

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

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

Bản án số: 70/2019/DS-ST  
Ngày: 26 – 11 – 2019  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

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

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Minh Tân.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Nguyễn Thị Kim Thanh.

2. Bà Nguyễn Thị Sương.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh – Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình:** Bà Nguyễn Thanh Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Bình tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 242/2018/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 113/2019/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 115/2019/QĐST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1966 (*có mặt*).

- *Bị đơn:* Ông Mai Văn T, sinh năm 1957 (*có mặt*).

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

1. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1969 (*có mặt*).

2. Anh Nguyễn Thanh S, sinh năm 1986 (*vắng mặt tại thủ tục tuyên án*).

3. Chị Trần Thị Yến L1, sinh năm 1992 (*vắng mặt*).

4. Bà Nguyễn Thu N, sinh năm 1959 (*vắng mặt*).

Cùng cư trú tại: Ấp P, xã L2, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 12 năm 2018 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H trình bày:*

Vào ngày 07/4/2005, vợ chồng nhận chuyển nhượng (bằng giấy viết tay) phần đất vườn diện tích 180 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 385, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa số 45, tờ bản đồ số 33), diện tích chung 5.380 m<sup>2</sup>, loại đất thổ quả, địa chỉ ấp P, xã L2, huyện B, tỉnh Vĩnh Long của vợ chồng ông Mai Văn T (do T đứng tên ngày 14/01/2002), với giá 18.000.000 đồng. Năm 2008, vợ chồng ông về cất nhà ở trên đất. Đến năm 2016, vợ chồng ông bàn với vợ chồng ông T để tách thửa sang tên phần đất nhận chuyển nhượng thì xảy ra tranh chấp.

Nay, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 07/4/2005. Buộc vợ chồng ông T có trách nhiệm tách thửa sang tên đất cho vợ chồng ông. Ông tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí định giá, hỗ trợ cho vợ chồng ông T số tiền 1.500.000 đồng. Ông không đồng ý trả tiền chênh lệch giá trị đất theo yêu cầu của ông T.

*Tại biên bản phiên họp ngày 15 tháng 3 năm 2019, ngày 30 tháng 10 năm 2019 và trong quá trình xét xử, bị đơn ông Mai Văn T trình bày:*

Thông nhất có chuyển nhượng đất như ông H trình bày. Trong quá trình sử dụng vợ chồng ông H xây cất lấn chiếm sang đất và khoảng không gian trên đất của vợ chồng ông nên ông không đồng ý tách thửa sang tên. Mặc dù, hiện nay vợ chồng ông H đã tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trả lại đất và khoảng không gian trên đất lấn chiếm. Tuy nhiên, vợ chồng ông H phải có trách nhiệm thanh toán thêm cho vợ chồng ông số tiền 5.000.000 đồng giá trị chênh lệch đất thì mới đồng ý tách thửa.

*Trong quá trình xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim A, anh Nguyễn Thanh S cùng trình bày:*

Thông nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông H. Ngoài ra, không có ý kiến hoặc đề nghị giải quyết vấn đề gì khác.

*Tại đơn yêu cầu xét xử vắng mặt đề ngày 31 tháng 10 năm 2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Yến L, bà Nguyễn Thu N trình bày:*

Chị L thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N thống nhất lời trình bày và đề nghị của ông T, các đương sự yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

*Tại biên bản định giá tài sản ngày 06 tháng 5 năm 2019 của Hội đồng định giá tài sản và trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 15 tháng 7 năm 2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B thể hiện:*

Phần đất tranh chấp có diện tích 179,9 m<sup>2</sup> nằm trong chu vi các mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 1 tại thửa đất số 385 – 1 và 385 – 2, tờ bản đồ số 05 (thửa mới: tách 45 và đường đất, tờ bản đồ mới: 33) là loại đất vườn, có giá trị 120.000 đồng/m<sup>2</sup>.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:*

Ông H, ông T, bà A, anh S cùng thống nhất kết quả trích đo bản đồ địa chính khu đất và biên bản định giá. Ông T đề nghị Tòa án miễn tiền án phí sơ thẩm do ông là người cao tuổi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Thông qua hoạt động kiểm sát việc giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, nhận thấy: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm.

- Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm điều kiện về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, các bên tham gia giao kết đều có năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hoàn toàn tự nguyện, có đủ điều kiện chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng đất, mục đích và nội dung không trái pháp luật, đạo đức xã hội; đối tượng giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật đất đai. Thực tế, các bên đã giao nhận tiền và đất xong, sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông H đã xây cất nhà ở, vật kiến trúc trên toàn bộ diện tích đất và sử dụng ổn định cho đến nay, vợ chồng ông T biết nhưng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đủ điều kiện để công nhận hiệu lực. Ông T yêu cầu thanh toán giá trị đất chênh lệch số tiền 5.000.000 đồng là không có căn cứ.

