

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 126/2024/DS-PT

Ngày: 02 - 7 - 2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
và tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lâm Triệu Hữu**

Các Thẩm phán: Ông **Cao Văn Lạc**

Ông **Đặng Văn Lộc**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thanh Trúc** – Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà **Nguyễn Thị Ngọc Thúy** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DSST ngày 07 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2024/QĐPT-DS ngày 01 tháng 02 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 44/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 02 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 88/2024/QĐPT-DS ngày 26 tháng 3 năm 2023, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 18/TB-TA ngày 23 tháng 4 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 146/2024/QĐPT ngày 10 tháng 5 năm 2024 và Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa số 86/2024/TB-TA ngày 19 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hoàng B**, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Chị **Nguyễn Thị T** là Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh V (có mặt).

- Bị đơn: Cụ **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1936; địa chỉ: ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh **Hồ Văn Ú**, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: ấp Đ, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh; địa chỉ liên hệ: số C, đường P, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị K**, sinh năm 1962 (vắng mặt).

2. Bà **Nguyễn Thanh B1**, sinh năm 1965 (vắng mặt).

3. Ông **Nguyễn Tấn A**, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

4. Ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

5. Bà **Nguyễn Thị T2**, sinh năm 1966; địa chỉ đăng ký thường trú: số A, đường L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ nơi ở hiện nay: ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2: ông **Lưu Tuấn L** là Luật sư - Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

6. Cụ **Nguyễn Thị É**, sinh năm 1951 (vắng mặt).

7. Ông **Lâm Du K1**, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

8. Chị **Nguyễn Ngọc D**, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp S (ấp K số 1 cũ), xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

9. Anh **Nguyễn Long P1**, sinh năm 1994; địa chỉ: ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người kháng cáo : Bị đơn Nguyễn Văn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T2, Nguyễn Tấn A, Nguyễn Thanh B1, Nguyễn Ngọc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24 tháng 6 năm 2020, các đơn khởi kiện bổ sung ngày 28 tháng 01 năm 2022, ngày 28 tháng 7 năm 2023 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng B trình bày:

Vào năm 2009, để mở rộng quy mô kinh doanh của đồng đã hợp tác với bà Nguyễn Kim S, giữa nguyên đơn và bị đơn là cụ Nguyễn Văn P có thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất ruộng” viết tay lập ngày 03/12/2009 tại nhà cụ P, có anh Nguyễn Tấn A (con ruột cụ P) ký tên người làm chứng (BL: 38) với nội dung: Cụ P đồng ý chuyển nhượng cho ông phần đất ruộng có diện tích 1.000m² (nay là thửa đất số 71 - diện tích thực đo 256m² - loại đất chuyên trồng lúa nước, thửa đất số 72 - diện tích thực đo 321,6m² -

loại đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 129 - diện tích 185,3m² - loại đất chuyên trồng lúa nước, thửa đất số 130 - diện tích 263,9m² - loại đất trồng cây lâu năm, cùng tờ bản đồ số 7), địa chỉ ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long giáp Tỉnh lộ 904 với giá 140.000.000 đồng; trả trước 70.000.000 đồng, đến ngày 10/12/2009 sẽ trả đủ 70.000.000 đồng còn lại; cụ P cam kết khi nào làm xong thủ tục tách thửa phần đất chuyển nhượng thì cụ P sẽ ký tên chuyển quyền sử dụng đất (QSDĐ). Thực hiện hợp đồng, ngày 03/12/2009, ông Hoàng B giao cho cụ P nhận số tiền 70.000.000 đồng; cụ P chỉ ranh, giao đất trên thực địa. Ngày 10/12/2009, ông giao cho cụ P nhận tiếp số tiền 70.000.000 đồng còn lại theo “Biên nhận” đánh máy (BL: 37). Sau khi nhận đất, ông Hoàng B tiến hành san lấp mặt bằng trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng; xây dựng hàng rào bao quanh đất; xây cất căn trại chế biến cua và sân xi măng vị trí thuộc thửa đất số 71; xây cất căn nhà tạm vị trí thuộc thửa đất số 129; xây hồ chứa nước chế biến cua vị trí thuộc một phần thửa đất số 129 và 130; xây dựng căn nhà kiên cố để ở vị trí thuộc một phần thửa đất số 71 và 72.

