

Bản án số: 74/2024/DS-PT.

Ngày 22 - 4 - 2024.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Lộc.

Ông Lâm Triệu Hữu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Đức Hoài Mi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Trần Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2024/TLPT - DS ngày 27 tháng 02 năm 2024 về việc: “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 83/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Thạch Chanh Sa R, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh R: Bà Phan Thanh T – Trợ

giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh V.

- Bị đơn:

1. Anh Thạch U, sinh năm 1978.

2. Chị Thạch Thị D, sinh năm 1980.

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

Người đại diện hợp pháp của anh Thạch U là chị Thạch Thị D.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho chị Thạch Thị D: Luật sư Nguyễn Văn C – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh V.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Thạch Thị R1, sinh năm 1948.

Địa chỉ: ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thạch Thị R1: Bà Thạch Thị P, sinh năm 1955, địa chỉ: ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/9/2023).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Thạch Thị R1: Ông Lê Văn N – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh V.

2. Bà Thạch Thị Sa R2, sinh năm 1952.

Địa chỉ: ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Thạch Thị Sa R2: Ông Nguyễn Đức D1 – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh V.

3. Bà Thạch Thị P, sinh năm 1955.

Địa chỉ: ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Thạch Thị P: Ông Bùi

Minh T1 – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh V.

4. Bà Thạch Thị K, sinh năm 1956.

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

5. Ông Thạch C1, sinh năm 1957

Địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thạch C1: Bà Thạch Thị P, sinh năm 1955, địa chỉ: ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Theo văn bản ủy quyền 17/10/2023).

6. Chị Nguyễn Thị K1, sinh năm 1979.

7. Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 2001.

Địa chỉ: ấp Giữa, xã Loan Mỹ, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

8. Thạch Thị Thanh L1, sinh năm 2011.

Địa chỉ: ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện của Thạch Thị Thanh L1: Chị Nguyễn Thị K1, sinh năm 1979, địa chỉ: ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Thạch Thị Thanh L1: Ông Lê Văn N – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh V.

9. Anh Thạch S, sinh năm 1979

Địa chỉ: ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh Thạch S: Ông Lê Văn N – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh V.

10. Chị Thạch Thị G, sinh năm 1984.

Địa chỉ: ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo ủy quyền của chị G: Anh Thạch N1, sinh năm

1982, địa chỉ: ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Theo văn bản ủy quyền 17/10/2023).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho chị Thạch Thị G: Ông Nguyễn Đức D1 – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh V.

11. Bà Thạch Thị H, sinh năm 1965.

Địa chỉ: ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Anh Thạch N1, sinh năm 1982, địa chỉ: ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Theo văn bản ủy quyền 17/10/2023).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Thạch Thị H: Ông Nguyễn Đức D1 – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh V.

12. Anh Thạch N1, sinh năm 1982.

13. Anh Thạch N2, sinh năm 1985.

Địa chỉ: ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh Thạch N1, anh Thạch N2: Ông Bùi Minh T1 – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh V.

14. Anh Thạch Đ, sinh năm 1987.

Địa chỉ: ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh Thạch Đ: Ông Nguyễn Hoàng Đ1 – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh V.

15. Chị Thạch Thị H1, sinh năm 1989.

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp

16. Chị Thạch Thị H2, sinh năm 1993.

Địa chỉ: ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho chị Thạch Thị H2: Ông Nguyễn Hoàng Đ1 – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh V.

17. Anh Thạch L2, sinh năm 1984.

Địa chỉ: ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh Thạch L2: Ông Nguyễn Quang D2 – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh V.

- Người phiên dịch:

1. Ông Thạch Sóc Phi R3 là Viên chức Trung tâm Văn hóa - Thông tin và thể thao huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Thạch Thị Ro T2 là Viên chức Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp - Giáo dục thường xuyên huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: Các bị đơn anh Thạch U' và chị Thạch Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/05/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Thạch Chanh Sa R trình bày:

Vào ngày 14/05/2020, tại nhà anh Thạch U' và chị Thạch Thị D, anh có lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất lúa thửa đất số 19, diện tích 3.278,0m², thuộc tờ bản đồ số 43, tọa lạc ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do anh Thạch U' đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng lập giấy tay, không làm hợp đồng có công chứng, chứng thực theo mẫu. Giá chuyển

