

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM BÌNH
TỈNH VĨNH LONG**

Bản án số: 36/2023/DS-ST

Ngày: 23-08-2023

“V/v trẢnh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM BÌNH, TỈNH VĨNH LONG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Bé Hai
2. Ông Nguyễn Văn Mua

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chiêu H – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Ứng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 08 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 104/2022/TLST-DS, ngày 22/06/2022, 20/03/2023, 28/06/2023 về việc “TrẢnh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2023/QĐXXST-DS, ngày 26/07/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh **Nguyễn Hiệp P**, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo ủy quyền của Anh P: Anh **Nguyễn Khắc H2**, sinh năm 1990; địa chỉ: Khóm A, Thị trấn B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long (*Theo văn bản ủy quyền ngày 29/07/2022, có mặt*).

- *Bị đơn:* 1. Bà **Nguyễn Thị Ngọc S**, sinh năm 1966 (có mặt)

2. Anh **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1986 (có mặt)

3. Anh **Nguyễn Văn Tấn**, sinh năm 1988 (xin vắng)

4. Anh **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1990 (xin vắng)

5. Anh **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1993 (xin vắng)

6. Anh **Nguyễn Văn A**, sinh năm 1997 (xin vắng)

HKTT: ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

Địa chỉ: ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị **Tô Thị H**, sinh năm 1983 (xin vắng)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

2. Ông **Mai Hữu A1**, sinh năm 1953

Địa chỉ: ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo ủy quyền của ông A1:

Ông **Mai Hữu P**, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long (có mặt)

Bà **Đặng Thị Kim P1**, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 54/9, Khu công nghiệp Hòa Phú, ấp E, xã G, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt)

(Theo văn bản ủy quyền ngày 10/11/2022)

3. Ông **Tổng Văn H1**, sinh năm 1963 (có mặt)

4. Bà **Nguyễn Thị H2**, sinh 1966 (xin vắng)

Địa chỉ: ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

5. Ủy ban nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

Địa chỉ: Khóm A, Thị trấn B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Quốc T1** – Chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Thanh V** – Chức vụ: Phó phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tam Bình (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/07/2023, xin vắng).

6. Ủy ban nhân dân xã Song Phú, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng)

Địa chỉ: ấp H, xã G, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 14/04/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/06/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Nguyễn Hiệp P có người đại diện theo ủy quyền Anh Nguyễn Khắc H trình bày:

Do quen biết nhau nên vào năm 2010 giữa Anh P và vợ chồng ông Nguyễn Văn V (chết năm 2018) có làm giấy tay mua bán đất cụ thể như sau: Vào ngày 19/12/2010, anh P mua phần đất có diện tích 63m² (chiều ngang 3m, chiều dài 21m), loại đất vườn với giá là 12.000.000đ, anh P đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông V. Vào ngày 10/04/2013, anh P tiếp tục mua phần đất có diện tích 60m² (chiều ngang 3m, chiều dài

20m), loại đất vườn với giá là 15.000.000đ, Anh P đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông V. Tất cả phần diện tích Anh Nguyễn Hiệp P mua đều thuộc thửa đất số 600, diện tích 1.350,3m², loại đất lúa (nay là thửa 126, diện tích 1.263,2m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Phú Lợi, xã Song Phú, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long) do ông Nguyễn Văn V đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc mua chưa sAg tên liền được vì vợ chồng ông V nói giấy tờ bị thất lạc mất nên từ từ sẽ làm thủ tục sAg tên tách thửa cho Anh P. Anh Nguyễn Hiệp P mua phần đất trên với mục đích là cất nhà ở và làm lối đi vô ruộng của Anh P phía sau đất ông V, bà S để đi lại thuận tiện hơn. Từ năm 2010 thì Anh P đã sử dụng phần đất này cho đến nay. Hiện tại ông V đã chết và Anh P có nhiều lần yêu cầu vợ, con ông V thực hiện việc sang tên tách thửa phần đất nêu trên cho Anh P nhưng bà S và các con không đồng ý, theo đó Anh P có nhờ chính quyền địa phương can thiệp và sự việc được ban nhân dân ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long mời hòa giải ngày 22/01/2022 nhưng không thành do mời bà S và các con không đi dự.

Qua kết quả khảo sát, đo đạc phần đất trAnh chấp: Anh P thống nhất diện tích đất trAnh chấp là 132,8m².

Về kết quả định giá:

- *Về giá đất:* Thống nhất giá Hội đồng đã định.

+ Giá nhà nước: 60.000đ/m².

+ Giá thị trường: 500.000đ/m²

- *Về cây trồng:* Thống nhất số lượng cây trồng và giá do Hội đồng đã định. Trên phần đất Anh P yêu cầu gồm có:

+ Dừa (1-3 năm): 01 cây x 210.000đ/cây là 210.000đ.

+ Mù U (đường kính 5cm): 01 cây không có giá, nên không định giá.

+ Trứng cá 01 cây không có giá, nên không định giá.

+ Xoài (5-25 năm): 04 cây x 1.300.000đ/m² là 5.200.000đ.

+ Tầm vong (cao trên 5m): 50 cây x 30.000đ/cây là 1.500.000đ.

Tất cả cây trồng đều do ông V, bà S trồng, Anh P sử dụng, trên đất không có vật kiến trúc nào khác. Tổng giá trị cây trồng là 6.910.000đ.

- Đối với phần cây trồng trên phần đất của bà S, phần đất theo sự chỉ rAnh của ông H1 thì Anh P không có ý kiến.

