1,2,3,4,11,10 của sơ đồ đo đạc ngày 26/6/2017 thuộc một phần thửa số 317, tờ bản đồ số 4 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn C để cấp lại quyền sử dụng đất cho Trần Thị L, Trần Văn N, Trần Văn H, Trần Thị H.

Trần Văn C, Trần Thị L, Trần Văn N, Trần Văn H, Trần Thị H đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực (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 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 Bộ luật dân sự 2015.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 25/4/2017; 02 Trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 26/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

7. Về án phí: Anh Lê Xuân Tr phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, số tiền anh Lê Xuân Tr đã nộp 7.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 11991 ngày 24/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành được trừ vào tiền án phí anh Xuân Triệu phải nộp, anh Lê Xuân Tr được hoàn lại 7.200.000 đồng.

Anh Trần Văn C chị Trần Ngọc P liên đới chịu 32.717.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền 300.000 anh Trần Văn C chị Trần Ngọc P đã nộp theo biên lai thu số 0007267 ngày 20/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành được trừ vào án phí dân sự sơ thẩm phải nộp, anh C, chị P còn phải nộp tiếp 32.417.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn L được hoàn trả lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007259 ngày 18/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Ông Phạm Văn S được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, ông Phạm Văn S được hoàn trả lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 02818 ngày 15/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Trần Thị L, Trần Văn N, Trần Văn H, Trần Thị H được hoàn trả lại 600.000 đồng theo biên lai thu số 0007268 ngày 20/12/2019 và biên lai thu số 02817 ngày 15/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

8. Về chi phí tố tụng khác: Anh Lê Xuân Tr phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.308.000 đồng (chi phí đo đạc là 5.708.000 đồng; Chi phí định giá là 600.000 đồng), anh Lê Xuân Tr đã nộp và chi xong.

9. 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.

10. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

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.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Nhân