

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN N
THÀNH PHỐ C**

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

Bản án số: 67/2023/DSST
Ngày: 26/4/2023
V/v: T/c HĐCN QSD đất.

NHÂN D4

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN N**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Cao Thị Thanh Trúc**.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* - Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**

- Bà **Nguyễn Thị Mai Hồng**.

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Trần Thị Kiều**

Trang – Cán bộ Tòa án nhân dân quận N.

- *Đại diện Viện kiểm sát quận N tham gia phiên tòa:* Bà **Nguyễn**

Thị Bích Trâm – Kiểm sát viên

Trong ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận N, thành phố C xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 338/2021/TLST-DSST ngày 08 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 38/2023/QĐST- DS ngày 02 tháng 02 năm 2023; quyết định hoãn phiên tòa số 38/2023/QĐST – DS ngày 02/3/2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 60/2023/QĐST – DS ngày 31/3/2023, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** - Ông **Trương D1**, sinh năm 1980

Địa chỉ: KV Đ, Phường P, Q. M, Tp. C

- Bà **Hà Diễm T1**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Tổ 4 KV3, P. T, Q. Bình T2, Tp. C.

Đại diện theo ủy quyền cho ông D2 và bà T1: Ông **Nguyễn Văn H** - Theo văn bản ủy quyền số 22 ngày 01/3/2023 - (Ông H có mặt)

Địa chỉ: 229 Nguyễn Huệ, P. A, Q. N, TP. C

* **Bị đơn:** Ông **Lê D2**, sinh năm 1960.

Bà **Giang Thanh T2**, sinh năm 1961.

HKTT: 2/8 KV. Đ, P. P, Q. M, TP. Cần.

Địa chỉ liên lạc: 1C5 Đinh Công Tráng, P. X, Q. N, Tp. C.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Vũ Ngọc C - Theo văn bản ủy quyền ngày 14/02/2022 - (Ông C vắng mặt)

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

1. Ông **Trần Thanh H**, sinh năm 1960 – (Ông H có mặt)

Địa chỉ: 381Đ/8A, đường Trần Nam Phú, P. A, Q. N, Tp. C.

2. **Chi cục Thi hành án dân sự quận M.**

Địa chỉ: KV 4, P. C, Q. M, Tp. C.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị D3 – Chấp hành viên – (Bà D3 có mặt).

3. **Cục Thi hành án dân sự Thành phố C.**

Địa chỉ: 15 Nguyễn Văn Cừ, P. A, Q. N, Tp. C.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Chấn D4 – (Ông D4 có mặt)

4. Bà **Lê Ngọc D3**, sinh năm 1991 - (Vắng mặt).

5. Ông **Lê K**, sinh năm 1992 - (Vắng mặt).

Ngụ cùng địa chỉ: 1C5 Đinh Công Tráng, P. X, Q. N, Tp. C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 5 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ kiện đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn của ông Trương D1 và bà Hà Diễm T1 trình bày:***

Vào ngày 24/02/2006 vợ chồng bị đơn ông Lê D2, bà Giang Thanh T2 có lập hợp đồng mua bán bằng giấy tay, nội dung ông Lê D2, bà Giang Thanh T2 bán cho nguyên đơn ông Trương D1, bà Hà Diễm T1 mỗi người 01 phần đất kích thước ngang 6m dài 32m với giá tổng cộng của 02 phần đất là 80.000.000đồng. Đã đưa trước 70.000.000đồng, còn lại 10.000.000đồng khi nào bị đơn hoàn thành thủ tục tách giấy nguyên đơn sẽ trả số tiền còn lại. Phía bị đơn giao đất cho nguyên đơn sử dụng ngay sau ký hợp đồng mua bán. Phần đất ông Trương D1 nhận cHỂN nhượng, ông D2 cất 01 căn nhà cấp 4 sống cùng gia đình cho đến nay. Phần đất bà Hà Diễm T1 thì cũng được bà T1 nhận và trồng cây ăn trái trên đất. Do nhiều lần yêu cầu nhưng phía bị đơn cứ hẹn mà không tiến hành thủ tục tách giấy nên các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