Tháng 02/2010, sau khi xây dựng nhà trên đất đã nhận chuyển nhượng, ông Hoàng B và bà S chung sống tại căn nhà này. Trong quá trình làm ăn chung, ông và bà S mỗi người hùn số tiền 140.000.000 đồng mua xe ô tô tải chở cua. Do bà S đi theo xe giao cua bị tai nạn 02 lần nên đề nghị rút lại trọn số tiền hùn mua xe. Vì không có tiền hoàn lại, ông Hoàng B thỏa thuận giao căn nhà kiên cố và phần đất vị trí thuộc thửa số 71, 72 cho bà S để cầm trừ tiền. Tuy nhiên, bà S sợ phần đất vị trí thuộc thửa số 71 có hành lang an toàn công trình giao thông đường bộ sau này bị Nhà nước thu hồi mất đất nên yêu cầu nhận căn nhà kiên cố và phần đất vị trí thuộc thửa số 72, 130, được ông đồng ý giao. Cuối năm 2010, ông Hoàng B nghỉ kinh doanh mua bán cua nên cho chị D tháo dỡ phần mái tôn của căn trại chế biến cua mang về T sử dụng.

Năm 2016, bà S qua đời. Anh L1 là người trực tiếp quản lý nhà, đất của bà S. Lúc này, ông Hoàng B chuyển về nhà cũ sinh sống, nhưng vẫn thường xuyên đến trông coi tài sản và đất đai thuộc thửa số 71, 129 của ông.

Năm 2019, chị D, anh L1 hỏi ông cho anh chị được chuyển nhượng nhà, đất của bà S để lại cho bà Nguyễn Thị T2 (cháu bà con xa gọi ông bằng cậu). Ông có cho bà T2 biết nhà, đất của bà S ở phía trong; phần đất phía ngoài giáp Tỉnh lộ 904 là của ông nhận chuyển nhượng từ cụ P, tài sản gắn trên đất là của ông xây cất, không phải đất và tài sản của bà S, không phải đất của cụ P. Đồng thời, ông đến nhà gặp cụ P yêu cầu thực hiện thủ tục tách thửa sang tên QSDĐ đã chuyển nhượng cho ông theo cam kết. Nhưng cụ P không đồng ý, nại có đã chuyển nhượng hết đất cho bà S, không còn đất để chuyển nhượng cho ông, dẫn đến tranh chấp.

Vì không nắm rõ thông tin biến động đất đai, chỉ biết cụ P kê khai tách thửa phần đất ông nhận chuyển nhượng. Nên trong đơn khởi kiện ngày 24/6/2020, ông

yêu cầu Tòa án giải quyết buộc cụ P phải tiếp tục thực hiện chuyển nhượng QSDĐ tại các thửa đất số 71, 72, 129, 130 cho ông theo giấy viết tay ngày 03/12/2009. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án theo các tài liệu thông tin địa chính do cơ quan quản lý đất đai cung cấp và Tòa án thu thập, ông mới biết: Năm 2012, cụ P đã hoàn tất thủ tục tách thửa và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN.QSDĐ) các thửa đất số 71, 72, 129, 130; cụ P chuyển QSDĐ thửa đất số 72 cho bà S đứng tên trên GCN.QSDĐ mới. Năm 2013, cụ P chuyển QSDĐ thửa đất số 130 cho bà S đứng tên trên GCN.QSDĐ mới. Năm 2020, chị D, anh L1 chuyển QSDĐ thửa đất số 72 và 130 cho bà T2 đứng tên trên GCN.QSDĐ mới. Một phần căn nhà của bà T2 có diện tích 15m² nằm trên thửa đất số 71 của ông. Hiện 02 GCN.QSDĐ thửa đất số 71 và 129 do cụ P đang cất giữ. Do đó, tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/01/2022 và ngày 28/7/2023, ông tự nguyện rút lại khởi kiện yêu cầu cụ P chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 72 - diện tích 321,6m², thửa đất số 130 - diện tích 263,9m²; đồng thời bổ sung khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCN.QSDĐ) theo “Giấy chuyển nhượng đất ruộng” viết tay xác lập ngày 03/12/2009 giữa ông và cụ P. Buộc cụ P phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 71 - diện tích 256m² và thửa đất số 129 - diện tích 185,3m², cùng tờ bản đồ số 7, loại đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long cho ông theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà T2 phải có trách nhiệm giao trả phần đất thuộc thửa số 71, 129 và các tài sản gắn liền với đất đã chiếm giữ. Ông đồng ý cho bà T2 tạm sử dụng phần đất diện tích 15m² thuộc thửa số 71 trên đất có gắn một phần căn nhà kiên cố.

Nguyên đơn không đồng ý đề nghị của cụ P, bà T2 yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện.

Tại biên bản hòa giải ngày 28 tháng 7 năm 2020, biên bản lấy lời khai ngày 17 tháng 5 năm 2023, đơn đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án ngày 04 tháng 12 năm 2023 của bị đơn cụ Nguyễn Văn P và trong quá trình xét xử, anh Hồ Văn Ú là người đại diện cụ P trình bày:

Chữ ký tên dưới mục “Người chuyển nhượng” trong “Giấy chuyển nhượng đất ruộng” viết tay đề ngày 03/12/2009 (BL: 38) và chữ ký tên dưới mục “Người nhận” trong “Biên nhận” đánh máy đề ngày 10/12/2009 (BL: 37) là của cụ P ký ra. Ông B trực tiếp giao cho cụ P nhận đủ số tiền chuyển nhượng 1.000m² đất là 140.000.000 đồng và cụ P trực tiếp giao đất chuyển nhượng cho ông B nhận. Cụ P không có nhận tiền chuyển nhượng đất từ bà S, không giao đất chuyển nhượng cho bà S. Ông B là người tiến hành cải tạo đất, san lấp mặt bằng, xây dựng nhà và vật kiến trúc trên đất, cụ P biết nhưng không có ý kiến phản đối hoặc xảy ra tranh chấp đất đai với ông B.

