TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MANG THÍT
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 46/2021/DS-ST
Ngày: 12-10- 2021
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MANG THÍT

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán -chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Tám
Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Dương Sinh Huy
2/ Bà Nguyễn Thị Thùy Kha

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Hoàng Cúc – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mang Thít.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mang Thít tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Hữu Tài - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 và ngày 12 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long. Xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 69/2020/TLST - DS ngày 15 tháng 6 năm 2020 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất," theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2021/QĐST – DS, ngày 26 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Thành H1**, sinh năm 1967 (có mặt)
Địa chỉ: ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

* ***Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị H2**, sinh năm 1952
Địa chỉ: ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.
Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Lê Tấn P1, sinh năm 1976
Địa chỉ: Số 66, Đường X, Khóm Y, thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)
Theo văn bản ủy quyền ngày 22/6/2020.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***
1/ Bà Nguyễn Chiến H3, sinh năm 1947 (vắng mặt)
2/ Bà Nguyễn Chiến B, sinh năm 1951 (vắng mặt)
3/ Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1954 (vắng mặt)
4/ Ông Võ Văn H5, sinh năm 1956 (chồng của bà Nguyễn Thị S) (vắng mặt)
5/ Anh Võ Thành S1, sinh năm 1978 (con của bà Nguyễn Thị S) (vắng mặt)
6/ Anh Võ Thành S2, sinh năm 1986 (con của bà Nguyễn Thị S) (vắng mặt)
7/ Ông Nguyễn Kim T, sinh năm 1957 (có mặt)
8/ Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1961 (vắng mặt)
9/ Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1964 (vắng mặt)
10/ Bà Nguyễn Thị Tuyết N1, sinh năm 1970 (có mặt)
Cùng địa chỉ: ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 08/6/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Thành H1 trình bày.

Nguyên vào ngày 19/12/2006, ông được mẹ ruột là bà Mai Thị B1, lập di chúc để lại phần tài sản cho gồm: 01 căn nhà và các thửa đất số 146, diện tích 1.990m^2, đất trồng cây lâu năm; thửa đất số 147, diện tích 5.270m^2, đất 2 lúa; thửa đất số 148, diện tích 1.770m^2, loại đất 2 lúa; thửa đất số 149, diện tích 4.500m^2, loại đất thổ quả đã được UBND huyện L1 cấp giấy chứng nhận QSDĐ số A732272 ngày 28/8/1991 và GCN QSDĐ số A732271, ngày 28/8/1991, đất tọa lạc ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Đến năm 2008, ông có bán cho bà H2 phần đất ruộng 500m^2 thuộc thửa cũ là 848, tờ bản đồ số 03, loại đất LNQ với giá 10 chỉ vàng 24K, hai bên có lập giấy mua bán ngày 09/7/2008 âm lịch. Tuy nhiên, phần đất này vẫn còn do mẹ ông là bà Mai Thị B1 đứng tên nên các bên thỏa thuận hợp thức bằng cách lập hợp đồng tặng cho QSDĐ số 03, ngày 04/01/2010 để bà B1 cho bà H2. Lúc cán bộ địa chính xuống đo đất thì ông có việc riêng và tin tưởng chỗ chị em với nhau nên để cho bà H2 tự đứng ra chỉ ranh tứ cận đo đạc nên bà H2 chỉ ranh đo dư ra 197,6m^2 mà bà H2 không báo cho ông biết. Năm 2014, Vlap đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 15, diện tích là 697,6m^2, tờ bản đồ số 11, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Ngoài ra, giữa ông với bà H2 không có mua bán chuyển nhượng phần đất nào khác.