Buộc ông Lê D2 và bà Giang Thanh T2 tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng lập thủ tục tách cho ông Trương D1 phần đất diện tích 181,3m² tại vị trí A và tách cho bà Hà Diễm T1 phần đất diện tích 171,9m² tại vị trí B của trích đo số 44 ngày 02/8/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố C. Nguyên đơn sẽ trả phần tiền còn lại là 10.000.000đồng.

**** Quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Vũ***

Ngọc C trình bày: Thừa nhận bị đơn ông Lê D2, bà Giang Thanh T2 có ký hợp đồng mua bán giấy tay thỏa thuận bán cho nguyên đơn ông Trương D1, bà Hà Diễm T1 mỗi người 01 phần đất ngang 6m dài 32m, với giá tổng cộng là 80.000.000đồng. Tuy nhiên ông D2, bà T2 chỉ ký giấy sang nhượng chứ không nhận tiền mà là ký để trừ nợ. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi lẽ vào thời điểm ký hợp đồng mua bán ngày 24/02/2006 toàn bộ diện tích thửa đất này được vợ chồng bị đơn thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Phương Đông-Chi nhánh Tây Đô. Hơn nữa, đất là cấp cho hộ nhưng chỉ có ông Lê D2, bà Giang Thanh T2 ký bán là chưa đúng với quy định của pháp luật. Việc mua bán này không hợp pháp nên bị đơn có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tay ngày 24/02/2006 là vô hiệu. Buộc nguyên đơn tháo dỡ nhà, vật kiến trúc và cây trồng ra khỏi đất để trả lại đất cho bị đơn.

Nếu nguyên đơn chứng minh được bị đơn có nhận 70.000.000đồng thì bị đơn đồng ý trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu khởi kiện độc lập ông Trần Thanh H trình bày:** Qua người quen giới thiệu ông biết và mua thửa đất trên qua sự chứng kiến của cán bộ Cục Thi hành án Thành phố C. Cụ thể vào ngày 16/10/2009 tại biên bản giải quyết Thi hành án ghi nhận nội dung ông mua phần đất diện tích 865m², thửa 1063, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại KV Thới Thuận, P. P, Q. M theo giấy chứng nhận QSD đất số 01705/QSDĐ 2004 do UBND quận M cấp ngày 29/7/2004 cho hộ ông Lê D2 với giá là 250.000.000đồng để Thi hành bản án cho Ngân hàng Phương Đông và ông Khuru Ngọc Tài. Ông là người nhận chuyển nhượng thửa đất này. Ông đã nộp đủ tiền, Ngân hàng Phương Đông đã ký giải chấp và các bên giao bản gốc giấy chứng nhận QSD đất cho ông quản lý. Ông có đơn khởi kiện độc lập ngày 22/02/2022 yêu cầu ông Lê D2 và bà Giang Thanh T2 giao phần đất có diện tích 865m², trong đó 200m² đất thổ cư và 665m² đất vườn, thuộc thửa 1063, tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận QSD đất số 01705 do UBND quận M cấp ngày 29/7/2004, đất tọa lạc tại KV Thới Thuận, P. P, Q. M, Tp. C cho ông. Buộc ông Trương D1 và bà Hà Diễm T1 phải tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc và các tài sản khác có trên đất ra khỏi phần đất nêu trên.

*** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Vũ Ngọc C:** Thống nhất yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trần Thanh H. Bởi lẽ việc chuyển nhượng QSD thửa đất này giữa vợ chồng bị đơn với ông Trần Thanh H là hợp pháp. Đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất này cho ông Trần Thanh H. Tiền chuyển nhượng QSD đất các bên đã thực hiện xong.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự quận M bà Phạm Thị D3 trình bày:** Thực hiện đơn yêu cầu Thi hành bản án số 193/2010/DSPT ngày 27/10/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố C. Để thực hiện bản án Chi cục Thi hành án quận M đã ban hành quyết định cưỡng chế Thi hành án số 15/QĐ-CCTHADS ngày 04/7/2011, tài sản cưỡng chế là QSD đất có diện tích 865m², thuộc thửa 1063, tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận QSD đất số 01705 do UBND quận M cấp ngày 29/7/2004, đất tọa lạc tại KV Thới Thuận, P. P, Q. M,

Tp. C cấp cho hộ ông Lê D2. Hiện Chi cục Thi hành án dân sự quận M đang tạm dừng việc cHên dịch tài sản này để chờ kết quả giải quyết vụ kiện này.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn tách cho ông Trương D1 diện tích đất theo đo đạc thực tế tại vị trí A của trích đo số 44 ngày 02/8/2022 là 181,3m²; tách cho bà Hà Diễm T1 diện tích theo đo đạc thực tế tại vị trí B của trích đo là 171,9m². Người liên quan ông Trần Thanh H giữ nguyên yêu cầu như đã trình bày.

Quan điểm đại diện Viện kiểm sát:

- ***Về việc tuân theo pháp luật tố tụng*** của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là phù hợp quy định pháp luật.

- ***Về việc giải quyết vụ án:***

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn có trách nhiệm tách thửa sang tên cho nguyên đơn theo hợp đồng hai bên đã ký kết ngày 26/2/2006, nguyên đơn trả số tiền còn lại 10.000.000 đồng cho bị đơn. Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trong giai đoạn Thi hành án thì kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận của bị đơn cấp cho nguyên đơn phần nguyên đơn được công nhận theo trình tự thủ tục chung.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/02/2006 vô hiệu.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H, buộc bị đơn có trách nhiệm giao cho ông H phần đất có diện tích 424,3m² theo Trích đo địa chính số: 44/TTKTTNMT tháng 7/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên môi trường thuộc Sở Tài nguyên Môi trường TPCT.

- Đối với phần chênh lệch giá trị giữa đất ông Trần Thanh H được nhận với số tiền ông H đã giao thực hiện thay nghĩa vụ của bị đơn thì các bên sẽ giải quyết với nhau thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Tính các chi phí tố tụng và án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ theo đơn khởi kiện và lời trình bày của các bên đương sự. Xét đây là quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ kiện Tòa án đã thực hiện thủ tục niêm yết cho các người liên quan là bà Lê Ngọc D3 và ông Lê K. Tuy nhiên các đương sự đều vắng mặt không lý do; Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông

Vũ Ngọc C được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự này là phù hợp quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Về căn cứ khởi kiện:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương D1, bà Hà Diễm T1 về việc yêu cầu ông Lê D2, bà Giang Thanh T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, lập thủ tục tách thửa phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 353.2m², thửa 1063, tại vị trí A và B của trích đo địa chính số 44 ngày 02/8/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường Thành phố C.

