TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ LONG XUYÊN** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 206/2023/DS-ST
Ngày 28 tháng 8 năm 2023
Tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYÊN-TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Nam

*Các Hội thẩm nhân dân:*Bà Hồ Thị Kim Liên; Ông Trần Thanh Việt

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Nguyễn Trương Phi – Thư ký Tòa án

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa*: Ông Võ Phan Hưng – Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 8 năm 2023 tại Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 84/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2022 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 386/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 361/2023/QĐST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Phước M, sinh năm 1952.

Bà Hà Ngọc H, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Trần Thị Yến P, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số F, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang. Có mặt

2. Bị đơn: Ông Đỗ Thanh T, sinh năm 1970. Có mặt

Bà Trịnh Thị T1, sinh năm 1979. Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang.

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

3.1. Ông Đỗ Hữu N, sinh năm 1937 (Chết năm 2017);

3.2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1944 (Chết năm 2022);

3.3. Ông Đỗ Quốc D1, sinh năm 1966. Vắng mặt

3.4. Ông Đỗ Thanh T2, sinh năm 1971. Có mặt

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang.

4. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông N1 và bà D:

4.1. Ông Đỗ Thanh T, sinh năm 1970. Có mặt

4.2. Ông Đỗ Quốc D1, sinh năm 1966. Vắng mặt

4.3. Ông Đỗ Thanh T2, sinh năm 1971. Có mặt

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang.

4.4. Đỗ Thị Như Y, sinh năm 1968. Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ A, ấp P, xã B, C, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/7/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/11/2022 cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị Yến P là đại theo theo ủy quyền của nguyên đơn, trình bày: Ông Đỗ Thanh T và bà Trịnh Thị T1 được cha mẹ là ông Đỗ Hữu N và bà Nguyễn Thị D cho quản lý, sử dụng một phần diện tích đất 150m^2, loại đất ruộng, vị trí khu đất tọa lạc tổ A, ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang. Ngày 03/5/2006, vợ chồng ông T, bà T1 thỏa thuận ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông M, bà H, có lập văn bản là "Giấy mua bán đất" với hình thức viết tay, giá chuyển nhượng đất là 60.000.000 đồng, có sự đồng ý và ký tên xác nhận của ông N, bà D (cha, mẹ ông T), ông Đỗ Quốc D1 (anh ông T), ông Đỗ Thanh T2 (em ông T) và được chính quyền địa phương xác nhận. Sau khi ký hợp đồng, ông M, bà H đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông T, bà T1 và tiến hành xây cất nhà để ở, có kê khai nộp thuế đất tại địa phương và liên tục yêu cầu ông T, bà T1 thực hiện thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đất nhưng ông T, bà T1 cố tình tránh né, không thực hiện nên ông M, bà H khởi kiện tại Tòa án. Quá trình khởi kiện, ông M, bà H có yêu cầu đo đạc phần đất tranh chấp thì mới nhớ vào ngày 27/3/2010, ông T, bà T1 có ký giấy chuyển nhượng cho ông bà thêm diện tích đất chiều ngang 3m, dài 25m, tổng cộng là 75m^2 với số tiền là 60.000.000 đồng (Phần diện tích này gắn liền với diện tích 150m^2 nhận chuyển nhượng ngày 03/5/2006). Sau đó, ông T và bà T1 có hỏi mua lại phần diện tích ngang 1m, dài 25m, còn lại ngang 2m, dài 25m. Như vậy, ông M, bà H nhận chuyển nhượng của ông T, bà T1 ngày 03/5/2006 và ngày 27/3/2010 tổng tích đất là 200m^2, hiện ông bà cất nhà ở trên toàn bộ diện tích đất này. Tuy nhiên, sau khi có kết quả đo đạc thì ông bà được biết tổng diện tích đất gắn liền với nhà

đang sử dụng chỉ có diện tích là 166,2m^2 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 16/8/2022. Do đó, ông M, bà H yêu cầu Tòa án công nhận Tờ mua bán đất ngày 03/5/2006 và ngày 27/3/2010 cho ông bà được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 166,2m^2, loại đất ruộng, vị trí khu đất tọa lạc tổ A, ấp M, xã M, thành phố L, An Giang.