Đến năm 2019, bà H2 kêu bán phần đất này cho người khác, ông mới phát hiện ra việc bà H2 đo dư ra 197,6m^2 nên ông có làm đơn yêu cầu UBND xã N giải quyết. Ngày 06/8/2019, bà H2 đến tham dự hòa giải có thừa nhận việc mua bán đất với ông như trên nhưng không đồng ý trả lại giá trị phần đất chênh lệnh cũng không chịu trả lại đất cho ông. Ngày 20/9/2019, xã tiếp tục hòa giải thì bà H2 vẫn thừa nhận có mua 500m^2 đất vườn của ông và hợp thức bằng hợp đồng tặng cho ngày 04/01/2010 giữa bà B1 với bà H2, bà H2 đồng ý trả lại cho ông phần diện tích chênh lệnh, bà H2 hứa sẽ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 15, tờ bản đồ số 11 cho ông đi làm thủ tục tách thửa sang tên, mọi chi phí do ông chịu nhưng cho đến nay bà H2 vẫn không thực hiện.

Nay ông H1 khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị H2 phải trả lại diện tích 197,6m^2 đất thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 11, diện tích 697,6m^2, loại đất trồng cây lâu năm toạ lạc ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Ông H1 xác định cha mẹ ông gồm có 10 người con gồm: Nguyễn Chiến H3, Nguyễn Chiến B, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị H4, Nguyễn Thị S (chết có chồng là Võ Văn H5, con là Võ Thành S2 và Võ Thành S1), Nguyễn Kim T, Nguyễn Thành T1, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Tuyết N1 và ông là Nguyễn Thành H1.

Đối với yêu cầu phản tố của bà H2 về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ "Giấy mua bán" đề ngày 09/7/2008 âm lịch giữa ông và bà H2. Buộc ông có nghĩa vụ trả lại cho bà H2 10 chỉ vàng 24K. Buộc ông có nghĩa vụ trả lại cho bà H2 diện tích 197,6m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 15, tờ bản

đồ số 11, diện tích 697,6m^2, tọa lạc ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do Nguyễn Thị H2 đứng tên GCN QSDĐ thì ông không đồng ý vì ngay khi nhận 10 chỉ vàng 24K thì ông đã giao đất cho bà H2 sử dụng, tách thửa sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Lê Tấn P1 đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Nguyên vào ngày 09/7/2008 âm lịch thì ông Nguyễn Thành H1 có thỏa thuận bán cho bà H2 diện tích 500m^2, ruộng hai lúa với giá là 10 chỉ vàng 24K. Việc thỏa thuận chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay "Giấy mua bán" đề ngày 09/7/2008 âm lịch. Ngay khi ký tên vào "Giấy mua bán", bà H2 đã giao cho ông H1 đủ 10 chỉ vàng 24K nhưng đến nay ông H1 vẫn không giao đất cho bà H2 canh tác. Đối với lời trình bày trên của ông H1 thì bà H2 cho rằng không đúng sự thật. Vì nguồn gốc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 11, diện tích 697,6m^2 do bà H2 đứng tên là do mẹ ruột bà H2 là bà Mai Thị B1 tặng cho bà H2 theo hợp đồng tặng cho số 03 lập ngày 04/01/2010 tại UBND xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Đối với phần đất 500m^2 bà H2 nhận chuyển nhượng của ông H1 là đất ruộng trồng lúa nhưng đến nay ông H1 chưa giao đất cho bà H2 như thỏa thuận. Ngoài phần diện tích 500m^2 đất ruộng hai lúa theo "giấy mua bán" đề ngày 09/7/2008 âm lịch thì giữa bà H2 và ông H1 không còn thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nào khác. Đối với yêu cầu trả 197,6m^2 đất trồng cây lâu năm của ông H1 thì bà H2 không đồng ý vì đây là đất mẹ ruột cho bà H2.

Ngày 01/7/2020 bà Nguyễn Thị H2 có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ "Giấy mua bán" đề ngày 09/7/2008 âm lịch giữa bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Thành H1. Buộc ông H1 có nghĩa vụ trả lại cho bà H2 10 chỉ vàng 24K. Buộc ông H1 có nghĩa vụ trả lại cho bà H2 diện tích 197,6m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 11, diện tích 697,6m^2, tọa lạc ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do Nguyễn Thị H2 đứng tên GCN QSDĐ.