Chứng cứ mà nguyên đơn chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là tờ “Hợp đồng mua bán lập ngày 24/02/2006”, với nội dung: “ông Lê D2, bà Giang Thanh T2 bán cho nguyên đơn ông Trương D1 diện tích đất ngang 6m dài 32m và bán cho bà Hà Diễm T1 diện tích đất ngang 6m dài 32m với giá tổng cộng là 80.000.000đồng. Hôm nay bên mua đưa trước 70.000.000đồng, khi làm xong giấy tờ mua bán đưa thêm 10.000.000đồng và bên bán giao giấy tờ.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận ông Lê D2, bà Giang Thanh T2 có ký hợp đồng mua bán như nguyên đơn trình bày trên. Tuy nhiên là ký để trừ nợ chứ không nhận tiền. Vào thời điểm ký hợp đồng mua bán ngày 24/02/2006 toàn bộ diện tích thửa đất này được vợ chồng bị đơn thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Phương Đông. Hơn nữa, đất là cấp cho hộ nhưng chỉ có ông Lê D2, bà Giang Thanh T2 ký bán là chưa đúng với quy định của pháp luật nên bị đơn có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tay ngày 24/02/2006 là vô hiệu. Buộc nguyên đơn tháo dỡ nhà, vật kiến trúc và cây trồng ra khỏi đất để giao trả lại đất cho bị đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy: Giữa nguyên đơn và bị đơn có ký với nhau hợp đồng mua bán bằng giấy tay, theo đó vợ chồng bị đơn bán cho mỗi nguyên đơn một phần đất có kích thước ngang 6m dài 23m tại thửa 1063, giấy chứng nhận QSD đất số 01705/QSDĐ 2004 do UBND quận M cấp ngày 29/7/2004 cho hộ ông Lê D2.

- Xét về hình thức hợp đồng các bên xác lập là hợp đồng tay chưa được công chứng chứng thực là vi phạm quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự 2005. Tuy nhiên sau khi các bên xác lập giao dịch, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Căn cứ quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao thì Tòa án công nhận hợp đồng này.

- Quyền sử dụng diện tích đất chuyển nhượng là tài sản của hộ ông Lê D2. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSD đất trong hộ ông Lê D2 có tất cả là 04 thành viên gồm: Ông Lê D2, bà Giang Thanh T2; 02 con của ông bà là Lê Ngọc

D3 và Lê K. Mặc dù “*Hợp đồng mua bán lập ngày 24/02/2006*” chỉ có ông Lê D2 và bà Giang Thanh T2 ký bán, nhưng tại thời điểm này bà Lê Ngọc D3 (14 tuổi), ông Lê K (13 tuổi) đều chưa thành niên. Theo quy định tại Điều 141 Bộ luật dân sự 2005 thì ông Lê D2, bà Giang Thanh T2 là cha mẹ sẽ là đại diện theo pháp luật của bà D3 và ông K. Do vậy việc ông Lê D2 và bà Giang Thanh T2 đại diện hộ gia đình ký chuyển nhượng đất là đúng quy định pháp luật. Hơn nữa khi đó bà Lê Ngọc D3 và Lê K còn nhỏ, mọi chi phí sinh hoạt cũng do cha mẹ lo nên có thể thấy số tiền nhận được từ việc sang nhượng đất cũng để phục vụ cho hoạt động của các thành viên gia đình. Bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất cất nhà và quản lý, sử dụng nhà đất công khai, đến nay chưa nhận được ý kiến phản đối gì từ phía bà D3, ông K. Nội dung này phù hợp theo nội dung án lệ số 04/2016/AL nên không vì lý này mà xác định hợp đồng vô hiệu.

- Vào thời điểm ký “*Hợp đồng mua bán lập ngày 24/02/2006*” QSD thửa đất 1063, giấy chứng nhận QSD đất số 01705 ngày 29/7/2004 được vợ chồng bị đơn thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Phương Đông Chi nhánh Tây Đô phòng giao dịch P theo hợp đồng số 0047/HĐTC/2006 ngày 18/01/2006. Tuy nhiên sau đó QSD thửa đất 1063 đã được giải chấp và hiện chưa thế chấp tại tổ chức tín dụng nào. Hạn chế này hiện không còn tồn tại. Do vậy, việc bị đơn đưa lý do này để tuyên bố “*Hợp đồng mua bán lập ngày 24/02/2006*” vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận. Do vậy buộc bị đơn ông Lê D2; bà Giang Thanh T2 và các thành viên trong hộ là Lê Ngọc D3 và Lê K tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng lập thủ tục tách thửa cho ông Trương D1 phần đất diện tích 181,3m² tại vị trí A và tách cho bà Hà Diễm T1 phần đất diện tích 171,9m² tại vị trí B của trích đo số 44 ngày 02/8/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố C.