nhượng là 100.000đ/m², nhưng sau này do làm lộ nên anh U', chị D thỏa thuận bán cho anh giá 95.000.000đ/1.000m². Anh U' và chị D bán cho anh diện tích 3.278,0m² với số tiền là 311.410.000đ, anh giao tiền cho anh U', chị D là 305.000.000đ (giao 03 lần: lần 1, ngày 14/05/2020: 45.000.000đ; lần 2, ngày 14/07/2020: 40.000.000đ; lần 3, ngày 13/08/2020: 220.000.000đ), còn lại 6.410.000đ hai bên thỏa thuận làm thủ tục sang tên xong thì anh sẽ giao số tiền còn lại. Anh đưa tiền cho anh U' lần 3 là 220.000.000đ thì anh U' và anh đi ra Ngân hàng chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau khi ký hợp đồng anh U', chị D giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất cho anh quản lý, sử dụng, anh đã cải tạo đất, lên liếp trồng cam từ năm 2020 cho đến nay. Anh U' đồng ý sang tên, nhưng chị D không đồng ý, vì anh U' xài hết tiền, không có đưa cho chị. Chị D không đồng ý sang tên, kêu anh nói chuyện với anh U'. Anh U' hứa sẽ giải quyết để chị D sang tên cho anh, nhưng không được. Anh đã nhiều lần yêu cầu anh U', chị D phải làm thủ tục cho anh nhưng anh U', chị D cố tình né tránh không chịu làm thủ tục sang tên cho anh, nên năm 2022 anh mới làm đơn khởi kiện anh U', chị D cho đến nay.

Nay anh R yêu cầu anh Thạch U', chị Thạch Thị D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/05/2020 với diện tích đất đo đạc thực tế là 2.739,7m² thuộc thửa 19-1 để anh quản lý, sử dụng, riêng phần diện tích 310,2m² thuộc thửa 19-2, anh đồng ý giao lại cho ông Thạch C1 và các anh chị em của ông C1 quản lý, sử dụng. Do anh U', chị D giao đất cho anh thiếu diện tích nên anh không đồng ý giao tiếp số tiền còn lại là 6.410.000đ cho anh U', chị D. Số tiền anh đã giao là 305.000.000đ là đủ.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc và định giá tài sản: Thống nhất chi phí là 8.000.000đ, ai thua người đó chịu.

- Về cây trồng, vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp tại thửa 19-1:

+ Cam (từ 1-3 năm): 1.409 cây x 364.000đ/cây = 512.876.000đ

+ Mít (trên 03 năm): 11 cây x 135.000đ/cây = 1.485.000đ

+ Chanh (1-3 năm): 31 cây x 273.000đ/cây = 8.463.000đ.

+ Dừa (trên 03 năm): 10 cây x 210.000đ/cây = 2.100.000đ.

+ Bưởi (trên 03 năm): 03 cây x 149.000đ/cây = 447.000đ.

Tổng giá trị là 525.371.000đ. Tất cả cây trồng do nguyên đơn trồng và sử dụng cho đến nay. Ngoài ra có 15 cây Hồng Nhung trồng được 03 năm, do

cây không có giá nên không định giá, không có vật kiến trúc nào khác. Đối với cây trồng này, anh yêu cầu tiếp tục sử dụng.

- Về vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp tại thửa 19-2:

+ Chuồng bò: có diện tích: $(4,0 \times 3,2)m = 12,8m^2$. Đã hết giá trị sử dụng nên không định giá, do bà Thạch Thị P xây dựng thì bà P tiếp tục sử dụng.

+ Ngoài ra không có cây trồng vật kiến trúc nào khác.

- Về giá đất: Thống nhất giá do nhà nước định giá như sau:

+ Đất lúa là $60.000đ/m^2$.

+ Đất trồng cây lâu năm là $71.000đ/m^2$.

+ Giá chuyển nhượng trong hợp đồng là $95.000.000đ$. Đối với giá thị trường hiện nay, anh sẽ cung cấp cho Tòa án sau khi Tòa án mở phiên tòa xét xử.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Thạch Ư trình bày: Vào ngày 14/05/2020, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất lúa thửa đất số 19, diện tích $3.278,0m^2$, thuộc tờ bản đồ số 43, tọa lạc ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do anh đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng lập giấy tay, không có làm hợp đồng công chứng, chứng thực theo mẫu, có sự chứng kiến của anh P1 công an xã Loan Mỹ là anh Thạch Phôm P2 và giao tiền 02 lần đều có anh P2 là lần 1 và lần 3. Giá chuyển nhượng là $95.000.000đ/1.000m^2$, anh R giao tiền cho anh 03 lần là $305.000.000đ$ (lần 1, ngày 14/05/2020: $45.000.000đ$; lần 2, ngày 14/07/2020: $40.000.000đ$; lần 3, ngày 13/08/2020: $220.000.000đ$), anh R có nói cho anh là làm giấy tờ xong thì giao số tiền còn lại cho anh, nhưng không nói số tiền bao nhiêu. Khoảng 3-4 tháng sau thì anh R kêu anh và chị D đi làm thủ tục sang tên, anh đi nhưng vợ không đi nên không thực hiện được. Qua kết quả đo đạc, anh thống nhất phần diện tích tranh chấp là phần đất có diện tích là $2.739,7m^2$ thuộc thửa 19-1 hiện do anh Thạch Chanh Sa R quản lý, sử dụng, yêu cầu trả lại đất, riêng phần diện tích $310,2m^2$ thuộc thửa 19-2, do ông Thạch C1 yêu cầu cho ông và các anh chị em của ông C1 quản lý, sử dụng thì anh đồng ý. Anh đồng ý trả lại số tiền $305.000.000đ$, xin trả dần mỗi lần $100.000.000đ$, 01 tháng trả 01 lần, tính từ ngày 06/12/2023. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc và định giá tài sản: Thống nhất chi phí là 8.000.000đ, ai thua người đó chịu.