Ông Lê Tấn P1 đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 15, tờ bản đồ số 11, diện tích 697,6m^2, tọa lạc ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do Nguyễn Thị H2 đứng tên GCN QSDĐ hiện không có thế chấp, cầm cố… cho tổ chức, cá nhân nào.

Tại biên bản ghi ý kiến ngày 04 tháng 3 năm 2021 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Chiến H3 trình bày: bà là chị ruột của ông Nguyễn Thành H1 và bà Nguyễn Thị H2, cùng là con của bà Mai Thị B1. Vào năm 2008 ông H1 có bán cho bà H2 có diện tích 500 m^2 đất ruộng 2L, việc mua bán này có bà và Nguyễn Thị Tuyết N1 chứng kiến. Theo giấy mua bán ngày 09/7/2008 al. Tuy nhiên phần đất bán này lúc đó còn bà Mai Thị B1 là mẹ đứng tên chưa sang tên cho ông H1 chỉ cho ông H1 bằng miệng nên khi làm thủ tục sang tên cho bà H2 thì bà B1 làm hợp đồng tặng cho bà H2, hiện bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 697,6 m^2; sở dĩ khi bán là 500 m^2 nhưng bà đứng tên 697,6 m^2 là do khi làm thủ tục thửa đất có một con mương nên bà B1 cho thêm bà H2. Bà xác định hợp đồng tặng cho giữa bà B1

và bà H2 và giấy tay mua bán đất giữa ông H1 và bà H2 là một giao dịch mua bán đất giữa ông H1 và bà H2. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H1 thì bà không có yêu cầu độc lập, bà đã được cha mẹ cho đất rồi, nếu Tòa án công nhận đất cho ai thì người đó được sử dụng.

Tại biên bản hòa giải ngày 04 tháng 12 năm 2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Chiến B, Nguyễn Thị H4, Võ Thành S1, ông Nguyễn Kim T, Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Thành T1, bà Nguyễn Thị Tuyết N1 cùng trình bày: xác định lời trình bày về việc mua bán đất giữa ông H1 và bà H2 là đúng, bà Mai Thị B1 là mẹ của các ông bà có chia đất cho các con đủ phần hết rồi, do ông H1 ở chung nhà với bà B1 nên bà B1 di chúc để lại phần tài sản cho ông H1 như ông H1 trình bày. Do phần đất bên sông được chia cho bà H2 thì bà H2 đã bán hết nên năm 2008 nên bà H2 có mua 500 m^2 đất của ông H1. Ông, bà không có yêu cầu gì về phần đất diện tích 197,6m^2 đất thuộc thửa số 15 mà ông H1 và bà H2 đang tranh chấp, lý do là đất này bà B1 đã cho ông H1 rồi, các ông, bà được cho riêng phần đất khác. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông H1 về phần diện tích trên thì các ông bà thống nhất công nhận phần đất trên cho ông H1.

Tại biên bản hòa giải ngày 04 tháng 12 năm 2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Võ Văn H5 trình bày: ông là chồng của bà Nguyễn Thị S, hiện bà S đã chết. Quá trình sống chung với vợ ông có biết việc mẹ vợ ông là bà Mai Thị B1 cho ông Nguyễn Thành H1 thửa đất số thửa số 15, , diện tích 697,6m^2 nhưng chưa sang tên thì bà H2 hỏi mua để chết có chỗ chôn do phần đất bà B1 cho thì bà H2 đã bán để mua ghe hết thì ông H1 có bán cho bà H2 500m^2 ruộng, đã giao đất cho ông thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà S không có yêu cầu gì về phần đất có 197,6m^2 đất thuộc thửa số 15, lý do là đất này mẹ ông đã cho ông H1 rồi, vợ ông cũng đã được cho riêng phần đất khác. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông H1 về phần diện tích trên thì ông thống nhất công nhận phần đất trên cho ông H1.