[3.2] Đối với số tiền còn lại mà nguyên đơn chưa trả cho bị đơn. Căn cứ quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao..... *Nếu công nhận phần hợp đồng trong trường hợp bên chuyển nhượng giao diện tích đất có giá trị lớn hơn số tiền mà họ đã nhận, thì Tòa án buộc bên nhận chuyển nhượng thanh toán cho bên chuyển nhượng phần chênh lệch giữa số tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã trả so với diện tích đất thực tế mà họ đã nhận tại thời điểm giao kết hợp đồng theo giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm.....* Do quá trình giải quyết vụ kiện không đương sự nào yêu cầu định giá thị trường. Tại biên bản định giá tài sản ngày 17/5/2022 thì 1m² đất CLN có giá nhà nước là 158.000đồng. Như vậy giá các bên thỏa thuận chuyển nhượng cao hơn mức giá do Hội đồng định giá đã định nên chỉ có cơ sở buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền còn lại là 10.000.000đồng.

[3.3] Từ nhận định tại mục [3.1] xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố “*Hợp đồng mua bán tay ngày 24/02/2006*” vô hiệu, buộc nguyên đơn tháo dỡ

nhà, vật kiến trúc và cây trồng ra khỏi đất để trả lại đất cho bị đơn là không được chấp nhận.

[3.4] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H về việc yêu cầu ông Lê D2 và bà Giang Thanh T2 giao phần đất có diện tích 865m², thuộc thửa 1063, tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận QSD đất số 01705 do UBND quận M cấp ngày 29/7/2004 cho ông. Buộc ông Trương D1 và bà Hà Diễm T1 phải tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc và các tài sản khác có trên đất ra khỏi phần đất nêu trên.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê D2, bà Giang Thanh T2 và ông Trần Thanh H đều thống nhất: Năm 2009 do bị đơn không có tiền để trả cho khoản vay tại Ngân hàng Phương Đông và trả cho khoản nợ của ông Khuru Ngọc Tài nên các bên thỏa thuận bị đơn chuyển nhượng thửa đất 1063 cho ông Trần Thanh H với giá là 250.000.000 đồng để tất nợ tại Ngân hàng Phương Đông và thanh toán một phần nợ cho ông Khuru Ngọc Tài. Sau khi thực hiện thủ tục xóa thế chấp bị đơn đưa bản gốc giấy chứng nhận QSD đất cho ông Trần Thanh H giữ. Việc chuyển nhượng của các bên được ghi nhận tại “*Biên bản giải quyết việc Thi hành án ngày 16/10/2009*”. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 865m², thuộc thửa 1063 cho ông Trần Thanh H. Nên ghi nhận sự tự nguyện này.

Qua đo đạc tại của trích đo số 44 ngày 02/8/2022 thì thửa 1063 diện tích thực tế chỉ 777,5m². Như nhận định tại mục [3.1] phần diện tích đất công nhận cho các nguyên đơn ông Trương D1, bà Hà Diễm T1 có tổng diện là 353,2m². Diện tích còn lại của thửa 1063 là 424,3m². Nên chỉ có căn cứ công nhận cho ông Trần Thanh H phần diện tích cho 424,3m².

Do ông Trần Thanh H không yêu cầu Tòa án giải quyết thiệt hại của ông đối với phần diện tích 353,2m² đã công nhận cho các nguyên đơn nên Tòa án không xem xét giải quyết. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp ông H có quyền khởi kiện đối với ông Lê D2, bà Giang Thanh T2 để giải quyết vấn đề này.