- Về cây trồng, vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp tại thửa 19-1:

+ Cam (từ 1-3 năm): 1.409 cây x 364.000đ/cây = 512.876.000đ

+ Mít (trên 03 năm): 11 cây x 135.000đ/cây = 1.485.000đ

+ Chanh (1-3 năm): 31 cây x 273.000đ/cây = 8.463.000đ.

+ Dừa (trên 03 năm): 10 cây x 210.000đ/cây = 2.100.000đ.

+ Bưởi (trên 03 năm): 03 cây x 149.000đ/cây = 447.000đ.

Tổng giá trị là 525.371.000đ. Tất cả cây trồng do nguyên đơn trồng và sử dụng cho đến nay. Ngoài ra có 15 cây Hồng Nhung trồng được 03 năm, do cây không có giá nên không định giá, không có vật kiến trúc nào khác.

Đối với phần cam thì anh R tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến ngày 06/12/2026 thì trả đất lại cho anh, còn các cây trồng như Mít, B, C2, D3, anh sẽ bồi hoàn lại giá trị cho anh R là 12.495.000đ.

- Về vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp tại thửa 19-2:

+ Chuồng bò: có diện tích: (4,0 x 3,2)m = 12,8m². Đã hết giá trị sử dụng nên không định giá, do bà Thạch Thị P xây dựng thì bà P tiếp tục sử dụng.

+ Ngoài ra không có cây trồng vật kiến trúc nào khác.

- Về giá đất: Thống nhất giá do nhà nước định giá như sau:

+ Đất lúa là 60.000đ/m².

+ Đất trồng cây lâu năm là 71.000đ/m².

Giá thị trường thống nhất giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 95.000.000đ để làm cơ sở giải quyết vụ án

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của anh Thạch U trình bày: Thống nhất ý kiến của anh U, không có ý kiến khác.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Thạch Thị D trình bày: Việc lập hợp đồng có chị ở nhà, nhưng chị không có chứng kiến việc giao nhận tiền, anh R và anh U cũng không có kêu chị chứng kiến, thỏa thuận như thế nào, việc giao nhận tiền chị không biết, cũng không có nói chị nhận bao nhiêu tiền. Sau đó chị có biết anh U nhận tiền cọc lần đầu tiên, nhưng không

có đưa chị nên chị có nói anh R trực tiếp là những lần sau phải có chị mới được, không thì chị không chịu ký tên sang tên, còn mấy lần sau nhận tiền chị không biết, anh U cũng không nói, đến khi anh R kêu anh U đi chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị biết anh R đưa tiền, anh R và anh U đi chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị biết, còn trước đây anh U vay tiền anh U nói vay làm ăn, chị không chịu ký nhưng anh U ép buộc chị nên chị ký vay tiền, còn tiền thì anh U sử dụng vào mục đích gì chị không biết. Chị không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu anh U trả lại số tiền 305.000.000đ cho anh R, yêu cầu anh R trả lại đất cho chị.

Qua kết quả đo đạc, chị thống nhất phần diện tích tranh chấp là phần đất có diện tích là 2.739,7m², thuộc thửa 19-1 hiện do anh Thạch Chanh Sa R quản lý, sử dụng, riêng phần diện tích 310,2m² thuộc thửa 19-2, chị đồng ý giao lại cho ông Thạch C1 và các anh chị em của ông C1 quản lý, sử dụng. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc và định giá tài sản: Thống nhất chi phí là 8.000.000đ, ai thua người đó chịu.

- Về cây trồng, vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp tại thửa 19-1:

+ Cam (từ 1-3 năm): 1.409 cây x 364.000đ/cây = 512.876.000đ

+ Mít (trên 03 năm): 11 cây x 135.000đ/cây = 1.485.000đ

+ Chanh (1-3 năm): 31 cây x 273.000đ/cây = 8.463.000đ

+ Dừa (trên 03 năm): 10 cây x 210.000đ/cây = 2.100.000đ.

+ Bưởi (trên 03 năm): 03 cây x 149.000đ/cây = 447.000đ.

Tổng giá trị là 525.371.000đ. Tất cả cây trồng do nguyên đơn trồng và sử dụng cho đến nay. Ngoài ra có 15 cây Hồng Nhung trồng được 03 năm, do cây không có giá nên không định giá, không có vật kiến trúc nào khác.