Tuy nhiên, theo hiểu biết của cụ P thì ông B, bà S mỗi người hùn tiền nhận chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ diện tích đất, làm hàng rào, cất nhà tạm trên đất để kinh doanh mua bán của đồng nhưng không rõ cụ thể hùn tiền như thế nào. Sau đó, cụ P nghe bà S nói lại con ông B gây nợ, ông B chuyển nhượng lại phần đất của ông B cho bà S, hai bên có làm giấy tờ, hợp đồng chuyển nhượng hay không, cụ P không rõ.

Năm 2012, cụ P đến Ủy ban nhân dân xã H thực hiện thủ tục tách thửa phần đất diện tích 1.000m² đã chuyển nhượng theo giấy viết tay ngày 03/12/2009 và chuyển quyền sang tên phần đất bà S nhận chuyển nhượng; đồng thời làm chứng việc ông B chuyển nhượng lại đất cho bà S, để cụ P chuyển quyền sang tên bà S phần đất này. Trong năm 2012 và năm 2013, cụ P lần lượt chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 72, 130 cho bà S đứng tên trên GCN.QSDĐ. Hai thửa số 71, 129 không chuyển nhượng, cụ P đang quản lý cất giữ GCN.QSDĐ.

Năm 2019, sau khi bà S qua đời, chị D, anh L1 chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 72, 130 cho bà T2. Do 02 thửa đất bà T2 nhận chuyển nhượng nằm vị trí phía trong bị vây bọc bởi phần đất phía ngoài giáp lộ của cụ P đã chuyển nhượng không thể hiện trên bản đồ và giấy tờ mua bán đất. Nên cụ P làm “Giấy cam kết” viết tay đề ngày 22/11/2019 để lại cho bà T2 được toàn quyền sử dụng phần đất phía ngoài này.

Nay, cụ P có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B; vô hiệu HĐCN.QSDĐ theo “Giấy chuyển nhượng đất ruộng” viết tay xác lập ngày 03/12/2009 giữa cụ P và ông B; áp dụng Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết vụ án vì đã hết thời hiệu khởi kiện. Cụ P không có ý kiến gì đối với việc ông B rút lại một phần yêu cầu khởi kiện và cũng không có ý kiến hoặc yêu cầu Tòa giải quyết vấn đề gì khác.

Tại các đơn xin vắng mặt ngày 07 và ngày 17 tháng 10 năm 2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh B1, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Tấn A trình bày:

Không có ý kiến hoặc yêu cầu giải quyết về vấn đề gì trong vụ án; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, giải quyết vắng mặt các đương sự.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23 tháng 12 năm 2021, các đơn xin vắng mặt ngày 23 tháng 12 năm 2021 và ngày 17 tháng 10 năm 2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Ngọc D trình bày:

Bà Nguyễn Kim S (sinh năm 1956, chết ngày 25/5/2016) có 03 người con là Nguyễn Ngọc D, Nguyễn Duy K2 (sinh năm 1982, chết năm 14 tuổi) và Nguyễn Long P1. Khoảng năm 2009, bà S chuyển nhượng đất bên xã X, huyện T, tỉnh Vĩnh Long đem vốn sang xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long để làm ăn sinh sống và có quan hệ tình cảm qua lại với ông B cho đến khi qua đời.

Lúc bà S còn sống, chị có nghe bà S nói lại: Năm 2009, bà S nhận chuyển nhượng của cụ P phần đất diện tích khoảng 1.000m² tại thửa đất cũ số 773 và số

175 (nay là các thửa đất số 71, 72, 129, 130) với giá 140.000.000 đồng. Do chữ nghĩa kém, bà S nhờ ông B đứng ra làm giấy viết tay nhận chuyển nhượng đất với cụ P. Khoảng năm 2011 - 2012, bà S làm thủ tục sang tên phần đất nhận chuyển nhượng nhưng không hiểu vì sao chỉ sang tên được 02 thửa đất số 72 và 130.

Sau khi bà S qua đời, chị và anh L1 thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất số 71, 72, 129, 130 cho bà T2. Chị giao GCN.QSDĐ thửa đất số 72, 130 cho bà T2 làm thủ tục chuyển quyền trước; còn 02 thửa đất số 71, 129 cụ P đứng tên nên chưa làm thủ tục chuyển quyền.