[4] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí đo đạc, định giá: Số tiền tổng cộng là 4.800.000 đồng. Trong đó ông Trương D1 nộp 2.800.000 đồng, ông Trần Văn H nộp 2.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người liên quan ông Trần Thanh H được chấp nhận nên bị đơn ông Lê D2, bà Giang Thanh T2 phải chịu chi phí này. Ông Lê D2, bà Giang Thanh T2 có trách nhiệm hoàn lại cho ông Trương D1 và ông Trần Văn H số tiền này ở giai đoạn Thi hành án.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người liên quan được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí vụ kiện. Tuy nhiên hiện các bị đơn đều đã trên 60 tuổi nên được miễn án phí vụ kiện. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 147, 157, 227 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 697; 698; 699; 701; 702 Bộ luật dân sự 2005;

Điểm b.2; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương D1 và bà Hà Diễm T1.

Buộc bị đơn ông Lê D2; bà Giang Thanh T2 và các thành viên trong hộ là Lê Ngọc D3 và Lê K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lập thủ tục tách thửa sang tên cho ông Trương D1 phần đất diện tích 181,3m², loại đất CLN tại vị trí A và tách thửa sang tên cho bà Hà Diễm T1 phần đất diện tích 171,9m² loại đất CLN tại vị trí B của trích đo số 44 ngày 02/8/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố C.

Ông Trương D1 và bà Hà Diễm T1, mỗi người có trách nhiệm trả cho bị đơn số tiền là 5.000.000đồng (*Năm triệu đồng*).

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê D2, bà Giang Thanh T2 về việc tuyên bố ” *Hợp đồng mua bán tay ngày 24/02/2006*” là vô hiệu, cũng như yêu cầu buộc nguyên đơn tháo dỡ nhà, vật kiến trúc và cây trồng ra khỏi đất để trả lại đất cho bị đơn.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H.

Buộc bị đơn ông Lê D2; bà Giang Thanh T2 và các thành viên trong hộ là Lê Ngọc D3 và Lê K tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng lập thủ tục tách thửa sang tên cho ông Trần Thanh H phần đất còn lại của thửa 1063 là 424,3m² (Trong đó có 200m² đất ODT và 224,3m² đất CLN).

4. Vị trí, số đo cụ thể thể hiện tại trích đo địa chính số 44/TTKTTNMT ngày 02/8/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố C (*có kèm theo trích đo*)

5. Trường hợp ông Lê D2, bà Giang Thanh T2 không hợp tác để thực hiện thủ tục tách thửa cho ông Trương D1, bà Hà Diễm T1 và ông Trần Thanh H . Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy giấy chứng nhận QSD đất số 01705 do UBND quận M cấp ngày 29/7/2004 để cấp lại cho ông Trương D1, bà Hà Diễm T1 và ông Trần Thanh H theo đúng diện tích đất các bên được công nhận.

6. Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Lê D2, bà Giang Thanh T2 phải chịu số tiền 4.800.000đồng. Do ông Trương D1, ông Trần Thanh H đã tạm ứng xong số tiền này nên ông Lê D2, bà Giang Thanh T2 có trách nhiệm hoàn lại cho ông

Trương D1 2.800.000đồng, hoàn lại cho ông Trần Thanh H 2.000.000đồng ở giai đoạn thi hành án.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Lê D2, bà Giang Thanh T2 được miễn án phí vụ kiện.

Ông Trương D1 được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001249 ngày 19/10/2021. Bà Hà Diễm T1 được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001250 ngày 19/10/2021 cùng tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa cấp trên xét xử phúc thẩm. Riêng các đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án.

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 tự thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

Nội nhần:

THAẢM

- TAND TP Cần Thơ “ñeả baùo caùo”.

toøa

- VKSND TPCT, Q. N “ñeả theo doõi”.

- Caùc ñoõng soõ “ñeả bieát”.

- THA DS Q. N “ñeả thi haønh”.

- Lõu hoà sô Dân số.

TM . HOÃI ÑOÀNG XEÙT XÕÙ SÔ

Thaảm phaùn - Chuû toĩa phieãn

Cao Thị Thanh Trúc

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Thị Lệ Hằng

Nguyễn Thị Mai Hồng

Cao Thị Thanh Trúc