Đối với phần cam thì anh R tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến ngày 06/12/2026 thì trả đất lại cho chị, còn các cây trồng như M, B, C2, D3, chị sẽ bồi hoàn lại giá trị cho anh R là 12.495.000đ.

- Về vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp tại thửa 19-2:

+ Chuồng bò: có diện tích: $(4,0 \times 3,2)m = 12,8m^2$. Đã hết giá trị sử dụng nên không định giá, do bà Thạch Thị P xây dựng thì bà P tiếp tục sử dụng.

+ Ngoài ra không có cây trồng vật kiến trúc nào khác.

- Về giá đất: Thống nhất giá do nhà nước định giá như sau:

+ Đất lúa là $60.000đ/m^2$.

+ Đất trồng cây lâu năm là $71.000đ/m^2$.

Giá thị trường thống nhất giá chuyên nhượng trong hợp đồng là $95.000.000đ$ để làm cơ sở giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch C1 có bà Thạch Thị P làm đại diện trình bày: Bà Thạch Thị C3 đã chết năm 1983, không có để lại Di chúc, có 07 người con gồm có: Thạch Thị R1, Thạch Thị R4 (chết), Thạch Thị Sa R2, Thạch Thị P, Thạch Thị K, Thạch C1, T (chết), ngoài ra không có con nuôi, con riêng nào khác. Bà Thạch Thị C3 có phần đất là thửa đất số 19, diện tích $3.278,0m^2$, thuộc tờ bản đồ số 43, tọa lạc ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do anh Thạch U đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chết thì anh chị em con bà Cốt mới thống nhất giao cho bà Thạch Thị Sa R2 bán lấy vàng chia cho các anh chị em, bà P không lấy vàng là 2 chỉ vàng 24K mà lấy đất hiện trong phần đất tranh chấp để làm chuồng bò nuôi bò, còn lại bán khoảng 02 công đất ($2.000m^2$) cho anh Thạch U, phần còn lại thì các anh em sử dụng chung và vẫn đang sử dụng. Khi anh Thạch U bán cho anh Thạch Chanh Sa R thì các anh chị em không biết, khi có tranh chấp giữa anh Thạch Chanh Sa R và anh Thạch U, chị Thạch Thị D đưa ra Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long giải quyết và khi đo đạc thì mới biết. Quá trình giải quyết vụ án, thì có phần đất ông C1 và các anh chị em đang sử dụng có diện tích là $310,2m^2$, loại đất lúa, hiện trạng đã lên vườn trồng cây lâu năm và chuồng nuôi bò của bà P tọa lạc ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long là một phần của thửa đất số 19, diện tích $3.278,0m^2$, thuộc tờ bản đồ số 43, tọa lạc ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do anh Thạch U đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do hiện trạng phần đất có diện tích là $310,2m^2$ thì các người con của bà Cốt thỏa thuận chia làm 7 phần để sử dụng, ai chết thì con, cháu người đó sử dụng, nên ông C1 yêu cầu Tòa án buộc anh Thạch Chanh Sa R, anh Thạch U, chị Thạch Thị D phải trả lại cho ông và các anh chị em là Thạch Thị R1, Thạch Thị R4, Thạch Thị Sa R2, Thạch Thị

K, Thạch K2, Thạch Thị P phần đất có diện tích là 310,2m², loại đất lúa, hiện trạng đã lên vườn trồng cây lâu năm tọa lạc ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Trong đó chúng tôi thỏa thuận là giao cho bà Thạch Thị P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất này, nhưng các anh chị em vẫn sử dụng trên đất, không ai được quyền sang bán nếu các anh chị em không đồng ý ký tên. Đối với việc tranh chấp giữa anh Thạch Chanh Sa R và anh Thạch U', chị Thạch Thị D tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng phần đất còn lại của thửa số 19-1, diện tích 2.739,7m², thuộc tờ bản đồ số 43, tọa lạc ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long thì ông và các anh chị em, các cháu kế thừa quyền, nghĩa vụ không có ý kiến, tự hai bên giải quyết với nhau.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát đo đạc và định giá tài sản: Thống nhất chi phí là 8.000.000đ, đề nghị bị đơn trả số tiền này.

- Về cây trồng, vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp tại thửa 19-1:

+ Cam (từ 1-3 năm): 1409 cây x 364.000đ/cây = 512.876.000

+ Mít (trên 03 năm): 11 cây x 135.000đ/cây = 1.485.000đ

+ Chanh (1-3 năm): 31 cây x 273.000đ/cây = 8.463.000đ

+ Dừa (trên 03 năm): 10 cây x 210.000đ/cây = 2.100.000đ.

+ Bưởi (trên 03 năm): 03 cây x 149.000đ/cây = 447.000đ.