Tại tờ tường trình ngày 06/3/2023 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Đỗ Thanh T, bà Trịnh Thị T1 trình bày: Ông, bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phước M, bà Hà Ngọc H như nội dung khởi kiện mà chỉ ký giấy cầm cố đất ngày 03/5/2006 với chiều ngang 6m, chiều dài 25m với giá 60.000.000 đồng, khi nhận cầm cố đất thì ông M, bà H có đến cất nhà ở. Đến ngày 27/3/2010, ông, bà tiếp tục ký giấy cầm cố cho ông M, bà H chiều ngang 3m, chiều dài 25m với giá 60.000.000 đồng. Sau đó, ông, bà có thỏa thuận chuộc lại chiều ngang 2m với giá 40.000.000 đồng. Nguồn gốc đất ông, bà cầm cố cho ông M là của ông N, bà D (cha, mẹ đẻ của ông T) cho ông T quản lý, sử dụng, ông T có cất nhà ở trên đất và cầm cố một phần cho ông M. Do đó, ông, bà phản tố, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy mua bán đất ngày 03/5/2006 và giấy ngày 27/3/2010, tổng diện tích là 166,2m^2 theo bản trích đo hiện trạng khu đất của Văn phòng Đ chi nhánh L thực hiện ngày 16/8/2022, ông bà đồng ý trả lại cho ông M, bà H 80.000.000 đồng như thỏa thuận ban đầu. Đối với bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L ngày 16/8/2022 và chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T3 ngày 12/01/2013 thì ông, bà thống nhất, không có ý kiến, không yêu cầu định giá lại.

Tại tờ tường trình ngày 04/4/2023 và quá trình giải quyết vụ án, ông Đỗ Thanh T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng là người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông N, bà D, trình bày: Nguồn gốc đất mà các bên tranh chấp là của ông N và bà D (cha, mẹ đẻ của ông T2). Ngày 03/5/2006, ông có ký tên vào Tờ mua bán đất giữa ông T, bà T1 và ông M nhưng thật chất là họ cầm cố đất với nhau, còn việc cầm cố đất ngày 27/3/2010, diện tích ngang 3m, dài 25m thì ông có biết. Đến năm 2018, ông T có đến hỏi mượn ông số tiền 60.000.000 đồng để chuộc lại diện tích đất đã cầm cố ngày 27/3/2010 nhưng ông chỉ có 40.000.000đ nên ông T, bà T1 chỉ chuộc lại diện tích đất ngang 2m, dài 25m. Năm 2013, ông được cha, mẹ tặng cho toàn bộ phần diện tích đất ruộng và ông đăng ký xin cấp lại giấy đất và thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông. Đối với tranh chấp giữa các bên thì ông không có ý kiến, yêu cầu các bên tự thỏa thuận giải quyết với nhau. Đối với bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L ngày 16/8/2022 và chứng thư thẩm định giá của Công ty

Cổ phần T3 ngày 12/01/2013 thì ông thống nhất, không có ý kiến, không yêu cầu định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông N, bà D, gồm ông Đỗ Quốc D1, bà Đỗ Thị Như Y vắng mặt trong thời gian chuẩn bị xét xử, không ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp, yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Đỗ Thanh T vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Riêng, bị đơn Trịnh Thị T1 vắng mặt, không lý do

Ông Đỗ Thanh T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông N, bà D trình bày: Việc ông T, bà T1 chỉ cầm cố đất cho M, vì ông có cho ông T mượn 40.000.000 đồng để chuộc lại chiều ngày 2m, chiều dài 25m. Hiện phần đất này, do ông quản lý, sử dụng nên việc tranh chấp giữa các bên thì ông không có ý kiến, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Đỗ Quốc D1, bà Đỗ Thị Như Y là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông N, bà D vắng mặt tại phiên lần thứ hai, không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: Quá trình giải quyết vụ án, Toà án có ban hành Công văn số 334 ngày 10/7/2023 gửi Ủy ban nhân dân thành phố L về việc hỗ trợ cung cấp thông tin liên quan đến quá trình giải quyết nội dung của vụ án nhưng đến nay chưa có kết quả trả lời của Ủy ban nhân dân thành phố L đối với các vấn đề được nêu trong Công văn mà đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử là chưa đảm bảo giải quyết được toàn diện, nội dung vụ án. Đồng thời, chưa thu thập tài liệu, ý kiến của các Cơ quan có thẩm quyền làm rõ về nguồn gốc đất trước thời điểm năm 2013 là ai là người có quyền sử dụng đất; việc kê khai, đăng ký và thực hiện nghĩa vụ với nhà nước; ý kiến của chính quyền địa phương về nguồn gốc đất; quá trình quản lý, sử dụng, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đúng quy định pháp luật. Vì vậy, để có đủ căn cứ giải quyết vụ