Tại các bản khai ý kiến cùng ngày 03/2/2021 anh Võ Thành S1 và anh Võ Thành S2 cùng trình bày: hai anh là con ruột của bà Nguyễn Thị S hiện bà S đã chết. Các anh thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà S, việc ông H1 và bà bà H2 tranh chấp với nhau không liên quan gì đến quyền lợi của các anh nên không có ý kiến, yêu cầu gì về phần đất có 197,6m^2 đất mà hai bên đang tranh chấp. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông H1 về phần diện tích trên thì các anh thống nhất công nhận phần đất trên cho ông H1.

Theo trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 12/10/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M phần đất tranh chấp thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 11, diện tích 697,6m^2. Gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1.

Trong đó, theo xác định ranh của nguyên đơn, bị đơn có 210,4 m^2 (thửa 15-2) loại đất trồng cây lâu năm đang tranh chấp gồm các mốc 2, 3, 4, 5, 2 tọa lạc tại ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Thị H2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Nguyên đơn và đại diện bị đơn thống nhất theo trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 12/10/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M.

Nguyên đơn không thống nhất giá đất theo Hội đồng định giá là 71.000đồng/m^2, yêu cầu giá đất là 195.000đồng/m^2

Đại diện bị đơn thống nhất với giá của đồng định giá là 71.000 đồng/ m^2

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: yêu cầu bà Nguyễn Thị H2 phải trả lại diện tích là 197,6m^2 đất thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 11 trong diện tích 697,6m^2, loại đất trồng cây lâu năm toạ lạc ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn không đồng ý trả đất cho nguyên đơn, yêu cầu phản tố yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy mua bán" đề ngày 09/7/2008 âm lịch giữa bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Thành H1, buộc ông H1 có nghĩa vụ trả lại cho bà H2 10 chỉ vàng 24K. Đối với yêu cầu ông H1 trả lại cho bà H2 diện tích 197,6m^2 thuộc thửa 15, do Nguyễn Thị H2 đứng tên, bị đơn rút yêu cầu vì hiện nay bà H2 đã quản lý sử dụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Tuyết N1 và ông Nguyễn Kim T vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác có đơn xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mang Thít phát biểu ý kiến:

-Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

-Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thành H1. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H2.

Buộc bà Nguyễn Thị H2 phải trả giá trị quyền sử dụng đất thuộc thửa số 15, diện tích là 197,6m^2 với số tiền 14.029.000đ cho ông Nguyễn Thành H1.

Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H2 tại thửa 15-2 có diện là 210,4 m^2 gồm các mốc 2, 3, 4, 5, 2 lạc ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

-Về chi phí tố tụng và án phí các đương sự phải nộp 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

-Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Chiến H3, Nguyễn Chiến B, Nguyễn Thị H4, Võ Văn H5, Võ Thành S1, Võ Thành S2, Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Thành T1 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

Xét tại phiên tòa bị đơn do anh Lê Tấn P1 đại diện theo ủy quyền rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu ông H1 trả lại cho bà H2 diện tích 197,6m^2

thuộc thửa 15, do Nguyễn Thị H2 đứng tên, xét việc rút yêu cầu của bị đơn là tự nguyện và phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[2] Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích là 197,6m^2 đất thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 11, diện tích 697,6m^2, loại đất trồng cây lâu năm toạ lạc ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít.

[3] Về nội dung: Theo xác định ranh giới đất của các đương sự và kết quả khảo sát đo đạc ngày 12/10/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M phần đất tranh chấp thuộc thửa 15-2 diện tích 210,4m^2 do bà Nguyễn Thị H2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều xác định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà Mai Thị B1 nên đây thuộc trường hợp không phải chứng minh.

[3.1] Xét ông H1 yêu cầu bà H2 trả lại 197,6 m^2 thuộc thửa đất số 15 do bà H2 đứng tên vì cho rằng theo giấy tay mua bán ngày 09/7/2008 âm lịch thì ông H1 chỉ bán cho bà H2 500m^2, khi làm thủ tục thì bà H2 đứng tên thửa 15, diện tích là 697,6m^2 tăng 197,6 m^2. Đại diện bị đơn không thừa nhận mà cho rằng thửa đất số 15 diện tích là 697,6m^2 mà bà H2 đứng tên là do bà B1 là mẹ bà H2 tặng cho theo hợp đồng tặng cho số 03 lập ngày 04/01/2010 tại UBND xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long không có liên quan gì giấy tay mua bán ngày 09/7/2008 âm lịch.

