

Bản án số: 34/2022/DS-ST

Ngày: 01-6-2022

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất;
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MANG THÍT, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Tấn Đồng**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Văn Phẩm**

2. Ông **Huỳnh Văn Thanh**

-Thư ký phiên tòa: Bà **Phan Thị Hoàng Cúc**, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

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

Ngày 01 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2019/TLST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2022/QĐXXST –DS, ngày 18 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Trương Văn T1**, sinh năm 1955; địa chỉ cư trú ấp PTA, xã NP, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt)

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm 1952 (vắng mặt)

2.2. Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1960 (có mặt)

2.3. Anh **Nguyễn Thành C**, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú ấp PTA, xã NP, huyện M, tỉnh Vĩnh Long

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Bà **Trương Thị C1**, sinh năm 1959 (có mặt)

3.2 Anh **Huỳnh Thanh T3**, sinh năm 1989 (vắng mặt)

3.3 Chị **Huỳnh Kim T4**, sinh năm 1991 (vắng mặt)

3.4 Bà **Huỳnh Thị H**, sinh năm 1953 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú ấp PTA, xã NP, huyện M, tỉnh Vĩnh Long

3.5 Chị **Trương Hòa T5**, sinh năm 1985 (vắng mặt)

3.6 Anh **Trương Khánh N**, sinh năm 1987 (vắng mặt)

3.7 Chị **Trần Thị Hồng C2**, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú ấp PTA, xã NP, huyện M, tỉnh Vĩnh Long

3.8 Anh **Trương Minh H1**, sinh năm 1979 (vắng mặt)

3.9 Anh **Trương Minh H2**, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú ấp PTA, xã NP, huyện M, tỉnh Vĩnh Long

3.10 Ngân hàng X

Địa chỉ trụ sở số 25 Bis, NTMK, phường BT, Quận Y, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trương Văn T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H, chị Trương Hòa T5, anh Trương Khánh N và chị Trần Thị Hồng C2: Anh Lê Tấn P, sinh năm 1976; địa chỉ cư trú Số 66, Đường 3/2, Khóm 4, thị trấn C3, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/01/2019; đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/4/2020 của ông Trương Văn T1 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của anh Lê Tấn P trình bày:

Ông T1 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 179, tờ bản đồ số 15, diện tích 3087,7 m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp PTA (cũ là ấp C4), xã NP, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Thửa đất số 179 của ông T1 có nguồn gốc từ thửa đất số 650, tờ bản đồ số 0005, diện tích 4570 m², loại đất chuyên trồng lúa nước, do mẹ ruột của ông T1 là cụ Võ Thị C5 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1993.

Đến năm 2011, mẹ của ông T1 là cụ Võ Thị C5 chết không để lại di chúc. Toàn bộ di sản của cụ C5 để lại giao cho bà Trương Thị C1 (bà C1 là em ruột của ông T1) quản lý sử dụng, trong đó có thửa đất số 650.

Khi còn sống cụ C5 có tặng cho ông T1 1000 m² đất thuộc thửa đất số 650. Sau khi cụ C5 chết, ông T1 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ bà C1 2000 m² đất thuộc thửa đất số 650, với giá 70.000.000 đồng/1000m² và ông T1 đã trả đủ số tiền 140.000.000 đồng cho bà C1. Việc tặng cho đất và chuyển nhượng đất thì các bên không có làm giấy tờ gì.

Đến năm 2018, tất cả những người thừa kế của cụ C5 thống nhất lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho ông T1 theo thủ tục thừa kế và đến ngày 05/3/2018, ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 179.

Thửa đất số 179 ông T1 không trực tiếp canh tác mà cho anh Trương Minh H1 và Trương Minh H2 thuê. Thời gian gần đây ông T1 phát hiện ông T2, bà D và anh C canh tác thửa đất số 175, tờ bản đồ số 15, diện tích 2054,8 m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp PTA (cũ là ấp C4), xã NP, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, đất do bà C1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do thửa đất số 175 giáp trực tiếp với thửa đất số 179 của ông T1 nên trong quá trình sử dụng ông T2, bà D và anh C đã lấn chiếm thửa đất số 179 của ông T1 phần đất diện tích khoảng 1000 m². Qua tìm hiểu ông T1 biết được bà C1 đã chuyển nhượng thửa đất số 175 cho anh C. Đồng thời, bà C1 còn chuyển nhượng phần đất diện tích khoảng 1000 m² thuộc thửa đất số 179 của ông T1 cho anh C.