án toàn diện, đúng pháp luật, Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên tiến hành các biện pháp thu thập chứng cứ nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp "Hợp đồng dân sự - chuyển quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Tòa án thu thập thêm tài liệu về nguồn gốc đất trước khi ông Đỗ Thanh T2 được quyền quản lý, sử dụng năm 2013, đồng thời chưa có văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân thành phố L theo Công văn số 334 ngày 10/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên nhưng Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử là chưa đảm bảo. Xét thấy, việc Ủy ban nhân dân thành phố L chưa phúc đáp theo nội dung công văn thì Tòa án căn cứ quy định pháp luật để giải quyết vụ án. Ngoài ra, xét về nguồn gốc đất, các bên đều thừa nhận là của ông N, bà D cho ông T một phần để quản lý, sử dụng, không ai phản đối nên không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Nguyên đơn ủy quyền cho bà Trần Thị Yến P tham gia tố tụng với tư cách là đương sự trong vụ án, được thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự theo nội dung văn bản ủy quyền mà các bên đã ký kết theo quy định tại Điều 85, Điều 86 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Bị đơn Trịnh Thị T1 có yêu cầu phản tố nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, không lý do. Do đó, căn cứ Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà T1, hậu quả của việc đình chỉ phản tố được giải quyết theo thủ tục chung.

[1.5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Đỗ Hữu N, bà Nguyễn Thị D gồm: ông Đỗ Quốc D1, bà Đỗ Thị Như Y vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, không lý do. Do đó, căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng. Xét thấy, các bên đều thừa nhận phần diện tích đất ông T, bà T1 ký 02 giấy mua bán cho ông M, bà H có nguồn gốc từ ông N, bà D (cha, mẹ đẻ của ông T) cho ông T quản lý, sử dụng nhưng chưa được tách thửa nên tại tờ mua bán đất ngày 03/5/2006, ghi diện tích đất mua bán là 150m^2, giá 60.000.000 đồng, có ông N, bà D, ông D1, ông T2 ký tên, điều này thể hiện sự tự nguyện, thỏa thuận giữa các bên. Đến ngày 27/3/2010, ông T, bà T1 tiếp tục chuyển nhượng thêm phần diện tích đất chiều ngang 3m, dài 25m giáp với phần đất nhận chuyển nhượng trước đó với giá 60.000.000 đồng, không ai phản đối và ông M, bà H có kê khai nộp thuế đất sử dụng từ năm 2012 đến nay (BL 15 – 25). Đồng thời, các bên thừa nhận ông T, bà T1 có thỏa thuận chuộc lại chiều ngang 2m, chiều dài 25m. Tuy nhiên, việc các bên thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất và xây cất nhà trên đất nông nghiệp là không đúng quy hoạch nhưng chính quyền địa phương không can thiệp, xử lý vi phạm, còn thu thuế sử dụng đất trong phần diện tích đất nông nghiệp là thiếu việc kiểm tra, quản lý đất đai tại địa phương nhưng theo quy định tại Điều 4 Nghị định 19/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 quy định về thời hiệu xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với trường hợp này đã hết nên Hội đồng xét xử không kiến nghị xử phạt.

Ngoài ra, xét về hình thức thì việc chuyển quyền sử dụng đất bằng 02 giấy mua bán đất nêu trên, không được công chứng, chứng thực là không tuân thủ quy định về mặt hình thức tại nhưng các bên đã giao đất, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền và hiện trạng đất được nguyên đơn xây, cất nhà sinh sống ổn định từ năm 2007, không ai phản đối, ngăn cản. Do đó, căn cứ Điều 129, Điều 454, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, căn cứ vào Điều 8 Quyết định 19/2023/QĐ-UBND ngày 08/5/2023 của UBND tỉnh A ban hành quy định về các định mức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang, có quy định các trường hợp tách thửa không áp dụng diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa cụ thể nên nguyên đơn được thực hiện quyền, nghĩa vụ chung của người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Đỗ Thanh T yêu cầu vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy mua bán đất ngày 03/5/2006 và 27/3/2010, ông đồng ý trả lại cho ông M, bà H 80.000.000 đồng. Xét thấy, ông T thừa nhận có ký giấy mua bán đất cho ông M vào ngày 03/5/2006, có cha, mẹ, anh em của ông T ký tên đồng ý cho bán đất, đồng thời thừa nhận tự viết giấy bán thêm đất cho ông M vào ngày 27/3/2010. Tuy nhiên, ông T cho rằng không chuyển nhượng đất mà chỉ là cầm cố đất cho ông M là