- *Về chi phí khảo sát đo đạc:* Thống nhất chi phí là 4.464.229đ.

Qua kết quả khảo sát, đo đạc, định giá tài sản thì Anh Nguyễn Hiệp P yêu cầu như sau: Anh P yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc S, Anh Nguyễn Văn D, Anh Nguyễn Văn Tấn, Anh Nguyễn Văn Đ, Anh Nguyễn Văn T, Anh Nguyễn Văn A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/12/2010, 10/04/2013 đối với thửa đất số 600-2(126-2), diện tích đo đạc thực tế là 132,8m², loại đất lúa, hiện trạng là cây lâu năm, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long cho Anh P quản lý, sử dụng vì hiện tại Anh P đã sử dụng từ khi chuyển nhượng cho đến nay.

- Về chi phí khảo sát đo đạc: Thông nhất chi phí là 4.464.229đ, yêu cầu bị đơn chịu 1.000.000đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1 chịu 1.000.000đ, Anh P chịu 2.464.229đ.

- Đối với cây trồng trên phần đất do Anh P chỉ ranh thì Anh P yêu cầu được nhận và trả lại ½ giá trị cây trồng cho bà S vì bà S ông V trồng, Anh P quản lý, sử dụng từ năm 2010 cho đến nay là 3.455.000đ.

- Đồng ý trả lại giá trị diện tích đất chênh lệch khi đo đạc là 9,8m² với giá 500.000đ/m² là 4.900.000đ.

- Trong đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 20/03/2023 và khởi kiện bổ sung ngày 28/06/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Văn H1 trình bày:

Nguyên vào ngày 25/04/2009, ông có chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Ngọc S phần đất có diện tích 140m², ngang 7m, dài 20m, phần đất tọa lạc ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc S quản lý, sử dụng, với số tiền chuyển nhượng là 28.000.000đ. Ông bắt đầu sử dụng phần đất này ngay từ ngày làm giấy năm 2009 cho đến nay, ông sử dụng vào mục đích trồng cỏ, nuôi bò, hiện trạng lúc chuyển nhượng thì đã sạ lấp đất lên vườn, trồng cây lâu năm, không còn trồng lúa nữa, đã lên vườn cao hơn đất ruộng khoảng 30cm, vì ông có đồ đất dự định cất nhà cho con ở riêng.

Sau khi chuyển nhượng, ông có yêu cầu ông V, bà S tách thửa cho ông, ông V nói ông Mai Hữu A1 đã mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách thửa ra, do ông V cũng có chuyển nhượng cho ông Mai Hữu A1 nữa, ông V nói để từ từ, cứ hẹn nhiều lần cho đến khi ông V mất cho đến nay.

Sau khi Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Anh Nguyễn Hiệp P với bà Nguyễn Thị Ngọc S thì ông biết và bà S và

các con cũng đồng ý tách thửa cho ông sử dụng, hiện trạng đất lại qua tên cho ông Mai Hữu A1 nhưng ông Mai Hữu A1 cũng đồng ý trả lại cho gia đình bà S, vì ông Mai Hữu A1 không có chuyển nhượng thửa đất này.

Qua kết quả khảo sát, đo đạc phần đất trAnh chấp: Ông H1 thống nhất diện tích đất trAnh chấp là 144,1m².

Về kết quả định giá:

- *Về giá đất:* Thống nhất giá Hội đồng đã định.

+ Giá nhà nước: 60.000đ/m².

+ Giá thị trường: 500.000đ/m²

- *Về cây trồng:* Thống nhất số lượng cây trồng và giá do Hội đồng đã định. Trên phần đất ông H1 yêu cầu gồm có:

+ Dừa (5-25 năm): 01 cây x 1.170.000đ/cây là 1.170.000đ

+ Xoài (5-25 năm): 02 cây x 1.300.000đ/cây là 2.600.000đ.

+ Bạch Đằng (đường kính 20-30cm): 02 cây x 65.000đ/cây là 130.000đ

+ Trâm Bầu (đường kính 10-20cm): 01 cây x 39.000đ/cây là 39.000đ

+ Tầm vong (cao trên 5m): 10 cây x 30.000đ/cây là 300.000đ.

Tất cả cây trồng đều do ông V, bà S trồng, ông H1 sử dụng, trên đất không có vật kiến trúc nào khác. Tổng giá trị cây trồng là 4.239.000đ.

- Đối với phần cây trồng trên phần đất của bà S, phần đất theo sự chỉ ranh của Anh P thì ông không có ý kiến.

- *Về chi phí khảo sát đo đạc:* Thống nhất chi phí là 4.464.229đ.

Qua kết quả khảo sát, đo đạc, định giá tài sản thì ông Tống Văn H1 yêu cầu như sau: Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Ngọc S với ông Mai Hữu A1 lập ngày 12/01/2007 đối với thửa đất số 600, diện tích 1.350,3m², loại đất lúa, tọa lạc ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, vì ông Mai Hữu A1 không có chuyển nhượng thửa này, đồng ý trả lại cho ông V, bà S và ông V, bà S vẫn sử dụng phần đất này từ trước tới nay, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Ông H1 yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc S, Anh Nguyễn Văn D, Anh Nguyễn Văn Tấn, Anh Nguyễn Văn Đ, Anh Nguyễn Văn T, Anh Nguyễn Văn A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/04/2009 đối với thửa đất số 600-3(126-3), diện tích đo đạc thực tế là 144,1m², loại đất lúa, hiện trạng là cây lâu năm, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long cho ông H1 quản lý, sử dụng vì hiện tại ông H1 đã sử dụng

từ khi chuyển nhượng cho đến nay, vì bị đơn cũng đồng ý chuyển nhượng để bà quản lý, sử dụng, không tranh chấp; Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/04/2009 giữa ông và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc S có hiệu lực pháp luật.