- Xét tại phiên tòa sơ thẩm ông H đồng ý chịu chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản và hỗ trợ cho vợ chồng ông T số tiền 1.500.000 đồng là tự nguyện nên ghi nhận.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay xác lập ngày 07/4/2005 giữa ông H và ông T; công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông H và bà A; ông H và bà A có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Về chi phí khảo sát, định giá tài sản số tiền 2.141.800 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự ghi nhận sự tự nguyện của ông H chịu số tiền này và được khấu trừ xong vào trong số tiền tạm ứng chi phí đã nộp.

- Về án phí dân sự sơ thẩm, xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không tranh chấp về giá trị tài sản được chấp nhận và xét ông T là người cao tuổi có yêu cầu miễn tiền án phí. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 2 của Luật Người cao tuổi; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 2 Điều 26, điểm a

Khoản 3 Điều 27 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, kèm theo danh mục án phí, lệ phí Tòa án, giải quyết: Miễn nộp 300.000 đồng tiền án phí cho ông T, hoàn trả cho ông H nhận lại số tiền 2.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Tòa án nhận định như sau:

**[1]** *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

**[2]** *Về thủ tục tố tụng:* Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N, chị L vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, tại thủ tục tuyên án anh S vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 267 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà N, chị L và tuyên án vắng mặt anh S theo thủ tục chung.

**[3]** *Về nội dung vụ án, yêu cầu khởi kiện, điều luật áp dụng và hướng giải quyết:*

**[3.1]** Thửa đất số 385, tờ bản đồ số 05 (thửa mới số 45, tờ bản đồ mới số 33), diện tích 5.380 m<sup>2</sup>, loại đất thổ quả, địa chỉ ấp P, xã L2, huyện B, tỉnh Vĩnh Long là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà N do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/01/2002. Vào ngày 07/4/2005, ông T đại diện cùng với ông H đại diện lập hợp đồng viết tay chuyển nhượng phần đất vườn có diện tích thực đo 179,9 m<sup>2</sup> với giá 18.000.000 đồng. Các bên đã thực hiện giao nhận tiền và đất cho nhau xong. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Hg, bà Acát nhà ở và vật kiến trúc sử dụng ổn định cho đến nay; ông T, bà N biết nhưng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Cho rằng một phần căn nhà và vật kiến trúc lấn chiếm sang đất và khoảng không gian trên đất nên ông T, bà N không đồng ý tách thửa sang tên đất. Mặc dù, hiện nay phần căn nhà và vật kiến trúc ông H, bà A đã tháo dỡ trả lại đất và khoảng không gian trên đất và Tòa án đã có quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch (BL: 37) nhưng ông T, bà N vẫn không thực hiện.

**[3.2]** Ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông T, bà N có trách nhiệm thực hiện tách thửa sang tên quyền sử dụng đất; ông H đồng ý chịu chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản và hỗ trợ cho vợ chồng ông T số tiền 1.500.000 đồng; ông T đề nghị ông H, bà A phải thanh toán giá trị đất chênh lệch số tiền 5.000.000 đồng.

**[3.3]** Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập và thực hiện trước thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2013 và Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật sau đó mới tranh chấp. Căn cứ vào khoản 1 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 thì văn bản quy phạm pháp luật áp dụng để giải quyết là văn bản tại thời điểm hành vi xảy ra. Do đó, Tòa án áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995, Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn, đồng thời áp dụng các quy định tương tự của Luật Đất đai năm 2013, Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

**[3.4]** Theo quy định tại các điều 131, 133, 139, 145, 705, 706, 707 và 711 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 98, điểm b khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 99, điểm b khoản 1 Điều 119 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai 2003 thì:

[3.4.1] Điều kiện để giao dịch dân sự có hiệu lực là người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không trái pháp luật, đạo đức xã hội; người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; hình thức giao dịch phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.4.2] Điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển quyền sử dụng đất vườn là cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi không còn trực tiếp lao động và người nhận chuyển nhượng có nhu cầu sử dụng đất hoặc chưa chưa có đất.

[3.4.3] Hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải được lập thành văn bản, phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai; nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là người sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho người được chuyển nhượng, còn người được chuyển nhượng trả tiền cho người chuyển nhượng.

[3.4.4] Khi giao dịch dân sự không được Công chứng nhà nước chứng nhận, không được chứng thực thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện, thì giao dịch vô hiệu; bên có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu phải bồi thường thiệt hại. Thời hạn yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức là không bị hạn chế.

**[3.5]** Tuy nhiên, theo quy định tại tiết b.3 điểm b tiêu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 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 và khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì:

[3.5.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm quy định về hình thức không có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, 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 Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không đảm bảo mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch

[3.5.2] Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực 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. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

[3.6] Xét các bên tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều có năng lực hành vi dân sự; hoàn toàn tự nguyện; có đủ điều kiện chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng; mục đích, nội dung không trái pháp luật, đạo đức xã hội và đối tượng đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1993 (BL: 61 – 62). Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL: 11) vi phạm điều kiện về hình thức. Tuy nhiên, các bên đã thực hiện xong việc giao nhận đất và tiền cho nhau, toàn bộ diện tích đất được ông H, bà A làm nhà ở, nhà vệ sinh, hồ nước và sân (BL: 80 – 82, 98 – 99), bản thân ông T, bà N đều biết nhưng không phản đối và không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