Ngoài ra, ông T1 còn cho rằng thực tế hiện nay ông T2, bà D và anh C đang canh tác sử dụng phần đất diện tích khoảng 2000 m² thuộc thửa đất số 179 của ông T1 và ông T1 đang canh tác sử dụng thửa đất số 175 của anh C.

Nay ông T1 yêu cầu ông T2, bà D và anh C trả lại cho ông thửa đất số 179, tờ bản đồ số 15, diện tích 3087,7 m², loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp PTA,

xã NP, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, đất do ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông T1 tự nguyện giao trả thửa đất số 175 cho anh C sử dụng.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 trước đây có thể chấp để vay tiền của Ngân hàng X – Chi nhánh Vĩnh Long số tiền 150.000.000 đồng và đến ngày 14/4/2021 thì ông đã trả tiền cho ngân hàng xong và đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với việc ông T1 cho anh H1 và anh H2 thuê một phần thửa đất số 179 để canh tác. Nay ông T1 đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất (hợp đồng miệng) giữa ông với anh H1 và anh H2. Về hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê đất thì các bên tự thỏa thuận giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với giấy biên nhận tiền ngày 02/10/2015 mà bà C1 cung cấp cho Tòa án thì ông T1 xác định bà C1 vay của anh Khánh N số tiền 20.000.000 đồng, không phải là tiền đặt cọc chuyển nhượng đất.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 17/12/2021 của anh Nguyễn Thành C và các lời khai trong quá trình giải quyết của vụ của ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị D trình bày: Vào ngày 20/10/2016, anh C có nhận chuyển nhượng của bà C1 phần đất 2000 m² với giá là 130.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng bằng giấy viết tay và đến ngày 11/7/2018, anh C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 175, tờ bản đồ số 15, diện tích 2054,8 m², loại đất trồng lúa tọa lạc tại ấp C4, xã NP, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Thửa đất số 175 anh C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế thì ông T2, bà D và anh C cùng canh tác sử dụng. Ngoài ra, vào ngày 08/02/2018 anh C tiếp tục lập hợp đồng bằng giấy viết tay nhận chuyển nhượng tiếp của bà C1 phần đất 1000 m² với giá là 65.000.000 đồng và ông T2, bà D và anh C trực tiếp canh tác phần đất này. Đến năm 2019, giữa ông T1 và bà C1 xảy ra tranh chấp nên anh C mới biết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 175 là không đúng với vị trí đất thực tế anh, ông T2 và bà D nhận chuyển nhượng và canh tác sử dụng, phần đất mà phía anh C canh tác sử dụng là thuộc một phần thửa đất số 179 của ông T1. Ông T2, bà D và anh C cho rằng từ khi nhận chuyển nhượng đất của bà C1 vào năm 2016 đến nay thì đã bỏ ra nhiều công sức cải tạo đất bằng phẳng như hiện nay. Do đó, ông T2, bà D và anh C không đồng ý giao trả đất theo yêu cầu của ông T1. Anh C yêu cầu công nhận cho anh được quyền sử dụng phần đất ngay vị trí mà anh sử dụng từ năm 2016 đến nay.

Đối với phần đất 1000 m² thuộc thửa đất số 179 của ông T1 mà anh C nhận chuyển nhượng từ bà C1 vào ngày 08/02/2018. Ông T2, bà D và anh C cho rằng do nhận chuyển nhượng đất từ bà C1 nên sẽ trả đất cho bà C1, không đồng ý trả đất cho ông T1 theo yêu cầu của ông T1.