- *Về chi phí khảo sát đo đạc:* Thống nhất chi phí là 4.464.229đ, ông đồng ý chịu 1.000.000đ, sẽ trả lại cho ông P, còn lại ông không ý kiến.

- Đối với cây trồng trên phần đất do bà S chỉ ranh thì ông đồng ý nhận cây trồng vì cây trồng do bị đơn trồng và ông đã sử dụng và đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền $\frac{1}{2}$ giá trị cây trồng là 2.119.500đ.

- Đồng ý trả lại giá trị diện tích đất chênh lệch là $4,1m^2$ với giá 500.000đ/ m^2 là 2.050.000đ cho bị đơn.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc S trình bày:* Bà thống nhất lời trình bày của nguyên đơn Anh Nguyễn Hiệp P, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Văn H1 trình bày, bà và ông V không có chuyển nhượng cho ông Mai Hữu A1 phần đất bà và các con đang ở là thửa đất số 600, diện tích 1.350,3 m^2 , loại đất lúa (hiện trạng đã lên vườn trồng cây lâu năm), tọa lạc ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long từ trước cho đến nay, không biết vì sao lại đứng tên ông Mai Hữu A1. Bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho Anh Nguyễn Hiệp P và ông Tống Văn H1, vì đất đã chuyển nhượng và Anh P, ông H1 đã sử dụng từ ngày chuyển nhượng cho đến nay.

1/Đối với phần đất chuyển nhượng cho Anh Nguyễn Hiệp P: Thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 600-2(126-2), diện tích đo đạc thực tế là 132,8 m^2 , loại đất lúa, hiện trạng là cây lâu năm, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Hiện trạng đã lên vườn trồng cây lâu năm, không còn trồng lúa.

Về kết quả định giá:

- *Về giá đất:* Thống nhất giá Hội đồng đã định.

+ Giá nhà nước: 60.000đ/ m^2 .

+ Giá thị trường: 500.000đ/ m^2

- *Về cây trồng:* Thống nhất số lượng cây trồng và giá do Hội đồng đã định. Trên phần đất Anh P yêu cầu gồm có:

+ Dừa (1-3 năm): 01 cây x 210.000đ/cây là 210.000đ.

+ Mù U (đường kính 5cm): 01 cây không có giá, nên không định giá.

- + Trứng cá 01 cây không có giá, nên không định giá.
- + Xoài (5-25 năm): 04 cây x 1.300.000đ/m² là 5.200.000đ.
- + Tầm vong (cao trên 5m): 50 cây x 30.000đ/cây là 1.500.000đ.

Tất cả cây trồng đều do ông V và bà trồng, trên đất không có vật kiến trúc nào khác. Tổng giá trị cây trồng là 6.910.000đ. Bà đồng ý nhận ½ giá trị cây trồng là 3.455.000đ.

- *Về chi phí khảo sát đo đạc*: Thống nhất chi phí là 4.464.229đ. Bà đồng ý chịu chi phí 1.000.000đ.

Qua kết quả khảo sát, đo đạc, định giá tài sản thì bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/12/2010, 10/04/2013 đối với thửa đất số 600-2(126-2), diện tích đo đạc thực tế là 132,8m², loại đất lúa, hiện trạng là cây lâu năm, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long cho Anh P quản lý, sử dụng vì hiện tại Anh P đã sử dụng từ khi chuyển nhượng cho đến nay.

- Đồng ý nhận lại từ Anh P giá trị diện tích đất là 9,8m² với giá 500.000đ/m² là 4.900.000đ, đã nhận xong.

2/Đối với phần đất chuyển nhượng cho ông Tống Văn H1: Thống nhất thống nhất diện tích phần đất chuyển nhượng cho ông Tống Văn H1 là tách thửa 600-3(126-3), diện tích đo đạc thực tế là 144,1m², loại đất lúa, hiện trạng là cây lâu năm, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Hiện trạng đã lên vườn trồng cây lâu năm.

- *Về giá đất*: Thống nhất giá Hội đồng đã định.

+ Giá nhà nước: 60.000đ/m².

+ Giá thị trường: 500.000đ/m²

- *Về cây trồng*: Thống nhất số lượng cây trồng và giá do Hội đồng đã định.

Trên phần đất ông H1 yêu cầu gồm có:

- + Dừa (5-25 năm): 01 cây x 1.170.000đ/cây là 1.170.000đ
- + Xoài (5-25 năm): 02 cây x 1.300.000đ/cây là 2.600.000đ.
- + Bạch Đằng (đường kính 20-30cm): 02 cây x 65.000đ/cây là 130.000đ
- + Trâm Bầu (đường kính 10-20cm): 01 cây x 39.000đ/cây là 39.000đ
- + Tầm vong (cao trên 5m): 10 cây x 30.000đ/cây là 300.000đ

Tất cả cây trồng đều do ông V và bà S trồng, trên đất không có vật kiến trúc nào khác. Tổng giá trị cây trồng là 4.239.000đ. Bà đồng ý nhận lại $\frac{1}{2}$ giá trị cây trồng là 2.119.500đ.

- Đồng ý nhận lại từ Anh P giá trị diện tích đất là 4,1m² với giá 500.000đ/m² là 2.050.000đ, đã nhận xong.