[3.7] Như nhận định tại các mục [3.1], [3.4], [3.5] và [3.6] thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay xác lập ngày 07/4/2005 giữa ông H và ông T đủ điều kiện công nhận hiệu lực, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực. Phần đất vườn có diện tích 179,9 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông H, bà A được quyền đăng ký đất đai để được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 95, Điều 99, khoản 1 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

[3.8] Như nhận định tại mục [3.7] do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực và ông H, bà A đã thanh toán xong tiền nhận chuyển nhượng. Nên lời đề nghị của ông T yêu cầu ông H, bà A thanh toán tiền chênh lệch giá trị đất là không có căn cứ. Tại phiên tòa sơ thẩm ông H đồng ý hỗ trợ cho ông T, bà N số tiền 1.500.000 đồng là tự nguyện nên được ghi nhận. Xét phần căn nhà, nhà vệ sinh, sân lấn chiếm ông H, bà A đã tự nguyện tháo dỡ trả

lại đất và không gian trên đất cho ông T, bà N xong nên ông H, bà A không phải tháo dỡ.

**[3.9]** Từ những nhận định tại các mục **[3.1]**, **[3.2]**, **[3.4]**, **[3.5]** và **[3.6]**, Tòa án chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát huyện Tam Bình và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, không chấp nhận lời đề nghị của ông T, giải quyết vụ án theo hướng đã nhận định như tại các mục **[3.7]** và **[3.8]**.

**[4]** Về chi phí định giá tài sản số tiền 2.141.800 đồng: Căn cứ vào khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, ghi nhận sự tự nguyện của ông H chịu số tiền này và được khấu trừ xong vào trong số tiền tạm ứng chi phí đã nộp.

**[5]** Về án phí dân sự sơ thẩm: Xét tranh chấp yêu cầu giải quyết thuộc loại án phí không giá ngạch, căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 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, kèm theo danh mục án phí, lệ phí Tòa án ông T phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Tuy nhiên, ông T là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi có đề nghị miễn án phí được Tòa án chấp nhận. Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, miễn nộp tiền án phí cho ông T, hoàn trả cho ông Hồng nhận lại số tiền 2.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào các điều 131, 133, 139, 145, 705, 706, 707 và 711 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 95, Điều 99, khoản 1 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 2 của Luật Người cao tuổi; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 165, Điều 147, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 267 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015.

- Áp dụng tiết b.3 điểm b 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; khoản 2 Điều 98, điểm b khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 99, điểm b khoản 1 Điều 119 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai 2003; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 2 Điều 26, 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, kèm theo danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

## 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Thanh H:

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay xác lập ngày 07 tháng 4 năm 2005 giữa ông Nguyễn Thanh H và ông Mai Văn T có hiệu lực.

1.2. Công nhận phần đất vườn có diện tích 179,9 m<sup>2</sup> nằm trong chu vi các mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 1 tại thửa đất số 385 – 1 và 385 – 2, tờ bản đồ số 05 (thửa mới: tách 45 và đường đất, tờ bản đồ mới: 33), địa chỉ ấp P, xã L2, huyện B, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Kim A.

Ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Kim A có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Kim A không phải tiếp tục tháo dỡ vật kiến trúc để trả lại đất và khoảng không gian trên đất tại chiết thửa đất số 45 còn lại cho ông Mai Văn T và bà Nguyễn Thu N.

*(Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 15 tháng 7 năm 2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tam Bình).*

2. Không chấp nhận đề nghị của ông Mai Văn T yêu cầu ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Kim A thanh toán số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng chênh lệch giá trị đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh H hỗ trợ cho ông Mai Văn T và bà Nguyễn Thu N số tiền 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh H chịu chi phí số tiền 2.141.800 (hai triệu một trăm bốn mươi một nghìn tám trăm) đồng. Số tiền này ông H được khấu trừ xong vào trong số tiền 2.141.800 (hai triệu một trăm bốn mươi một nghìn tám trăm) đồng tạm ứng chi phí đã nộp.

## 4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Miễn nộp tiền án phí cho ông Mai Văn T số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

4.2. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh H được nhận lại số tiền 2.250.000 (hai triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số N<sub>Q</sub> 0011462 ngày 18 tháng 12 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

5. 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 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, 7 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.



6. Vụ án được xét xử công khai. Có mặt ông Nguyễn Thanh H, ông Mai Văn T, bà Nguyễn Thị Kim A; vắng mặt anh Nguyễn Thanh S tại thời điểm tuyên án, vắng mặt chị Trần Thị Yến L, bà Nguyễn Thu N. Báo cho ông H, ông T, bà A có mặt biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) kể từ ngày tuyên án để Tòa án cấp trên xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Riêng anh S, chị L, bà N vắng mặt thì thời hạn trên được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Vĩnh Long: 02;
- VKSND huyện Tam Bình: 02;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình: 01;
- ND + BD + NLQ: 06;
- Lưu hồ sơ vụ án: 01;
- Lưu án văn: 06.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ  
(ĐÃ KÝ)**

**Cao Minh Tân**