Tổng giá trị là 525.371.000đ. Tất cả cây trồng do nguyên đơn trồng và sử dụng cho đến nay. Ngoài ra có 15 cây Hồng Nhung trồng được 03 năm, do cây không có giá nên không định giá, không có vật kiến trúc nào khác. Đối với cây trồng này, do Tòa án quyết định.

- Về cây trồng, vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp tại thửa 19-2:

+ Chuồng bò: có diện tích: (4,0 x 3,2)m = 12,8m². Đã hết giá trị sử dụng nên không định giá, do bà P xây dựng thì bà P tiếp tục sử dụng.

+ Ngoài ra không có cây trồng vật kiến trúc nào khác.

- Về giá đất: Thống nhất giá do nhà nước định giá như sau

+ Đất lúa là 60.000đ/m².

+ Đất trồng cây lâu năm là 71.000đ/m².

Do Tòa án xem xét, ông C1 không ý kiến.

- Trong biên bản ghi lời khai ngày 30/03/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị P trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 19, diện tích 3.278,0m², loại đất lúa, tọa lạc ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long là của bà Thạch Thị C3, khi bà Cốt còn sống thì giao cho bà Thạch Thị Sa R2 quản lý, còn phần đất thì chia mỗi người 3 tầm, sau đó bà Sa R2 bán cho anh Thạch U 02 công đất với giá 2 lượng vàng 24K, chia cho các anh chị em mỗi người 02 chỉ, nhưng bà không nhận mà lấy đất ở để nuôi bò. Bà yêu cầu tiếp tục sử dụng phần đất có chuồng bò khoảng 20m². Bà Thạch Thị C3 có 7 người con là Thạch Thị R1, Thạch Thị R4, Thạch Thị Sa R2, Thạch Thị P, Thạch Thị K, Thạch C1, Thạch K2, bà Cốt chết không để lại di chúc, chết khoảng 30 năm.

- Trong biên bản ghi lời khai ngày 30/03/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Sa R2 trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 19, diện tích 3.278,0m², loại đất lúa, tọa lạc ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long là của bà Thạch Thị C3. Bà quản lý và có chuyển nhượng lại cho anh Thạch U một phần, có chừa lại một phần là chỗ chuồng bò để anh em sử dụng chung, khi bà bán khoảng 2 công đất giá 02 lượng vàng 24K, rồi anh U làm thủ tục giấy tờ. Hiện nay các con của bà Thạch Thị C3 có 07 người gồm: Thạch Thị R1, Thạch Thị R4, Thạch Thị Sa R2, Thạch Thị P, Thạch Thị K, Thạch C1, Thạch K2. Anh Thạch U chuyển nhượng cho anh Thạch Chanh Sa R thì bà không biết. Bà bán còn chừa lại để cho các anh em và các cháu sử dụng.

- Trong biên bản ghi lời khai ngày 30/03/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thạch L2 trình bày: Anh là con của bà Thạch Thị Sa R2. Nguồn gốc thửa đất số 19, diện tích 3.278,0m², loại đất lúa, tọa lạc ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long là của bà Thạch Thị C3. Anh có biết mẹ anh bà R2 có bán cho anh U năm 2013. Anh có nghe việc anh Thạch U chuyển nhượng cho anh Thạch Chanh Sa R, hiện giờ đang trồng cam, còn phần còn lại đất trống có chuồng bò của bà P thì không có bán mà để lại cho các anh chị em con bà Cốt sử dụng chung, không bán.

- Trong biên bản ghi lời khai ngày 17/08/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thạch Đ trình bày: Anh là con ông Thạch K2, sinh năm 1960 (chết năm 2009), anh kêu bà Thạch Thị C3 là bà nội. Thửa đất số 19 là của bà Cốt, không biết sao bà Thạch Thị Sa R2 đứng tên, rồi qua tên cho anh Thạch U. Khi Tòa án đo đạc thì anh mới biết, anh thống nhất với ông Thạch C1 là tách phần đất thửa số 19 để cho các con bà Thạch Thị C3 quản lý, sử dụng vì thỏa thuận chia làm 7 phần. Phần đất này thống nhất cho bà

Thạch Thị P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì tách làm 7 phần thì không tách được. Anh đi làm nên xin vắng mặt cho đến khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

- Trong biên bản ghi lời khai ngày 17/08/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thạch Thị H1 trình bày: Chị là con ông Thạch K2, sinh năm 1960 (chết năm 2009), bà Thạch Thị C3 chết nên bà Sa R2 đứng tên đại diện cho 7 người con, sau này bà Sa R2 qua tên cho anh Thạch L2, rồi anh Thạch L2 qua tên anh Thạch U thì chị không biết. Khi Tòa án đo đạc thì chị mới biết, nên yêu cầu là tách phần đất để cho 07 người con bà Thạch Thị C3 quản lý, sử dụng. Chị thống nhất theo ông Thạch C1 là giao phần đất tách cho bà Thạch Thị P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị không tranh chấp. Chị xin vắng mặt cho đến khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