Qua yêu cầu của ông Tống Văn H1 thì bà có ý kiến: Bà cũng đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Ngọc S với ông Mai Hữu A1 lập ngày 12/01/2007 đối với thửa đất số 600, diện tích 1.350,3m², loại đất lúa, tọa lạc ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, vì ông Mai Hữu A1 không có nhận chuyển nhượng thửa này, bà cũng không có ký tên, bà không biết nên không đồng ý hợp đồng này và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà vẫn sử dụng phần đất này từ trước tới nay; Bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/04/2009 đối với thửa đất số 600-3(126-3), diện tích đo đạc thực tế là 144,1m², loại đất lúa, hiện trạng là cây lâu năm, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long cho ông H1 quản lý, sử dụng vì hiện tại ông H1 đã sử dụng từ khi chuyển nhượng cho đến nay; Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/04/2009 giữa ông H1 và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc S có hiệu lực pháp luật.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Anh Nguyễn Văn D, Anh Nguyễn Văn Đ trình bày: Thông nhất lời trình bày của bà Nguyễn Thị Ngọc S, không có ý kiến khác.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Mai Hữu A1 có ông Mai Hữu P làm đại diện trình bày như sau: Ông Mai Hữu A1 không có sử dụng thửa đất số 600, diện tích 1.350,3m², loại đất lúa, tọa lạc ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, không có quản lý, không có trả tiền thuê thửa đất này, không biết lý do gì ông Mai Hữu A1 lại được đứng tên Giấy CNQSDĐ thửa đất này, ông A1 sử dụng đất ở địa phương ai cũng biết, không chiếm đất của ai hết, đồng ý chuyển tên lại cho ông V, bà S nếu được, còn không thì Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật qua tên lại cho bà S, ông V.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long có văn bản nêu ý kiến ngày 20/12/2019 nội dung như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 600,

diện tích 1.350,5m², loại đất trồng lúa, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long trước khi chuyển nhượng cho ông Mai Hữu A1 là do ông Nguyễn Văn V đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã G, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long trình bày như sau: Ủy ban nhân dân xã G, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long có biết việc tranh chấp đất giữa Anh P và bà S. Do qua nhiều lãnh đạo, cán bộ địa chính, nên việc làm hợp đồng có thay đổi nhân sự nên Ủy ban nhân dân xã G không nắm rõ được.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Tô Thị H trình bày như sau: Chị là vợ Anh Nguyễn Hiệp P, có chứng kiến việc mua bán đất giữa Anh P với bà S, ông V, chị là người viết tờ sang nhượng đất, chị thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của Anh P.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 không có trình bày.

- Tại phiên tòa, Anh Nguyễn Hiệp P có Anh Nguyễn Khắc H2 làm đại diện trình bày: Xuất P từ nhu cầu sử dụng đất hợp P, Anh P lập giấy tay mua bán với ông V, bà S và giao tiền, nhận đất sử dụng và yêu cầu ông V, bà S làm thủ tục tách thửa sử dụng nhiều lần nhưng bị đơn không làm, cho đến khi ông V chết kéo dài cho đến nay. Nay nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc S, Anh Nguyễn Văn D, Anh Nguyễn Văn T, Anh Nguyễn Văn Đ, Anh Nguyễn Văn T1, Anh Nguyễn Văn A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/12/2010 và ngày 10/04/2013 đối với thửa đất số 600-2(126-2), diện tích đo đạc thực tế là 132,8m², loại đất lúa (hiện trạng là cây lâu năm), tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long cho Anh P quản lý, sử dụng vì hiện tại Anh P đã sử dụng từ khi chuyển nhượng cho đến nay.

- Về chi phí khảo sát đo đạc: Thống nhất chi phí là 4.464.229đ, yêu cầu bị đơn chịu 1.000.000đ đã trả xong, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1 chịu 1.000.000đ đã trả xong, Anh P chịu 2.464.229đ.

- Đối với cây trồng trên phần đất do Anh P chỉ rAnh thì Anh P yêu cầu được nhận và trả lại ½ giá trị cây trồng cho bà S vì bà S ông V trồng, Anh P quản lý, sử dụng từ năm 2010 cho đến nay là 3.455.000đ.

- Đồng ý trả lại giá trị diện tích đất chênh lệch khi đo đạc là 9,8m² với giá 500.000đ/m² là 4.900.000đ, đã giao tiền xong cho bị đơn.

- *Tại phiên tòa*, ông Tống Văn H1 trình bày: Do có con muốn cho ra ở riêng, nên khi ông V, bà S có chuyển nhượng đất, ông đồng ý mua, nhưng tới nay vẫn không đứng tên được. Ông yêu cầu: Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Ngọc S với ông Mai Hữu A1 lập ngày 12/01/2007 đối với thửa đất số 600, diện tích 1.350,3m², loại đất lúa, tọa lạc ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, vì ông Mai Hữu A1 không có chuyển nhượng thửa này, đồng ý trả lại cho ông V, bà S đứng tên và ông V, bà S vẫn sử dụng phần đất này từ trước tới nay, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc S, Anh Nguyễn Văn D, Anh Nguyễn Văn T, Anh Nguyễn Văn Đ, Anh Nguyễn Văn T1, Anh Nguyễn Văn A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/04/2009 đối với thửa đất số 600-3(126-3), diện tích đo đạc thực tế là 144,1m², loại đất lúa, hiện trạng là cây lâu năm, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long cho ông H1 quản lý, sử dụng vì hiện tại ông H1 đã sử dụng từ khi chuyển nhượng cho đến nay, vì bị đơn cũng đồng ý chuyển nhượng để bà quản lý, sử dụng, không trái pháp luật; Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/04/2009 giữa ông và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc S có hiệu lực pháp luật.