Đồng thời, ông T2, bà D và anh C đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/02/2018 giữa anh C với bà C1 về việc bà C1 chuyển nhượng cho anh C phần đất 1000 m², với tổng số tiền là 65.000.000 đồng. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu anh C và bà C1 tự thỏa thuận giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại đơn yêu cầu ngày 18/3/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trương Thị C1 trình bày: Về nguồn gốc thửa đất số 179 của ông T1 có được là do ông T1 được cha mẹ tặng cho 1000 m² và nhận chuyển nhượng của bà

2000 m² , với giá 70.000.000 đồng/1000 m² vào các năm 2011 và 2015 và khi lập thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất là lập theo thủ tục thừa kế là đúng sự thật. Tuy nhiên, bà C1 cho rằng đối với phần đất 1000 m² ông T1 nhận chuyển nhượng của bà vào ngày 02/10/2015 thì ông T1 chưa thanh toán tiền cho bà. Cụ thể: Do khi thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà với ông T1 thì chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có lập thành văn bản. Khi đó ông T1 có nói là khi nào lập thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì ông T1 sẽ trả đủ số tiền 70.000.000 đồng. Ngoài ra, ông T1 có kêu con ông là anh Trương Khánh N đặt cọc trước số tiền 20.000.000 đồng và có làm giấy biên nhận tiền ngày 02/10/2015. Tuy nhiên, đến ngày 03/01/2018 khi lập thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất cho ông T1 xong thì ông T1 không trả tiền cho bà. Do vậy đến ngày 08/02/2018, bà mới chuyển nhượng cho anh C phần đất 1000 m², với giá là 65.000.000 đồng và bà đã trả lại số tiền cọc 20.000.000 đồng cho ông T1.

Nay bà C1 yêu cầu ông T1 trả lại cho bà phần đất 1000 m² thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 15, diện tích 3087,7 m², loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp C4, xã NP, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, đất do ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp ông T1 không trả đất thì trả giá trị quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng.

Đồng thời, bà C1 đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/02/2018 giữa anh C với bà. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu bà C1 với anh C tự thỏa thuận giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại biên bản hòa giải ngày 28/3/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, anh Huỳnh Thanh T3 và chị Huỳnh Kim T4 trình bày: Thống nhất với ý kiến của bà C1 và không có yêu cầu độc lập.

Tại biên bản hòa giải ngày 28/3/2022 và biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 29/3/2022, các anh Trương Minh H1 và Trương Minh H2 trình bày: Vào năm 2014, các anh có thuê phần đất 2000 m² (mỗi người 1000 m²) thuộc thửa đất số 179 của ông T1 để canh tác. Việc thuê đất chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có làm giấy tờ gì, giá thuê là 30 gia lúa một năm và thanh toán theo năm. Nay do phần đất các anh thuê của ông T1 đang tranh chấp nên anh H1 và anh H2 đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất với ông T1. Về hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê đất thì các anh với ông T1 tự thỏa thuận giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng trong quá trình tố tụng, Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng. Tuy nhiên, do vụ án phức tạp nên có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Đồng thời; đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông T1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh C và yêu cầu độc lập của bà C1. Đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về chi phí tố tụng và án phí buộc các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là tranh chấp đất đai và hợp đồng dân sự; bị đơn ông T2, bà D và anh C có nơi cư trú tại xã NP, huyện M, tỉnh Vĩnh Long và các thửa đất tranh chấp tọa lạc tại xã NP, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Mang Thít thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và các điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà C1 cho rằng đối với phần đất 1000 m² (thửa 179-1) (diện tích đo đạc thực tế là 938,1 m²) mà bà chuyển nhượng cho ông T1 vào ngày 02/10/2015 thì ông T1 chưa thanh toán tiền cho bà. Khi đó ông T1 có hứa là khi nào làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì sẽ thanh toán tiền cho bà và phía ông T1 có đặt cọc trước số tiền 20.000.000 đồng, sau đó bà đã trả lại tiền đặt cọc cho ông T1. Nhưng ông T1 không thừa nhận, bà C1 cũng không chứng minh được ông T1 có đặt cọc trước số tiền 20.000.000 đồng và bà đã trả lại tiền cọc cho ông T1 (đối với giấy biên nhận tiền ngày 02/10/2015 bà C1 cung cấp không thể hiện nội dung đặt cọc chuyển nhượng đất mà thể hiện nội dung như hợp đồng vay tiền). Lẽ ra khi ông T1 chưa thanh toán tiền thì bà C1 không ký tên để cho ông T1 lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, nhưng ngược lại bà C1 đã đồng ý ký tên để cho ông T1 kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, xét việc bà C1 cho rằng do ông T1 chưa thanh toán tiền cho bà nên bà yêu cầu ông T1 trả lại cho bà phần đất 1000 m² (diện tích đo đạc thực tế là 938,1 m²) thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 15, diện tích 3087,7 m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp C4, xã NP, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, đất do ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp không trả đất thì trả giá trị quyền sử dụng đất số tiền 100.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Do không chấp nhận yêu cầu của bà C1 nên công nhận cho ông T1 được quyền sử dụng phần đất diện tích 938,1 m² (thửa 179-1) thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 15, diện tích 3087,7 m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp PTA, xã NP, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, đất do ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc hiện trạng, lời khai của các đương sự, nguồn gốc đất và quá trình canh tác sử dụng đất thực tế thì có cơ sở xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 179 cho ông T1 và thửa đất số 175 cho anh C là không đúng với vị trí đất của các đương sự. Cụ thể: Nguồn gốc thửa đất số 179 của ông T1 có được ở hai thời điểm khác nhau và ở hai vị trí khác nhau. Sau khi cụ C5 chết vào năm 2011 thì ông T1 được tặng cho 1000 m² và nhận chuyển nhượng của bà C1 1000 m² (theo lời khai của ông Trương Văn Bảy và bà Trương Thị Sáu là anh chị ruột của ông T1 và bà C1), ông T1 canh tác sử dụng cho đến năm 2014 thì ông T1 cho anh H1 và anh H2 thuê để canh tác và phần đất này có vị trí là thửa đất số 175 cấp cho anh C. Đối với phần đất 1000 m² ông T1 nhận chuyển nhượng của bà C1 vào năm 2015 thì các đương sự xác định vị trí là thửa (179-1). Trong khi đó thửa đất số 175 của anh C có nguồn gốc của bà C1 nhận thừa kế từ cụ C5 vào năm 2011 và bà C1 canh tác sử dụng đến năm 2016 thì mới chuyển nhượng cho anh C và anh C canh tác sử dụng từ đó đến nay, phần đất này có vị trí là thửa (179-2) cấp cho ông T1.