Hội đồng xét xử xét thấy: ông H1 cho rằng vào ngày 09/7/2008 ông có bán cho bà H2 500m^2 nhưng khi làm thủ tục do mẹ ông là bà Mai Thị B1 còn đứng tên nên bà B1 làm thủ tục tặng cho bà H2 điều này phù hợp với lời trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của bà B1 và là anh chị em ruột của nguyên đơn và bị đơn. Mặt khác tại giấy mua bán 09/7/2008 al, có sự chứng kiến của bà Nguyễn Chiến H3 là chị cả và bà Nguyễn Thị Tuyết N1. Quá trình giải quyết vụ án bà Chiến H3 và bà Tuyết N1 cũng trình bày thống nhất về việc này. Tại giấy mua bán ngày 09/7/2008 ông H1 ghi có nội dung " tôi có bán 500m^2 đất 2lúa cho bà Nguyễn Thị H2 giáp ranh với Nguyễn Thị Tuyết N1, điều này phù hợp với biên bản đo đạc hiện trạng ngày 30/9/2020 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M. Quá trình giải quyết bà N1 và ông H1 xác định ngoài phần đất này thì ông H1 không có phần đất nào khác giáp ranh với bà N1.

Xét đại diện bị đơn không đồng ý trả lại 197,6 m^2 cho ông H1 nhưng thừa nhận có việc mua bán theo giấy giấy mua bán ngày 9/7/2008 al giữa ông H1 và bà H2, đồng thời tại biên bản hòa giải ngày 20/9/2019 của UBND xã N thì bà H2 cũng thừa nhận có việc mua bán trên và đồng ý trả lại 197,6 m^2 cho ông H1, tại biên bản xác minh ngày 06/8/2019 của UBND xã N, bà H2 cũng thừa nhận có việc bà có mua của ông H1 500m^2 đất, có làm hợp đồng tặng cho vào ngày 04/01/2010 do bà B1 sang tên cho bà vì lúc đó bà B1 còn đứng tên giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, bà H2 đồng ý trả lại 197,6 m^2 cho ông H1, sau đó đồng ý trả lại cho ông H1 giá trị 197,6 m^2 số tiền là 10.000.000 đồng.

Từ những nhận định trên xác định giấy mua bán ngày 09/7/2008 âl giữa ông Nguyễn Thành H1 và bà Nguyễn Thị H2 và hợp đồng tặng cho số 03 lập ngày 04/01/2010 tại Ủy ban nhân dân xã N, huyện M giữa bà Mai Thị B1 và bà Nguyễn Thị H2 chỉ là một giao dịch mua bán đất giữa bà H2 và ông H1. Vì vậy xét việc yêu cầu của ông H1 yêu cầu bà H2 trả lại 197,6 m^2 đất tranh chấp là có căn cứ.

[3.2] Xét đại diện bị đơn không đồng ý trả lại diện tích 197,6m^2 cho ông H1 và có yêu cầu phản tố yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ "Giấy mua bán" đề ngày 09/7/2008 âm lịch giữa bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Thành H1, buộc ông H1 có nghĩa vụ trả lại cho bà H2 10 chỉ vàng 24K là không có căn cứ như đã nhận định [3.1] trên.

Đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm Nguyễn Chiến H3, Nguyễn Chiến B, Nguyễn Thị H4, Võ Văn H5, Võ Thành S1, Võ Thành S2, ông Nguyễn Kim T, Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Thành T1, bà Nguyễn Thị Tuyết N1 không yêu cầu độc lập, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông H1 về phần diện tích tranh chấp trên thì các ông bà thống nhất công nhận cho ông H1.