- *Về chi phí khảo sát đo đạc*: Thống nhất chi phí là 4.464.229đ, ông đồng ý chịu 1.000.000đ đã trả cho Anh P xong.

- Đối với cây trồng trên phần đất do bà S và ông chỉ rAnh thì ông đồng ý nhận cây trồng vì cây trồng do bị đơn trồng và ông đã sử dụng và đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền ½ giá trị cây trồng là 2.119.500đ.

- Đồng ý trả lại giá trị diện tích đất chênh lệch là 4,1m² với giá 500.000đ/m² là 2.050.000đ, đã giao tiền xong cho bị đơn.

- *Tại phiên tòa*, bà Nguyễn Thị Ngọc S trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Anh Nguyễn Hiệp P: Thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 600-2(126-2), diện tích đo đạc thực tế là 132,8m², loại đất lúa, hiện trạng là cây lâu năm, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Hiện trạng đã lên vườn trồng cây lâu năm, không còn trồng lúa. Về cây trồng: Thống nhất giao cây trồng cho Anh P sử dụng: 01 cây dừa (1-3 năm); Mù U (đường kính 5cm); 01 cây Trứng cá; 04 cây Xoài (5-25 năm): 04 cây; 50 cây Tầm vong (cao trên 5m). Tổng giá trị cây trồng là 6.910.000đ. Bà đồng ý nhận ½ giá trị cây trồng là 3.455.000đ. Về chi phí khảo sát đo đạc: Thống nhất chi phí là

4.464.229đ. Bà đồng ý chịu chi phí 1.000.000đ, đã hoàn trả xong cho nguyên đơn. Đồng ý nhận lại từ Anh P giá trị diện tích đất là 9,8m² với giá 500.000đ/m² là 4.900.000đ, đã nhận xong.

Đối với phần đất chuyển nhượng cho ông Tống Văn H1: Bà đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Ngọc S với ông Mai Hữu A1 lập ngày 12/01/2007 đối với thửa đất số 600, diện tích 1.350,3m², loại đất lúa, tọa lạc ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, vì ông Mai Hữu A1 không có chuyển nhượng thửa này, bà cũng không có ký tên, bà không biết nên không đồng ý hợp đồng này và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà vẫn sử dụng phần đất này từ trước tới nay; Bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/04/2009 đối với thửa đất số 600-3(126-3), diện tích đo đạc thực tế là 144,1m², loại đất lúa, hiện trạng là cây lâu năm, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long cho ông Tống Văn H1 quản lý, sử dụng vì hiện tại ông H1 đã sử dụng từ khi chuyển nhượng cho đến nay; Bà cũng yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/04/2009 giữa ông H1 và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc S có hiệu lực pháp luật. Về cây trồng: Thống nhất giao cây trồng cho ông H1 sử dụng: 01 cây Dừa (5-25 năm), 02 cây Xoài (5-25 năm), 02 cây Bạch Đằng (đường kính 20-30cm); 01 cây Trâm Bầu (đường kính 10-20cm); 10 cây Tầm vong (cao trên 5m). Tổng giá trị cây trồng là 4.239.000đ. Bà đồng ý nhận lại ½ giá trị cây trồng là 2.119.500đ. Đồng ý trả lại giá trị diện tích đất chênh lệch là 4,1m² với giá 500.000đ/m² là 2.050.000đ đã nhận xong.

- *Tại phiên tòa*, Anh Nguyễn Văn D, thống nhất như lời trình bày của Anh P, ông H1 và bà S, sự việc chuyển nhượng đã lâu. Anh thống nhất lời trình bày của bà S, không có ý kiến khác.

- *Tại phiên tòa*, ông Mai Hữu P đại diện cho ông Mai Hữu A1 trình bày: Trước giờ ông Mai Hữu A1 không có sử dụng thửa đất đang tranh chấp, không biết vì sao ông A1 được đứng tên Giấy CNQSDĐ, khi Tòa án tiến hành đo đạc, định giá thì ông cũng chỉ ranh đúng theo hiện trạng sử dụng, không có giữ Giấy CNQSDĐ thửa đất này, việc tranh chấp này không có liên quan, hoàn toàn không có hợp đồng chuyển nhượng thửa đất, không có giao nhận đất và tiền như trong hợp đồng, có thể do bị nhầm lẫn, không có trên thực tế, ông A1 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long P biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi nghị án đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật, việc thu thập chứng cứ, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng thời hạn. Việc chấp hành pháp luật của đương sự là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 165, 227, 228, 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 117, 118, 119, Điều 129, 500, 501, 502, 503, 688 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ Điều 95, 106, 166, 167, 168, 188 Luật đất đai 2013; Căn Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Anh Nguyễn Hiệp P và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc S lập ngày 19/12/2010 và ngày 10/04/2013 đối với thửa đất số 600-2(126-2), diện tích đo đạc thực tế là 132,8m², loại đất lúa (hiện trạng là cây lâu năm), tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long cho Anh Nguyễn Hiệp P quản lý, sử dụng. *Về cây trồng:* Giao cho Anh P sử dụng cây trồng: 01 cây dừa (1-3 năm); Mù U (đường kính 5cm); 01 cây Trứng cá; 04 cây Xoài (5-25 năm): 04 cây; 50 cây Tầm vong (cao trên 5m). Tổng giá trị cây trồng là 6.910.000đ. Anh P phải trả cho bị đơn ½ giá trị cây trồng là 3.455.000đ.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Văn H1 về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Ngọc S với ông Mai Hữu A1 lập ngày 12/01/2007 đối với thửa đất số 600, diện tích 1.350,3m², loại đất lúa, tọa lạc ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, vì ông Mai Hữu A1 không có chuyển nhượng thửa này, bà S cũng không có ký tên, không biết, không đồng ý hợp đồng này và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà S vẫn sử dụng phần đất này từ trước tới nay; công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/04/2009 đối với thửa đất số 600-3(126-3), diện tích đo đạc thực tế là 144,1m², loại đất lúa, hiện trạng là cây lâu năm, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long cho ông H1 quản lý, sử dụng vì hiện tại ông H1 đã sử dụng