Đến ngày 05/3/2018 và ngày 11/7/2018 thì Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 và anh C.

Như vậy, thực tế các đương sự đã canh tác, sử dụng đất trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cấp không đúng vị trí thực tế các đương sự đang canh tác, sử dụng đất.

Do xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 và anh C không đúng vị trí đất và cần công nhận lại cho đúng vị trí đất. Từ đó, xét việc ông T1 yêu cầu anh C giao trả thửa đất số 179 cho ông (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông được cấp) và ông tự nguyện giao thửa đất số 175 cho anh C sử dụng là không có căn cứ chấp nhận.

Đồng thời, xét việc anh C yêu cầu công nhận cho anh được quyền sử dụng phần đất ngay vị trí anh canh tác sử dụng từ năm 2016 đến nay (thửa 179-2) là có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Đối với việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 và anh C không đúng vị trí đất của các đương sự là có thiếu sót. Tuy nhiên, do các đương sự đăng ký biến động nên không cần thiết phải hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi công nhận đúng vị trí đất thì các đương sự kê khai đăng ký lại là phù hợp theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 99 của Luật đất đai năm 2013.

[2.5] Đối với việc trước đây ông T1 có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Vĩnh Long số tiền 150.000.000 đồng và đến ngày 14/4/2021 thì ông đã trả tiền cho ngân hàng xong nên không xét.

[2.6] Hiện nay, ông T1 với anh H1 và anh H2 thỏa thuận đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông T1 với anh H1 và anh H2, về việc anh H1 và anh H2 thuê phần đất 2000 m² thuộc thửa đất số 179 của ông T1 để canh tác. Về hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng các đương sự tự thỏa thuận giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên chấp nhận.

[2.7] Hiện nay, ông T2, bà D và anh C với bà C1 thỏa thuận đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/02/2018 giữa anh C với bà C1 về việc bà C1 chuyển nhượng cho anh C phần đất 1000 m², với tổng số tiền là 65.000.000 đồng. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu anh C và bà C1 tự thỏa thuận giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên chấp nhận.

[2.8] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mang Thít là có căn cứ nên chấp nhận một phần.