Nay chị có ý kiến như sau: Thống nhất chuyển nhượng cho bà T2 04 thửa đất số 71, 72, 129, 130 nêu trên, không có ý kiến hoặc yêu cầu giải quyết vấn đề gì trong vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, giải quyết vắng mặt chị.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23 tháng 12 năm 2021, đơn đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án ngày 04 tháng 12 năm 2023 và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Ngày 22/11/2019, bà và chị D, anh L1 thỏa thuận chuyển nhượng phần đất của bà S để lại có diện tích 1.000m² với giá 700.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, bà giao cho chị D, anh L1 nhận đủ số tiền 700.000.000 đồng; chị D, anh L1 giao đất và tài sản trên đất cho bà kèm theo 02 GCN.QSDĐ thửa đất số 72, 130, và “Biên nhận” viết tay đề ngày 10/12/2009 của cụ P (BL: 143) có nội dung: “cụ P chuyển nhượng cho bà S 500m² đất cất nhà ở với giá 70.000.000 đồng”. Sau đó, ông B đến gặp bà nói 02 thửa đất phía ngoài là của ông B. Bà hỏi lại thì được chị D, cụ P cho biết phần đất phía ngoài ông B đã chuyển nhượng lại cho bà S; cụ P xác định phần đất đã chuyển nhượng phía ngoài giáp lộ không thể hiện trên bản đồ và giấy tờ mua bán đất. Nên cụ P đồng ý lập “Giấy cam kết” viết tay đề ngày 22/11/2019 (BL: 142) cho bà được toàn quyền sử dụng 02 thửa đất phía ngoài để đi ra lộ công cộng, không tranh chấp.

Bà hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng, được cấp GCN.QSDĐ đứng tên thửa đất số 130 ngày 30/9/2020, thửa đất số 72 ngày 07/10/2020. Riêng thửa đất số 71, 129 do ông B phát sinh tranh chấp nên chưa làm thủ tục sang tên QSDĐ.

Trước đây trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù tại biên bản lấy lời khai ngày 23/12/2021 bà có ý kiến yêu cầu cụ P chuyển nhượng cho bà thửa đất số 71, 129; bà có nhận được thông báo của Tòa án về việc thực hiện thủ tục yêu cầu độc lập theo Thông báo thụ lý vụ án bổ sung số 136^A/TB-TLVA ngày 31/7/2023. Nhưng thấy phần đất tranh chấp không thể hiện trên bản đồ và trong giấy tờ mua bán đất giữa cụ P và bà S; hơn nữa, cụ P đã có giấy cam kết cho bà được quyền sử dụng nên bà không có yêu cầu độc lập tranh chấp về QSDĐ, quyền về lối đi qua với ông B; không có yêu cầu độc lập tranh chấp về HĐCN.QSDĐ với cụ P, chị D, anh L1.

Nay, bà có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B; đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện; không có ý kiến gì về việc ông B rút lại một phần yêu cầu khởi kiện. Ngoài ra, bà không có ý kiến hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K, cụ Nguyễn Thị Ế, ông Lâm Du K1, anh Nguyễn Long P1 vắng mặt không giao nộp văn bản trình bày ý kiến hoặc đề nghị Tòa án giải quyết về vấn đề gì trong vụ án.

Tại bản cung cấp thông tin, tài liệu địa chính kèm theo các tài liệu hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Công văn số 1284/VPĐKĐĐ ngày 03 tháng 8 năm 2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V (BL: 42-71), Công văn số 234/PCC-CNVPĐKĐĐ ngày 05 tháng 8 năm 2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T (BL: 76-103) thể hiện:

- Phần đất cụ P chuyển nhượng theo giấy chuyển nhượng viết tay ngày 03/12/2009 thuộc một phần chiếc thửa đất cũ số 773 - diện tích 3.555m² - loại đất rẫy màu và chiếc thửa đất cũ số 775 - diện tích 430m² - loại đất lúa, cùng tờ bản đồ cũ số 1 do cụ P đứng tên trên GCN.QSDĐ phát hành số: N 069896, vào sổ cấp giấy chứng nhận (GCN) số: 37695 ngày 30/12/1999; cấp chỉnh lý ngày 09/11/2001, ngày 05/8/2005.