- Trong biên bản ghi lời khai ngày 17/08/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thạch Thị H2 trình bày: Chị là con ông Thạch K2, sinh năm 1960 (chết năm 2009), bà Thạch Thị C3 chết nên bà Sa R2 đứng tên đại diện cho 7 người con, sau này bà Sa R2 đứng tên rồi qua tên anh Thạch U thì chị không biết. Khi Tòa án đo đạc thì chị mới biết. Chị thống nhất theo ông Thạch C1 là giao phần đất tách cho bà Thạch Thị P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thỏa thuận chia làm 7 phần, không tách thửa được. Chị xin vắng mặt cho đến khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

- Trong biên bản ghi lời khai ngày 05/09/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị R1 trình bày: Bà là con ruột bà Thạch Thị C3, bà Cốt có 07 người con gồm: Thạch Thị R1, Thạch Thị R4 (chết), Thạch Thị Sa R2, Thạch Thị P, Thạch Thị K, Thạch C1, T (chết). Nguồn gốc thửa đất số 19 là của mẹ Thạch Thị C3, rồi bà Sa R2 đứng ra bán cho anh Thạch U nhưng có chừa lại, nhưng bà không biết sau mà bà Sa R2 đứng tên hết và chuyển nhượng hết cho anh Thạch U rồi sau đó Thạch U lại chuyển nhượng cho Thạch Chanh Sa R, việc bà Sa R2 và Thạch U đứng tên thì bà không biết. Bà không yêu cầu hưởng phần đất này mà giao cho bà Thạch Thị P đứng tên. Bà lớn tuổi, không tham gia được xin vắng mặt cho đến khi Bản án, Quyết định có hiệu lực pháp luật.

- Trong biên bản ghi lời khai ngày 17/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thạch Thị G trình bày: Chị là con ruột của bà Thạch Thị R4 và là cháu ngoại bà Thạch Thị C3. Bà Cốt có 07 người con gồm: Thạch Thị R1, Thạch Thị R4 (chết), Thạch Thị Sa R2, Thạch Thị P, Thạch

Thị K, Thạch C1, T (chết). Bà Thạch Thị R4 chết năm 2011, có chồng là Thạch S1 (chết) và 4 người con gồm Thạch Sinh (chết) có vợ là Nguyễn Thị K1, sinh năm 1979 và con Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 2001, trú tại ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long; anh Thạch S, Thạch Thị G và Thạch ChVót (chết) có vợ là Nguyễn Thị K1, sinh năm 1979 và con Thạch Thị Thanh L1, sinh năm 2011. Chị K1 và cháu L đã đi làm ở Bình Dương không rõ địa chỉ, chị K1 cũng đã có chồng khác ở Bình Dương. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của bà ngoại Thạch Thị C3, chị không biết sau khi chết để lại cho ai, chị cũng không biết việc mua bán đất của anh Thạch U. Chị không rõ phần đất này, chị không tranh chấp, không có yêu cầu gì trong vụ án này, yêu cầu được giải quyết vắng mặt cho đến khi có Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Trong biên bản ghi lời khai ngày 29/11/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị K trình bày: Bà là con ruột bà Thạch Thị C3. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của mẹ bà là Thạch Thị C3. Bà Cốt có chừa lại diện tích khoảng 100m² để các con sử dụng chung, nhưng không biết vì sau bà Sa R2 làm thủ tục đứng tên hết và bán cho anh Thạch U hết mà không chừa lại phần đất chung, sau đó anh U bán lại cho anh Sa R bà cũng không biết. Bà Cốt có 07 người con gồm: Thạch Thị R1, Thạch Thị R4 (chết), Thạch Thị Sa R2, Thạch Thị P, Thạch Thị K, Thạch C1, T (chết). Đối với phần đất không tách được, bà đồng ý cho bà Thạch Thị P đứng tên, nhưng bà P không được sang bán cho người khác khi không có sự đồng ý của bà và các anh chị em. Bà xin vắng mặt cho đến khi Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, 147, 227, 228, 266, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2019;

Căn cứ các Điều 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 95, 166, 167, 170 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 27, 37 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ các Điều 12, 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 Thạch Chanh Sa R.

Nguyên đơn anh Thạch Chanh Sa R được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa 19-1, diện tích 2.739,7m² (vị trí và kích thước hình thể qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1), loại đất lúa, hiện trạng đã trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, được thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 26/09/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có trích đo bản đồ địa chính khu đất kèm theo) và sở hữu cây trồng trên đất gồm: 1.409 cây Cam (từ 1-3 năm), 11 cây Mít (trên 03 năm), 31 cây C4 (1-3 năm), 10 cây Dừa (trên 03 năm), 03 cây Bưởi (trên 03 năm), 15 cây Hồng Nhung (03 năm).