từ khi chuyển nhượng cho đến nay. *Về cây trồng*: Giao cây trồng cho ông H1 sử dụng: 01 cây Dừa (5-25 năm), 02 cây Xoài (5-25 năm), 02 cây Bạch Đằng (đường kính 20-30cm); 01 cây Trâm Bầu (đường kính 10-20cm); 10 cây Tầm vong (cao trên 5m). Tổng giá trị cây trồng là 4.239.000đ. Ông H1 phải trả cho bị đơn $\frac{1}{2}$ giá trị cây trồng là 2.119.500đ.

- *Về chi phí khảo sát đo đạc*: Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự là Anh P chịu 2.464.229đ; ông H1 chịu 1.000.000đ, bà S chịu 1.000.000đ, ông H1, bà S trả cho Anh P xong, nên không đặt ra giải quyết.

- *Về án phí*: Buộc các bị đơn phải liên đới chịu 600.000đ tiền án phí do yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận.

Buộc ông Mai Hữu A1 pH1 chịu án phí do yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nhưng do ông là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Ngoài các yêu cầu trên, các đương sự không có yêu cầu nào khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về thủ tục tố tụng*: Anh Nguyễn Hiệp P khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc S, Anh Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn Tấn, Anh Nguyễn Văn Đ, Anh Nguyễn Văn T, Anh Nguyễn Văn A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Anh và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc S lập ngày 19/12/2010 và ngày 10/04/2013 vì hiện tại Anh đã nhận đất và cây trồng trên đất để sử dụng và giao đủ tiền cho bị đơn từ lúc làm hợp đồng.

Ông Tống Văn H1 có yêu cầu độc lập là vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Ngọc S với ông Mai Hữu A1 lập ngày 12/01/2007 đối với thửa đất số 600, diện tích 1.350,3m², loại đất lúa, tọa lạc ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, vì ông Mai Hữu A1 không có chuyển nhượng thửa này, bà S cũng không có ký tên, không biết, không đồng ý hợp đồng này và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà S vẫn sử dụng phần đất này từ trước tới nay; công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/04/2009 vì hiện tại ông đã nhận đất và cây trồng trên đất để sử dụng và giao đủ tiền cho bị đơn từ lúc làm hợp đồng.

Các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Bị đơn cư trú tại xã G, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long nên căn cứ theo khoản 3 Điều 26, Điều

35, điểm a, khoản 1 Điều 39 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Các bị đơn Anh Nguyễn Văn Tấn, Anh Nguyễn Văn Đ, Anh Nguyễn Văn T, Anh Nguyễn Văn A; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Tô Thị H, bà Nguyễn Thị H2, Ủy ban nhân dân huyện Tam Bình, Ủy ban nhân dân xã Song Phú, huyện Tam Bình xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. *Về yêu cầu khởi kiện của Anh Nguyễn Hiệp P:*

Anh Nguyễn Hiệp P khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc S, Anh Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn T, Anh Nguyễn Văn Đ, Anh Nguyễn Văn T1, Anh Nguyễn Văn A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Anh và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc S lập ngày 19/12/2010 và ngày 10/04/2013 vì hiện tại Anh đã nhận đất và cây trồng trên đất để sử dụng và giao đủ tiền cho bị đơn từ lúc làm hợp đồng.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Anh P và ông V (chết năm 2018), bà S kéo dài từ năm 2010, 2013 cho đến nay chưa thực hiện xong và các bên có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hội đồng xét xử xét thấy theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này*” và khoản 1, Điều 129 “*Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó*”. Do đó cần xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo Bộ luật dân sự 2015 và các luật có liên quan.

Về nội dung hợp đồng: Ông V, bà S và Anh P thỏa thuận là chuyển nhượng đất và Anh P đã giao tiền, việc này các bên đều thừa nhận, nhưng bà S, ông V vẫn chưa thực hiện việc sang tên chuyển nhượng cho Anh P, sự việc được UBND xã G, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long hòa giải, đến nay thì Anh P yêu cầu chuyển