- Cụ P thực hiện thủ tục cấp đổi thửa đất cũ số 773 thành thửa đất mới số 72, 128, 130, 132 và cấp đổi thửa đất cũ số 775 thành thửa đất mới số 71, 129, 131, cùng tờ bản đồ mới số 7. Ngày 01/8/2012, cụ P đứng tên thửa đất số 71 - diện tích 225,8m² - loại đất chuyên trồng lúa nước trên GCN.QSDĐ, quyền sở hữu (QSH) nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (TSKGLVĐ) phát hành số: BL 563364, vào sổ cấp GCN số: CH05013; thửa đất số 72 - diện tích 272,8m² - loại đất trồng cây lâu năm trên GCN.QSDĐ, QSH nhà ở và TSKGLVĐ phát hành số: BL 563365, vào sổ cấp GCN số: CH05014; thửa đất số 129 - diện tích 185,3m² - loại đất chuyên trồng lúa nước trên GCN.QSDĐ, QSH nhà ở và TSKGLVĐ phát hành số: BL 563369, vào sổ cấp GCN số: CH05018; thửa đất số 130 - diện tích 263,9m² - loại đất trồng cây lâu năm trên GCN.QSDĐ, QSH nhà ở và TSKGLVĐ phát hành số: BL 563367, vào sổ cấp GCN số: CH05016.

- Cụ P chuyển QSDĐ cho bà S đứng tên thửa đất số 72 - diện tích 272,8m² trên GCN.QSDĐ, QSH nhà ở và TSKGLVĐ phát hành số: BL 716303, vào sổ cấp GCN số: CH05035 ngày 05/11/2012; thửa đất số 130 - diện tích 263,9m² trên GCN.QSDĐ, QSH nhà ở và TSKGLVĐ phát hành số: BN 906324, vào sổ cấp GCN số: CH05105 ngày 11/7/2013.

- Bà T2 nhận chuyển QSDĐ đứng tên thửa đất số 130 - diện tích 263,9m² trên GCN.QSDĐ, QSH nhà ở và TSKGLVĐ phát hành số: CY 497218, vào sổ cấp GCN số: CS06854 ngày 30/9/2020; thửa đất số 72 - diện tích 321,6m² trên

GCN.QSĐĐ, QSH nhà ở và TSKGLVĐ phát hành số: CY 497217, vào sổ cấp GCN số: CS06852 ngày 07/10/2020.

Tại trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 02 tháng 3 năm 2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, sơ đồ khu thửa đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T; biên bản định giá tài sản ngày 24 tháng 9 năm 2020, ngày 08 tháng 11 năm 2022 của Hội đồng định giá thể hiện:

* Phần đất tranh chấp:

- Về đất: Thửa đất số 71 - diện tích 256 m² nằm trong chu vi các mốc 1, 2, 3, 4, 9, 11, 1 và thửa đất số 129 - diện tích 185,3m² nằm trong chu vi các mốc 9, 8, 10, 11, 9, cùng tờ bản đồ số 07, loại đất chuyên trồng lúa nước. Giá trị QSĐĐ loại đất chuyên trồng lúa nước theo quy định của Nhà nước là 184.000 đồng/m², giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương không xác định được.

- Về tài sản cây trồng, vật kiến trúc gắn liền với đất:

+ Tài sản của ông B: Trên thửa đất số 71, gồm 09 trụ bê tông khối, tổng khối lượng 2,88m³, thành tiền 5.472.000 đồng; sân bê tông diện tích 96m², thành tiền 9.042.642 đồng. Trên thửa đất số 129, gồm căn nhà tạm kết cấu khung cột gỗ, vách xi măng, không vách, mái tôn, nền láng xi măng, diện tích 96m², thành tiền 46.519.833 đồng; hồ nước xây trên đất đá kiềng kết cấu đá giềng và mặt đáy bằng bê tông cốt thép, thể tích 7,072m³, thành tiền 8.717.230 đồng. Trên thửa đất số 71 và 129, hàng rào kết cấu móng, trụ đá bê tông cốt thép, rào song sắt, diện tích 16,2 m², thành tiền 4.680.180 đồng

+ Tài sản của bà T2: Trên thửa đất số 71, gồm nhà độc lập kết cấu nền gạch men, mái tôn, có trần, diện tích 15m², thành tiền 36.023.904 đồng; 02 cây đu đủ dưới 01 năm tuổi, thành tiền 78.000 đồng; 01 cây bưởi dưới 03 năm tuổi, thành tiền 139.000 đồng; 05 cây so đũa dưới 03 năm tuổi, thành tiền 195.000 đồng; 04 cây chuối cao dưới 01 mét, thành tiền 128.000 đồng; 09 cây mai vàng di dời được nên không định giá.

* Phần đất ông B rút lại yêu cầu tranh chấp với cụ P: Thửa đất số 72 - diện tích 321,6m² nằm trong chu vi các mốc 4, 5, 6, 9, 4 và thửa đất số 130 - diện tích 263,9m² nằm trong chu vi các mốc 6, 7, 8, 9, 6, cùng tờ bản đồ số 07, loại đất trồng cây lâu năm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

- Căn cứ vào Điều 117, Điều 129, khoản 3 Điều 155, khoản 1 Điều 161, các Điều 429, 500, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 95, khoản 5 và khoản 7 Điều 166, Điều 167, khoản 1 Điều 179, khoản 1 Điều 203, khoản 4 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013; Điều 2 Luật Người cao tuổi; khoản 1 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2020; Điều 5, khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 và khoản 5 Điều 147 Điều 157, khoản 1 Điều

158, Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1 và khoản 2 Điều 188, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào Điều 122, khoản 2 Điều 170, khoản 3 Điều 688, khoản 2 Điều 689, các điều từ Điều 697 đến Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 Luật Đất đai năm 2003.