Nguyên đơn có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch C1.

Giao phần đất thuộc thửa 19-2, diện tích 310,2m², (vị trí và kích thước hình thể qua các mốc 1, 8, 9, 10, 11, 1), loại đất lúa, hiện trạng đất trồng cỏ, tọa lạc tại ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, được thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 26/09/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có trích đo bản đồ địa chính khu đất kèm theo) cho bà Thạch Thị R1, Thạch Thị Sa R2, Thạch Thị P, Thạch C1, Thạch Thị K, chị Nguyễn Thị K1, Nguyễn Thị Thanh L, Thạch Thị Thanh L1, anh Thạch S, chị Thạch Thị G, bà Thạch Thị H, anh Thạch N1, anh Thạch N2, anh Thạch Đ, chị Thạch Thị H1, chị Thạch Thị H2 quản lý, sử dụng.

Giao Chuồng bò có diện tích: (4,0 x 3,2)m = 12,8m² trên phần đất thuộc thửa 19-2, diện tích 310,2m², loại đất lúa, hiện trạng đất trồng cỏ, tọa lạc tại ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long cho bà Thạch Thị P tiếp tục quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị P được quyền đại diện cho bà Thạch Thị R1, Thạch Thị Sa R2, Thạch Thị P, Thạch C1, Thạch Thị K, chị Nguyễn Thị K1, Nguyễn Thị Thanh L, Thạch Thị Thanh L1, anh Thạch S, chị Thạch Thị G, bà Thạch Thị H, anh Thạch N1, anh Thạch N2, anh Thạch Đ, chị Thạch Thị H1, chị Thạch Thị H2 có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo các của đương sự.

Ngày 29/01/2024 các bị đơn anh Thạch U' và chị Thạch Thị D kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với các bị đơn tại thửa số 19-1 diện tích 2.739,7m² loại đất lúa, tọa lạc tại ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Đồng thời công nhận quyền sử dụng đất thửa số 19-1 diện tích 2.739,7m² loại đất lúa, tọa lạc tại ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sở hữu hợp pháp của các bị đơn. Các bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 305.000.000đ và ½ tiền đo đạc, định giá là 4.000.000đ còn lại nguyên đơn phải chịu 4.000.000đ.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Giữa nguyên đơn anh Thạch Chanh Sa R và bị đơn anh Thạch U', chị Thạch Thị D do chị D làm đại diện cho anh U' thống nhất thỏa thuận được với nhau toàn bộ các vấn đề cần phải giải quyết trong vụ án là:

1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa anh Thạch Chanh Sa R và anh Thạch U' ký kết ngày 14/5/2020.

2. Anh Thạch U' và chị Thạch Thị D có nghĩa vụ liên đới trả lại cho anh Thạch Chanh Sa R số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 305.000.000đ và tiền bồi thường thiệt hại là 464.370.000đ. Tổng cộng chung là 769.370.000đ (bảy trăm, sáu mươi chín triệu, ba trăm bảy mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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. Anh Thạch Chanh Sa R có nghĩa vụ giao trả cho anh Thạch U' và chị Thạch Thị D thửa đất số 19-1, tờ bản đồ số 43, diện tích 2.739,7m² (vị trí và kích thước hình thể qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1), loại đất lúa, hiện trạng đã trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, được thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 26/09/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có trích đo bản đồ địa chính khu đất kèm theo). Anh Thạch U' và chị Thạch Thị D được quyền sở hữu cây trồng trên đất gồm: 1.409 cây Cam (từ 1-3 năm), 11 cây Mít (trên 03 năm), 31 cây C4 (1-3 năm), 10 cây Dừa (trên 03 năm), 03 cây Bưởi (trên 03 năm), 15 cây Hồng Nhung (03 năm).

4. Anh Thạch Chanh Sa R có nghĩa vụ trả lại cho anh Thạch U' và chị Thạch Thị Dương bản c giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 19, tờ bản đồ số 43, diện tích 3.278m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

5. Về chi phí tố tụng: Anh Thạch U' và chị Thạch Thị D đồng ý chịu nộp toàn bộ là 8.000.000đ (tám triệu đồng) để hoàn trả lại cho anh Thạch Chanh Sa R.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Thạch Chanh Sa R, anh Thạch U' và chị Thạch Thị D thuộc đồng bào dân tộc thiểu số ở xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thuộc đối tượng được miễn tiền án phí.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự, Luật sư và Trợ giúp viên pháp lý có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 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. Sửa bản án sơ thẩm. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

Nguyên đơn đồng ý giao đất, cây trồng trên đất và hoàn trả lại cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 769.370.000đ.

Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 8.000.000đ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục: Đơn kháng cáo của bị đơn anh Thạch U' và chị Thạch Thị D đúng về hình thức, nội dung và còn trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung:

[1] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm: Giữa nguyên đơn anh Thạch Chanh Sa R và bị đơn anh Thạch U', chị Thạch Thị D. Chị D làm đại diện cho anh U' thỏa thuận thống nhất được với nhau toàn bộ các vấn đề giải quyết trong vụ án có liên quan đến anh R, anh U' và chị D như sau:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa anh Thạch Chanh Sa R và anh Thạch U' ký kết ngày 14/5/2020.

- Anh Thạch U' và chị Thạch Thị D có nghĩa vụ liên đới trả lại cho anh Thạch Chanh Sa R số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 305.000.000đ

và tiền bồi thường thiệt hại là 464.370.000đ. Tổng cộng chung là 769.370.000đ (bảy trăm, sáu mươi chín triệu, ba trăm bảy mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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.

- Anh Thạch Chanh Sa R có nghĩa vụ giao trả cho anh Thạch U và chị Thạch Thị D thửa đất số 19-1, tờ bản đồ số 43, diện tích 2.739,7m² (vị trí và kích thước hình thể qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1), loại đất lúa, hiện trạng đã trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, được thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 26/09/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có trích đo bản đồ địa chính khu đất kèm theo). Anh Thạch U và chị Thạch Thị D được quyền sở hữu cây trồng trên đất gồm: 1.409 cây Cam (từ 1-3 năm), 11 cây Mít (trên 03 năm), 31 cây C4 (1-3 năm), 10 cây Dừa (trên 03 năm), 03 cây Bưởi (trên 03 năm), 15 cây Hồng Nhung (03 năm).

- Anh Thạch Chanh Sa R có nghĩa vụ trả lại cho anh Thạch U và chị Thạch Thị Dương bản c giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 19, tờ bản đồ số 43, diện tích 3.278m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- Về chi phí tố tụng: Anh Thạch U và chị Thạch Thị D đồng ý chịu nộp toàn bộ là 8.000.000đ (tám triệu đồng) để hoàn trả lại cho anh Thạch Chanh Sa R.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Thạch Chanh Sa R, anh Thạch U và chị Thạch Thị D thuộc đồng bào dân tộc thiểu số ở xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thuộc đối tượng được miễn tiền án phí.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự anh Thạch Chanh Sa R, anh Thạch U và chị Thạch Thị D và chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa

bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST, ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn anh Thạch Chanh Sa R và bị đơn anh Thạch U', chị Thạch Thị D. Chị D làm đại diện cho anh U' có liên quan đến tranh chấp giữa anh R, anh U' và chị D; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST, ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng: Khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, 147, Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Các Điều 95, 166, 167 và 170 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 27 và 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 29 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. Tuyên xử:

1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa anh Thạch Chanh Sa R và anh Thạch U' ký kết ngày 14/5/2020.

2. Buộc anh Thạch U' và chị Thạch Thị D có nghĩa vụ liên đới trả lại cho anh Thạch Chanh Sa R số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 305.000.000đ và tiền bồi thường thiệt hại là 464.370.000đ. Tổng cộng chung là 769.370.000đ (bảy trăm, sáu mươi chín triệu, ba trăm bảy mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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. Buộc anh Thạch Chanh Sa R có nghĩa vụ giao trả cho anh Thạch U và chị Thạch Thị D thửa đất số 19-1, tờ bản đồ số 43, diện tích 2.739,7m² (vị trí và kích thước hình thể qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1), loại đất lúa, hiện trạng đã trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, được thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 26/09/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có trích đo bản đồ địa chính khu đất kèm theo). Anh Thạch U và chị Thạch Thị D được quyền sở hữu cây trồng trên đất gồm: 1.409 cây Cam (từ 1-3 năm), 11 cây Mít (trên 03 năm), 31 cây C4 (1-3 năm), 10 cây Dừa (trên 03 năm), 03 cây Bưởi (trên 03 năm), 15 cây Hồng Nhung (03 năm).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Buộc anh Thạch Chanh Sa R có nghĩa vụ trả lại cho anh Thạch U và chị Thạch Thị Dương bản c giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 19, tờ bản đồ số 43, diện tích 3.278m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Thạch U và chị Thạch Thị D có nghĩa vụ nộp 8.000.000đ (tám triệu đồng) để hoàn trả lại cho anh Thạch Chanh Sa R.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Thạch Chanh Sa R, anh Thạch U và chị Thạch Thị D thuộc đồng bào dân tộc thiểu số ở xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thuộc đối tượng được miễn tiền án phí. Nên miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho anh R, anh U và chị D.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- CA.TAND TVL: 01b;
- Phòng KTNV&THA TAND TVL: 01b;
- TAND huyện Tam Bình: 01b;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình: 01b;
- Mỗi đương sự: 01b;
- Lưu HS: 06b.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Trường