không phù hợp, vì căn cứ theo giấy mua bán đất ngày 03/5/2006, thể hiện nội dung: "...Hiện tôi có phần đất tọa lạc tại ấp M, xã M thuộc phần đất của cha tôi là ông Đỗ Hữu N và mẹ Nguyễn Thị D đồng ý cho tôi từ trụ điện trở qua giáp với trường học. Nay tôi và vợ tôi đồng ý bán chiều ngang 6m từ trụ điện trở qua trường N2, chiều dài 25 mét tính từ mốc lộ giới trở vô nhà, tổng diện tích là 150m^2, với giá 60.000.000 đồng ..." và giấy mua bán đất 27/3/2010, ông T, bà T1 lại tiếp thỏa thuận mua bán thêm một phần diện tích đất với chiều ngang 3m, dài 25m với giá 60.000.000 đồng. Như vậy, tại 02 tờ mua bán đất này, không có nội dung và thời hạn thể hiện việc cầm cố đất. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn Đỗ Thanh T là chưa có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Ông Đỗ Thanh T2 cho rằng ông thừa hưởng phần đất từ cha, mẹ đẻ là ông N, bà D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04023 do Ủy ban nhân thành phố L cấp ngày 12/3/2013. Khi được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc này trên đất đã hình thành căn nhà của nguyên đơn, bị đơn. Phần đất của ông T, bà T1 bán cho ông M, bà H là đất của cha, mẹ cho ông T cất nhà ở, chưa tách thửa. Ngày 03/5/2006, ông có ký tên vào giấy mua bán đất giữa ông M và ông T, do ông M năn nỉ chỉ ký để làm tin nhưng thực chất chỉ là cầm cố đất. Ngoài ra, ông có cho ông T mượn 40.000.000 đồng để chuộc lại đất với chiều ngang 2m, chiều dài 25m theo giấy mua bán đất ngày 27/3/2010. Do đó, việc các bên tranh chấp ông T2 không có ý kiến, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp là 7.508.840 đồng, số tiền này nguyên đơn đã chi tạm ứng nên bị đơn phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho nguyên đơn.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp; Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 85, Điều 86, Điều 92, khoản 1 Điều 146, khoản 1 Điều 147, Điều 150, Điều 157, Điều 186, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 129, Điều 454, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 166, Điều 167, Điều 170, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 2; Điều 6; Điều 7; Điều 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và án phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy mua bán đất ngày 03/5/2006 và ngày 27/3/2010 giữa ông Nguyễn Phước M, Đỗ Thanh T, bà Trịnh Thúy . Ông Nguyễn Phước M, bà Hà Ngọc H được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích 166,2m^2 được giới hạn bởi các điểm 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L lập ngày 16/8/2022 (Phần diện tích đất này theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04023 do Ủy ban nhân thành phố L cấp cho ông Đỗ Thanh T2 ngày 12/3/2013).

Ông Nguyễn Phước M, bà Hà Ngọc H có trách nhiệm đến Cơ quan Nhà nươc có thẩm quyền để thực hiện quyền, nghĩa vụ chung của người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[2] Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Đỗ Thanh T đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo 02 giấy mua bán đất ngày 03/5/2006 và ngày 27/3/2010.

[3] Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Trịnh Thị T1 đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo 02 giấy mua bán đất ngày 03/5/2006 và ngày 27/3/2010.

[4] Về chi phí tố tụng

Bị đơn Đỗ Thanh T, Trịnh Thị T1 phải có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn Nguyễn Phước M, Hà Ngọc H số tiền 7.508.840 đồng chi phí tố tụng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm

Bị đơn Đỗ Thanh T, Trịnh Thị T1 phải liên đới nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001819 ngày 05/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Ông T, bà T1 tiếp tục nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Phước M, bà Hà Ngọc H 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001090 ngày 22/3/2022 và biên lai thu số

0001061 ngày 24/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

[6] Về quyền kháng cáo

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông N, bà D có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tuyên án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông N, bà D vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trong 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

(Giải thích Điều 26 Luật Thi hành án dân sự)

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Tp.L;
- Chi cục THADS Tp.L;
- Phòng KTNV - TAND tỉnh An Giang;
- Lưu hồ sơ + VP.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Quốc Nam