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, khoản 2 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Áp dụng điểm a và điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Tuyên xử:

1. Về nội dung:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng B:

1.1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất ruộng” viết tay xác lập ngày 03 tháng 12 năm 2009 giữa ông Nguyễn Hoàng B và cụ Nguyễn Văn P.

1.1.2. Buộc cụ Nguyễn Văn P có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất ruộng” viết tay xác lập ngày 03 tháng 12 năm 2009 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng B phần đất chuyên trồng lúa nước có diện tích 256m² nằm trong chu vi các mốc 1, 2, 3, 4, 9, 11, 1 tại thửa đất số 71; diện tích 185,3m² nằm trong chu vi các mốc 9, 8, 10, 11, 9 tại thửa đất số 129, cùng tờ bản đồ số 07, địa chỉ ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hành số: BL 563364, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH05013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hành số: BL 563369, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH05018 do Ủy ban nhân dân huyện huyện T cấp cùng ngày 01 tháng 8 năm 2012 đứng tên cụ Nguyễn Văn P.

1.1.3. Buộc cụ Nguyễn Văn P có trách nhiệm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hành số: BL 563364, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH05013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hành số: BL 563369, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH05018 do Ủy ban nhân dân huyện huyện T cấp cùng ngày 01 tháng 8 năm 2012 đứng tên cụ Nguyễn Văn P cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng B.

1.1.4. Buộc bà Nguyễn Thị T2 có trách nhiệm:

1.1.4.1. Giao giao trả lại ông Nguyễn Hoàng B phần đất chuyên trồng lúa nước có diện tích 256m² nằm trong chu vi các mốc 1, 2, 3, 4, 9, 11, 1 tại thửa đất số 71; diện tích 185,3m² nằm trong chu vi các mốc 9, 8, 10, 11, 9 tại thửa đất số 129, cùng tờ bản đồ số 07, địa chỉ ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long và tài sản gắn liền trên đất gồm: 09 (chín) trụ bê tông khối, tổng khối lượng 2,88m³; sân bên tông diện tích 96m²; căn nhà tạm diện tích 96m²; hồ nước thể tích 7,072m³; hàng rào diện tích 16,2m².

1.1.4.2. Di dời 09 (chín) cây mai vàng; di dời hoặc đốn bỏ 02 (hai) cây đu đủ dưới 01 (một) năm tuổi, 01 (một) cây bưởi dưới 03(ba) năm tuổi, 05 (năm) cây so đũa dưới 03 (ba) năm tuổi, 04 (bốn) cây chuối cao dưới 01 (một) mét trồng trên thửa đất số 71 nêu trên, để trả lại đất cho ông Nguyễn Hoàng B.

1.1.5. Ghi nhận ý kiến của ông Nguyễn Hoàng B đồng ý cho bà Nguyễn Thị T2 tạm sử dụng phần đất chuyên trồng lúa nước có diện tích 15m² tại thửa đất số 71 có gắn một phần căn nhà cấp 4 (nhà độc lập) của bà T2.

1.1.6. Ông Nguyễn Hoàng B có quyền, nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai đối với phần đất nhận chuyển nhượng đã được giải quyết nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

(Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 02 tháng 3 năm 2021 của Phòng Tài nguyên và Môi Trường huyện T và Sơ đồ khu đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

1.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng B đã rút về việc:

1.2.1. Yêu cầu cụ Nguyễn Văn P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng B phần đất trồng cây lâu năm có diện tích 321,6m² nằm trong chu vi các mốc 4, 5, 6, 9, 4 tại thửa đất số 72; diện tích 263,9m² nằm trong chu vi các mốc 6, 7, 8, 9, 6 tại thửa đất số 130, cùng tờ bản đồ số 07, địa chỉ ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

1.2.2. Đồng ý tách thửa chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh p đất chuyên trồng lúa nước có diện tích 15m² tại thửa đất số 71 có gắn một phần căn nhà cấp 4 (nhà độc lập) của bà T2 với giá 3.000.000 (Ba triệu) đồng/m².

1.3. Không chấp nhận ý kiến đề nghị của cụ Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị T2 yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án.