[3.3] Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả đất, không đồng ý nhận giá trị và không đồng ý giá đất theo hội đồng định giá là 71.000 đồng/m^2:

Xét phần đất đang tranh theo sự chỉ ranh của các đương sự có diện tích là 210.4 m^2, nhưng các đương sự chỉ tranh chấp diện tích 197,6 m^2, hiện nay bà H2 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình giải quyết các đương sự xác định phần đất này nằm ở vị trí là phía dưới mương và giáp cận với đất của bà N1, không có giáp cận nào giáp với đất ông H1 nếu giao đất cho ông H1 thì thửa đất chia ra từng thửa nhỏ nên xét công nhận phần đất tranh chấp theo sự chỉ ranh của các đương sự có diện tích 210.4 m^2 cho bà H2, nhưng buộc bà H2 hoàn giá trị cho ông H1 chỉ với diện tích là 197,6 m^2.

Về giá đất theo biên bản định giá của Hội đồng định giá thì thửa đất số 15 có giá là 71.000 đồng/m^2, xét việc ông H1 không đồng ý giá theo Hội đồng định giá, yêu cầu giá đất là 196.000 đồng theo giá mà ông cung cấp là không căn cứ, không đúng quy định của pháp luật nên không được chấp nhận. Do đó lấy giá 71.000 đ/m^2 làm giá thị trường để giải quyết vụ án. Buộc bà H2 phải trả giá trị đất cho ông H1 là 14.029.000 đồng (197.6 m^2 x 71.000 đồng)

Từ những nhận định trên hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H2 về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy mua bán" đề ngày 09/7/2008 al giữa bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Thành H1, buộc ông H1 có nghĩa vụ trả lại cho bà H2 10 chỉ vàng 24K.

Buộc bà H2 phải trả cho ông H1 giá trị quyền sử dụng đất diện tích 197,6 m^2 với số tiền là 14.029.000 đồng.

Công nhận phần đất tranh chấp thuộc thửa 15-2 có diện tích là 210,4 m^2 loại đất trồng cây lâu năm gồm các mốc 2, 3, 4, 5, 2 tọa lạc ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng của bà H2.

[4] Về chi phí khảo sát đo đạc: số tiền là 3.000.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải nộp.

[5] Về án phí: Căn cứ 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 do bà H2 là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Áp dụng các Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 166, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015

Tuyên xử:

1/Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H2 về việc yêu cầu nguyên đơn trả diện tích là 197,6m^2 thuộc thửa đất số 15 tọa lạc ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Thị H2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thành H1.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H2 về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy mua bán" đề ngày 09/7/2008 âm lịch giữa bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Thành H1, buộc ông H1 có nghĩa vụ trả lại cho bà H2 10 chỉ vàng 24K.

Buộc bà Nguyễn Thị H2 phải trả giá trị quyền sử dụng đất thuộc thửa số 15-2, diện tích là 197,6m^2 tọa lạc ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long với số tiền 14.029.000đ (Mười bốn triệu không trăm hai mươi chín nghìn đồng).

Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H2 tại thửa 15-2 có diện là 210,4 m^2 loại đất trồng cây lâu năm, gồm các mốc 2, 3, 4, 5, 2 tọa lạc ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long

(Có trích đo bản đồ hiện trạng khu đất phục vụ công tác xét xử của Tòa án ngày 12 tháng 10 năm 2020 kèm theo)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3/Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị H2 phải nộp số tiền 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát, đo đạc và định giá. Ông H1 đã nộp xong nên buộc bà H2 nộp hoàn trả cho ông H1.

4/Về án phí dân sự sơ thẩm:

-Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Thành H1 số tiền 350.000 đồng (Ba trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo lai thu số N^{0} 0002893 ngày 10 tháng 6 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án huyện M.

-Bà H2 được miễn án phí.

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 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, 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.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAT
- VKSND huyện
-THADS huyện;
- Các đương sự ;
- Lưu HS.

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

(đã ký)

Võ Thị Tám