nhượng thì các bị đơn cũng đồng ý, đất vẫn do bị đơn đang quản lý sử dụng. Như vậy, tại thời điểm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Anh P, ông V, bà S có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; Anh P nhận đất và giao tiền đầy đủ cho ông V, bà S trên cơ sở thuận mua vừa bán, hoàn toàn tự nguyện, đất ông V, bà S khi chuyển nhượng cho Anh P không bị kê biên, không có ai tranh chấp, thực tế Anh P sử dụng cũng không ai ngăn cản hay trAnh chấp tới thời điểm Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Về hình thức hợp đồng: Anh P và ông V, bà S lập hợp đồng bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực là chưa đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên tại điểm b.3, tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao quy định: “*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, 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, thì Toà án công nhận hợp đồng*”. Còn theo quyết định số 27/2021/QĐ-UBND, ngày 01/11/2021, (gọi tắt Quyết định 27) tại khoản điểm b, khoản 2, Điều 1. Quy định này không áp dụng cho các trường hợp sau: “*Tách thửa đất theo quyết định công nhận hòa giải thành có thay đổi rAnh giới thửa đất; quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về giải quyết trAnh chấp, khiếu nại về đất đai; quyết định hoặc bản án của Toà án, quyết định thi hành án*”. Đồng thời sau khi thửa đất tách cho Anh P thì thửa đất còn lại của bà S đã cất nhà ở từ năm 2003 cho đến nay, trồng cây lâu năm trên đất, ngoài ra những thửa đất liền kề cũng có hộ dân khác cũng lên vườn trồng cây lâu năm, cất nhà ở gần với thửa đất tranh chấp này, hơn nữa thửa đất này cũng giáp kênh công cộng, có đê bao hai bên bảo vệ và làm lộ đá dân sinh, nên cũng phù hợp với điều kiện quy định tại Điều 6, Điều 7 của quyết định 27 này, hơn nữa các trường hợp chuyển nhượng này cũng thực hiện trước ngày Quyết định 27 này có hiệu lực ngày 15/11/2021.

Hợp đồng chuyển nhượng với số diện tích đất là 123m². Theo hiện trạng đo đạc thực tế thì phần đất Anh P quản lý, sử dụng là thửa đất số 600-2(126-2), diện

tích đo đạc thực tế là 132,8m², loại đất lúa (hiện trạng là cây lâu năm), tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, nên Anh P tiếp tục sử dụng thửa đất này. Đối với phần diện tích chênh lệch là 9,8m² theo giá thị trường là 4.900.000đ, Anh P đã giao nhận số tiền chênh lệch cho bị đơn nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

Từ những phân tích và căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Anh P và ông V, bà S là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật nên yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2]. Về yêu cầu độc lập của ông Tống Văn H1:

Ông Tống Văn H1 có yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Ngọc S với ông Mai Hữu A1 lập ngày 12/01/2007 đối với thửa đất số 600, diện tích 1.350,3m², loại đất lúa, tọa lạc ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, vì ông Mai Hữu A1 không có chuyển nhượng thửa này, bà S cũng không có ký tên, không biết, không biết hợp đồng này và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bị đơn vẫn sử dụng phần đất này từ trước tới nay; công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/04/2009 vì hiện tại ông đã nhận đất và cây trồng trên đất để sử dụng và giao đủ tiền cho bị đơn từ lúc làm hợp đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V với ông Mai Hữu A1 lập ngày 12/01/2007 đối với thửa đất số 600, diện tích 1.350,3m², loại đất lúa, tọa lạc ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long chỉ có ông Nguyễn Văn V và ông Mai Hữu A1 ký tên trong hợp đồng, không có bà Nguyễn Thị Ngọc S ký tên, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Hữu A1 đều thừa nhận không có giao kết hợp đồng này, không sử dụng đất, các bị đơn vẫn sử dụng đất, khi Tòa án kết hợp các cơ quan chuyên môn đo đạc thì đại diện ông Mai Hữu A1 là ông Mai Hữu P ra chỉ ranh và cũng thừa nhận không có sử dụng phần đất tranh chấp thửa đất số 600, diện tích 1.350,3m², loại đất lúa, hiện trạng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, không có ý kiến gì, không tranh chấp với bà S và các con, với Anh P, ông H1, nên có căn cứ là việc giao dịch này là nhằm lừa và vi phạm điều cấm của luật theo Điều 123, 126 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên việc yêu cầu của ông H1 là yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Ngọc S với ông Mai Hữu A1 lập ngày 12/01/2007 đối với thửa đất số 600, diện tích

1.350,3m², loại đất lúa, tọa lạc ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long là có căn cứ, qua đó đất vẫn còn đứng tên ông Nguyễn Văn V, không giải quyết hậu quả của hợp đồng do các bên không có yêu cầu và các đương sự cũng chưa đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh là các bên có giao dịch chuyển nhượng và nhận tài sản này nên sẽ được xem xét giải quyết trong vụ án khác nếu có, vì tính đến thời điểm Tòa án đưa vụ án ra xét xử các đương sự chưa đưa ra được chứng cứ là các bên có giao nhận tiền, giao nhận đất đối với hợp đồng này, nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

Đối với yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/04/2009. Như đã phân tích tại mục [2.1] về nội dung và hình thức của hợp đồng giữa ông Tống Văn H1 với ông V, bà S của cũng giống như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Anh Nguyễn Hiệp P như đã phân tích ở trên. Hợp đồng chuyển nhượng đất với diện tích là 140m², theo hiện trạng thửa đất số 600-3(126-3), diện tích đo đạc thực tế là 144,1m², loại đất lúa, hiện trạng là cây lâu năm, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long cho ông Tống Văn H1 quản lý, sử dụng. Đối với phần diện tích chênh lệch là 4,1m² theo giá thị trường là 2.050.000đ, ông H1 đã giao nhận số tiền chênh lệch cho bị đơn nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông V, bà S là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật nên yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

[2.3]. *Về cây trồng trên đất*: Đối với thửa đất số 600-2(126-2), diện tích 132,8m² có: 01 cây dừa (1-3 năm); Mù U (đường kính 5cm); 01 cây Trứng cá; 04 cây Xoài (5-25 năm); 04 cây; 50 cây Tầm vong (cao trên 5m). Anh P tiếp tục sử dụng và trả cho bị đơn số tiền là 3.455.000đ.