1.4. Đối với các vấn đề khác: Không tranh chấp, yêu cầu giải quyết nên không xem xét, giải quyết trong vụ án này.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận ý kiến của ông Nguyễn Hoàng B đồng ý chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản số tiền 5.556.800 (Năm triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn tám trăm) đồng, được khấu trừ xong vào trong số tiền tạm ứng chi phí ông B đã nộp.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Miễn cho cụ Nguyễn Văn P không phải nộp án phí số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

3.2. Buộc bà Nguyễn Thị T2 phải nộp án phí số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Trong các ngày 19/12, ngày 21/12/2023 và ngày 02/01/2024, bị đơn, cụ Nguyễn Văn P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T2, Nguyễn Tấn A, Nguyễn Thanh B1, Nguyễn Ngọc D kháng cáo với cùng nội dung: Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án vì hết thời hiệu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Văn P trình bày: Vẫn giữ yêu cầu kháng cáo hủy án sơ thẩm và đình chỉ xét xử do hết thời hiệu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T2 yêu cầu hủy án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng là con của bà Nguyễn Kim S đang ở nước ngoài nên không thuộc thẩm quyền xét xử của cấp huyện, cấp sơ thẩm không lấy lời khai của anh Nguyễn Long P1 là vi phạm tố tụng.

Bà Nguyễn Thị T2 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo hủy án sơ thẩm với lý do như luật sư trình bày.

Ông Nguyễn Tấn A vẫn giữ yêu cầu kháng cáo hủy án sơ thẩm với lý do như người đại diện theo ủy quyền của cụ P trình bày.

Ông Nguyễn Hoàng B đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Vụ án có quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và cụ P, không liên quan đến các con của bà S và vẫn còn thời hiệu khởi kiện nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh tụng, các đương sự thống nhất và không thống nhất các vấn đề như sau:

Vấn đề thống nhất: Phần đất tranh chấp chỉ bao gồm thửa 71 và 129 như án sơ thẩm đã xác định. Các đương sự thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá ở cấp sơ thẩm. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ P với ông B thuộc thửa 71 và 129. Phần đất đã chuyển nhượng, cụ P đã giao đất và nhận tiền xong. Phía sau phần đất thửa 71 và 129 là phần đất do bà T2 nhận chuyển nhượng từ các con của bà S là anh Long P1, chị D thuộc thửa 72 và 130, bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các đương sự không tranh chấp.

Vấn đề không thống nhất: Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T2, ông Tấn A cho rằng việc ông B khởi kiện là hết thời hiệu, cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng nên đề nghị hủy án sơ thẩm và đình chỉ xét xử nhưng nguyên đơn không đồng ý vì cho rằng vẫn còn thời

hiệu khởi kiện và việc cụ P chuyển nhượng đất cho ông Ba không liên quan đến các con của bà S.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng theo quy định của pháp luật. Người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B1, chị D vắng mặt lần hai không lý do.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Áp dụng khoản 1 Điều 308, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà B1, chị D.
- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của cụ P, bà T2, ông Tấn A.
- Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị giải quyết về án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về việc vắng mặt của đương sự: Những người kháng cáo Nguyễn Thanh B1, Nguyễn Ngọc D đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vắng mặt và không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt coi như từ bỏ việc kháng cáo và Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn cụ Nguyễn Văn P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Tấn A về việc yêu cầu hủy án sơ thẩm do cho rằng ông B đã hết thời hiệu khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thiếu người tham gia tố tụng là con của bà Nguyễn Kim S.

Hội đồng xét xử xét thấy, trên phần đất tranh chấp có tài sản là nhà ở, vật kiến trúc là bất động sản thuộc sở hữu của nguyên đơn. Đồng thời, tại biên bản hòa giải

ngày 19/6/2020, cụ P thừa nhận sự việc đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B và đã ký tên chuyển nhượng cho ông B xong nhưng thực tế các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Do vậy, ngày 24/6/2020, ông B đã khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bà T2 phải trả lại đất làm phát sinh quan hệ pháp luật tranh chấp đất đai và quyền sở hữu tài sản thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu theo quy định tại Điều 155 của Bộ luật Dân sự và bắt đầu lại thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Xét kháng cáo và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T2 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là chị Nguyễn Thị Duy K3, con bà Nguyễn Kim S hiện đang ở nước ngoài. Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết vụ án trong giai đoạn sơ thẩm, cả cụ P và những người tham gia tố tụng đều xác định cụ P chỉ chuyển nhượng cho bà S hoặc ông B. Ngoài ra, đã quá thời hạn cung cấp chứng cứ theo Thông báo ngày 10/5/2024 nhưng bà Nguyễn Thị T2 không cung cấp chứng cứ chứng minh lời trình bày là có căn cứ. Tại phiên tòa, chính bà T2 và ông Tấn A cũng thừa nhận phần đất thửa 129 và 71 thuộc giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ P và ông B, đã được các bên thanh toán và giao đất xong, không liên quan đến các con của bà S cũng như việc bà T2 nhận chuyển nhượng sau này từ chị D, anh L1 là con của bà S phần đất phía sau thửa 72, 130. Do vậy, yêu cầu kháng cáo và quan điểm của luật sư cũng không có cơ sở để được chấp nhận.