[2.9] Về chi phí tố tụng: Ông T1 phải chịu số tiền 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc và bà C1 phải chịu số tiền 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá. Ông T1 đã nộp tạm ứng đủ số tiền 4.000.000 đồng được khấu trừ. Như vậy, buộc bà C1 phải nộp lại số tiền 2.000.000 đồng để hoàn trả cho ông T1.

[2.10] Về án phí: Ông T1 và bà C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, do ông T1 và bà C1 là đối tượng được miễn án phí và có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn án phí, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 14; khoản 1 Điều 26 của 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 toà án.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 157; 161; 165 và Điều 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm d khoản 1 Điều 99 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 256; 410; 424; 697 và Điều 703 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 14; khoản 1 Điều 26 của 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 toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn T1.

1.1 Công nhận cho ông Trương Văn T1 được quyền sử dụng phần đất diện tích 938,1 m² (thửa 179-1) thuộc chiết thửa đất số 179, tờ bản đồ số 15, diện tích 3087,7 m², loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp PTA (cũ là ấp C4), xã NP, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, đất do ông Trương Văn T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.2 Công nhận cho ông Trương Văn T1 được quyền sử dụng thửa đất số 175, tờ bản đồ số 15, diện tích 2054,8m², loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp PTA (cũ là ấp C4), xã NP, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, đất do anh Nguyễn Thành C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vị trí, hình thể phần đất diện tích 938,1 m² (thửa 179-1) thuộc chiết thửa đất số 179 ông Trương Văn T1 được quyền sử dụng gồm các mốc: 1,A,B,12,1.

Vị trí, hình thể thửa đất số 175 ông Trương Văn T1 được quyền sử dụng gồm các mốc: 4,5,6,7,8,9,10,4.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Thành C.

Công nhận cho anh Nguyễn Thành C được quyền sử dụng phần đất diện tích 2149,6 m² (thửa 179-2) thuộc chiết thửa đất số 179, tờ bản đồ số 15, diện tích 3087,7 m², loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp PTA (cũ là ấp C4), xã NP, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, đất do ông Trương Văn T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vị trí, hình thể phần đất diện tích 2149,6 m² (thửa 179-2) thuộc chiết thửa đất số 179 anh Nguyễn Thành C được quyền sử dụng gồm các mốc: A,2,3,4,10,11,B,A.

(Kèm theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mang Thít ký ngày 11/02/2022).

Ông Trương Văn T1 và anh Nguyễn Thành C có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trương Thị C1 về việc bà Trương Thị C1 yêu cầu ông Trương Văn T1 trả lại cho bà phần đất 1000 m² (diện tích đo đạc thực tế là 938,1 m²) thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 15, diện tích 3087,7 m², loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp PTA (cũ là ấp C4), xã NP, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, đất do ông Trương Văn T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp không trả đất thì trả giá trị quyền sử dụng đất số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

4. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Trương Văn T1 với anh Trương Minh H1 và anh Trương Minh H2 về việc các đương sự đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (hợp đồng miệng) giữa ông Trương Văn T1 với anh Trương Minh H1 và anh Trương Minh H2, về việc anh Trương Minh H1 và anh Trương Minh H2 thuê phần đất 2000 m² thuộc thửa đất số 179 của ông Trương Văn T1 để canh tác.

Về hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì ông Trương Văn T1, anh Trương Minh H1 và anh Trương Minh H2 tự thỏa thuận giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xét.

5. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị D và anh Nguyễn Thành C với bà Trương Thị C1 về việc các đương sự đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/02/2018 giữa anh Nguyễn Thành C với bà Trương Thị C1 về việc bà Trương Thị C1 chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thành C phần đất 1000 m², với tổng số tiền là 65.000.000 đồng (sáu mươi lăm triệu đồng).

Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì anh Nguyễn Thành C và bà Trương Thị C1 tự thỏa thuận giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xét.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Trương Văn T1 phải chịu số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc và bà Trương Thị C1 phải chịu số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá. Ông Trương Văn T1 đã nộp tạm ứng đủ số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) được khấu trừ. Như vậy, buộc bà Trương Thị C1 phải nộp lại số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) để hoàn trả cho ông Trương Văn T1.

7. Về án phí: Ông Trương Văn T1 và bà Trương Thị C1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Thành C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006872 ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít.

Trường hợp bản án, quyết định, được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được qui định theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trương Tấn Đồng