Đối với thửa đất số 600-3(126-3), diện tích 144,1m² có: 01 cây Dừa (5-25 năm), 02 cây Xoài (5-25 năm), 02 cây Bạch Đằng (đường kính 20-30cm); 01 cây Trâm Bầu (đường kính 10-20cm); 10 cây Tầm vong (cao trên 5m). Ông H1 tiếp tục sử dụng và trả cho bị đơn số tiền là 2.119.500đ.

[2.4]. *Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá*: Tổng cộng chi phí là 4.464.229đ. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự là Anh P chịu 2.464.229đ; ông H1 chịu 1.000.000đ, bà S chịu 1.000.000đ, ông H1, bà S trả cho Anh P xong, nên không đặt ra giải quyết.

[2.4]. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc bị đơn phải chịu 600.000đ tiền án phí do yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận. Buộc ông Mai Hữu A1 phải chịu án phí do yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nhưng do ông là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 34, 92, 147, 165, 227, 228, 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 117, 118, 119, 123, 126, 129, 500, 501, 502, 503, 688 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Điều 95, 106, 166, 167, 168 Luật đất đai 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Anh Nguyễn Hiệp P.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Văn H1.

[1]. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Mai Hữu A1 và ông Nguyễn Văn V, lập ngày 10/12/2001 đối với thửa đất số 600, diện tích 1.350,3m², loại đất lúa, tọa lạc ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do các bên không có yêu cầu.

[2]. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa Anh Nguyễn Hiệp P và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc S tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/12/2010 và ngày 10/04/2013 là có hiệu lực pháp luật.

Anh Nguyễn Hiệp P được quyền quản lý, sử dụng phần đất tại thửa đất số 600-2, có chiều ngang giáp với đường Bờ Dưa là 6,00m, chiều ngang giáp thửa 121 của Anh Nguyễn Hiệp P là 6,00m, chiều dài giáp thửa 600-3 (126-3) là 21,93m, chiều dài giáp thửa 600-1(126-1) của bị đơn là 23,35m, diện tích đo đạc thực tế là

132,8m², loại đất lúa (hiện trạng là đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, có kích thước và hình thể qua các mốc: 7, 8, 3, 4, 7 (*Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất*). Anh Nguyễn Hiệp P được quyền sở hữu: 01 cây dừa (1-3 năm); Mù U (đường kính 5cm); 01 cây Trứng cá; 04 cây Xoài (5-25 năm); 04 cây; 50 cây Tầm vong (cao trên 5m) trên đất.

[3]. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa giữa ông Tống Văn H1 và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc S lập ngày 25/04/2009 là có hiệu lực pháp luật.

Ông Tống Văn H1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất tại thửa đất số 600-3 (126-3), có chiều ngang giáp với đường Bờ Dưa là 7,00m, chiều dài giáp thửa 600-2(126-2) là 21,93m, chiều ngang giáp thửa 121 là 7,00m, chiều dài giáp kinh công cộng là 20,28m, diện tích đo đạc thực tế là 144,1m², loại đất lúa (hiện trạng là đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, có kích thước và hình thể qua các mốc: 6, 7, 4, 5, 6 (*Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất*) và 01 cây Dừa (5-25 năm), 02 cây Xoài (5-25 năm), 02 cây Bạch Đằng (đường kính 20-30cm); 01 cây Trâm Bầu (đường kính 10-20cm); 10 cây Tầm vong (cao trên 5m).

Anh Nguyễn Hiệp P, ông Tống Văn H1 có quyền, nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị Ngọc S Anh Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn Tấn, Anh Nguyễn Văn Đ, Anh Nguyễn Văn T, Anh Nguyễn Văn A có quyền chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4]. Buộc Anh Nguyễn Hiệp P hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc S, Anh Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn T, Anh Nguyễn Văn Đ, Anh Nguyễn Văn T1, Anh Nguyễn Văn A số tiền là 3.455.000đ (*Ba T, bốn trăm, năm mươi lăm nghìn đồng*) tiền giá trị cây trồng trên đất.

Buộc ông Tống Văn H1 hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc S Anh Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn T, Anh Nguyễn Văn Đ, Anh Nguyễn Văn T1, Anh Nguyễn Văn A số tiền là 2.119.500đ (*Hai T, một trăm mười chín nghìn, năm trăm đồng*) tiền giá trị cây trồng trên đất.

[5]. *Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá*: Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự là Anh P chịu 2.464.229đ; ông H1 chịu 1.000.000đ, bà S chịu 1.000.000đ, ông H1, bà S trả cho Anh P xong, nên không đặt ra giải quyết.

[6]. *Về án phí*: Buộc bị đơn phải liên đới chịu 600.000đ (S trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Miễn án phí người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Hữu A1 là người cao tuổi.

Buộc Anh Nguyễn Hiệp P chịu 300.000đ tiền án phí, được trừ qua số tiền 675.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0010922, ngày 23/06/2022 số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0011586, ngày 28/06/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, nên Anh P được nhận lại số tiền chênh lệch là 675.000đ (*Sáu trăm bảy mươi nghìn đồng*).

Buộc Tổng Văn H1 chịu 300.000đ tiền án phí, được trừ qua số tiền 600.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0011323, ngày 20/03/2023 và số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0011587, ngày 28/06/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, nên ông H1 được nhận lại số tiền chênh lệch là 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*).

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 pH1 thi hành án dân sự có quyền 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, 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.

[7]. *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng Đ hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAD tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Tam Bình;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Bảo