[2.3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Tuy nhiên, để bảo đảm cho việc thi hành án, cấp phúc thẩm điều chỉnh quyết định của án sơ thẩm (mục 1.1.2 và 1.1.3) cho phù hợp với quy định của Luật đất đai và Luật thi hành án dân sự theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2009 giữa cụ P và ông B và công nhận cho ông Nguyễn Hoàng B được quyền sử dụng đất thửa 71, thửa 129. Ông B có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký biến động đất đai để xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

[3] Về án phí.

Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của người kháng cáo là bà B1, chị D vắng mặt bị coi như từ bỏ việc kháng cáo được sung công quỹ nhà nước.

Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên cụ P, bà T2 và ông Tấn A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Cụ P đã được miễn tạm ứng án phí do là người cao tuổi. Trả lại cho bà T2, anh Tấn A tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

[4] Các nội dung khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 1, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thanh B1, chị Nguyễn Ngọc D.

Không chấp nhận kháng cáo của cụ Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Tấn A. Sửa một phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 07/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện T.

Áp dụng Điều 117, Điều 129, khoản 3 Điều 155, khoản 1 Điều 161, các Điều 429, 500, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 95, khoản 5 và khoản 7 Điều 166, Điều 167, khoản 1 Điều 179, khoản 1 Điều 203, khoản 4 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013; Điều 2 Luật Người cao tuổi; khoản 1 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2020; Điều 5, khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 và khoản 5 Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1 và khoản 2 Điều 188, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, khoản 2 Điều 170, khoản 3 Điều 688, khoản 2 Điều 689, các điều từ Điều 697 đến Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 Luật Đất đai năm 2003; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, khoản 2 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; điểm a và điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng B.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất ruộng” viết tay xác lập ngày 03 tháng 12 năm 2009 giữa ông Nguyễn Hoàng B và cụ Nguyễn Văn P.

1.2. Công nhận cho ông Nguyễn Hoàng B được quyền sử dụng đất thửa số 71, diện tích 256,0m² và thửa 129, diện tích 185,3m², cùng loại đất LUC, TĐĐ số 7, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 02/3/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (có trích đo kèm theo).

Ông Nguyễn Hoàng B có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, chỉnh lý biên động đất đai để xác lập quyền sử dụng đất được công nhận theo quy định của pháp luật đất đai.

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị T2 có trách nhiệm:

1.3.1. Giao trả lại ông Nguyễn Hoàng B phần đất thửa số 71, diện tích 256,0m² và thửa 129, diện tích 185,3m² mà ông Nguyễn Hoàng B đã được công nhận quyền sử dụng đất tại mục 1.2 cùng tài sản gắn liền trên đất gồm: 09 (chín) trụ bê tông khối, tổng khối lượng 2,88m³; sân bê tông diện tích 96m²; căn nhà tạm diện tích 96m²; hồ nước thể tích 7,072m³; hàng rào diện tích 16,2m².

1.3.2. Di dời 09 (chín) cây mai vàng; di dời hoặc đốn bỏ 02 (hai) cây đu đủ dưới 01 (một) năm tuổi, 01 (một) cây bưởi dưới 03(ba) năm tuổi, 05 (năm) cây so đũa dưới 03 (ba) năm tuổi, 04 (bốn) cây chuối cao dưới 01 (một) mét trồng trên thửa đất số 71 nêu trên, để trả lại đất cho ông Nguyễn Hoàng B. *(loại cây trồng, số lượng, đặc điểm cây trồng, tuổi cây được tính tại thời điểm xác định của án sơ thẩm).*

1.4. Ghi nhận ý kiến của ông Nguyễn Hoàng B đồng ý cho bà Nguyễn Thị T2 tạm sử dụng phần đất chuyên trồng lúa nước có diện tích 15m² tại thửa đất số 71 có gắn một phần căn nhà cấp 4 (nhà độc lập) của bà T2.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí cho cụ Nguyễn Văn P do là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Buộc bà Nguyễn Thị T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc nộp sung vào công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) do chị Nguyễn Ngọc D đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013822 và 300.000 (ba trăm nghìn đồng) do bà Nguyễn Thanh B1 đã nộp theo biên lai số 0013823 cùng ngày 04/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Bà Nguyễn Thị T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho bà T2 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0013820 ngày 04/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T nhưng được khấu trừ vào tiền án phí dân sự sơ thẩm bà T2 phải chịu.

Ông Nguyễn Tấn A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tấn A 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí

dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0013824 ngày 04/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về việc đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện đã rút; chi phí tố tụng; quyền và nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 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. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- Chánh án;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND H. T;
- VKSND H. T;
- CCTHADS H. T;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lâm Triệu Hữu