

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 03/2023/DS-ST

Ngày: 05/01/2023

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH**

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Minh Đầy.

2. Bà Cao Thị Bích Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Minh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: ông Trần Thanh Tiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05/01/2023 tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 224/2020/TLST-DS ngày 16/10/2020 về *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 215/2022/QĐXXST- DS ngày 19/12/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Huỳnh Văn B, sinh năm 1948.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

Đại diện theo ủy quyền: Trần Thanh H, sinh năm 1963 (*có mặt*).

Địa chỉ: số 13/26, đường số 11, Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An;

- Bị đơn: Châu Văn L, sinh năm 1966 (*có mặt*).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp;.

Chỗ ở: Số 225, ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Huỳnh Thị Ngọc Th, sinh năm 1980 (có mặt).
2. Phạm Đức Ng, sinh năm 1979 (có mặt).
3. Phạm Thị Anh T, sinh năm 2009.

(Người đại diện theo pháp luật chị Phạm Thị Anh T là chị Huỳnh Thị Ngọc Th (mẹ của chị T, anh Phạm Đức Ng cha của chị T)

4. Phạm Đức P, sinh năm 2000 (vắng mặt có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: tổ 10, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

5. Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1971 (vắng mặt có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

6. Châu Ngô Thành Gi, sinh năm 1991 (vắng mặt có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 174, ấp Tân Quới, xã Tân Phú Trung, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Văn B là ông Trần Thanh H trình bày:

Ông Huỳnh Văn B nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị C (mẹ của anh Châu Văn L) diện tích 4.000m² vào năm 1990, nhưng ông B chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 16 chỉ vàng 24kr, ông B đã giao đủ số vàng và nhận đất sử dụng. Năm 1991 thì ông B chuyển nhượng ngược lại cho bà Cấn diện tích 3.000m² đất ruộng. Còn lại diện tích khoảng 1.000m² ông B sử dụng xây dựng nhà để ở. Năm 2002 ông B tiếp tục chuyển nhượng một phần diện tích đất vườn cho ông Dương Văn M một phần đất, hiện nay anh M sử dụng (cạnh giáo rạch bà Gọ ngang 13m) tính từ giáp nhà chị Th thể hiện qua mốc 3, 7, 13, 12, 4, 3 trên sơ đồ đo đạc. Việc chuyển nhượng một phần diện tích đất vườn, chỉ thỏa thuận miệng không làm giấy tờ, không đo đạc thực tế, giá thỏa thuận là 20.000.000 đồng, nhưng ông B giảm 1.000.000 đồng còn 19.000.000 đồng.

Sau khi chuyển nhượng thì anh M đã xây dựng hàng rào và sử dụng (hàng rào là mốc 3, 4 thể hiện trên sơ đồ đo đạc). Phần đất còn lại ông B tiếp tục sử dụng và cho con gái là chị Huỳnh Thị Ngọc Th xây dựng nhà để ở năm 2010 cho đến nay. Ông B không tranh chấp, không có yêu cầu gì với chị Th, anh Ng. Trường hợp ông B được đứng tên toàn bộ diện tích 752,8m² thì ông B và chị Th, anh Ng tự thỏa thuận để tách diện tích do chị Th, anh Ng đang quản lý sử dụng.

Nay ông Huỳnh Văn B yêu cầu anh Châu Văn L tiếp tục chuyển nhượng diện tích 752,8m² thuộc một phần thửa số 223, tờ bản đồ số 24, thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6,1 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/10/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành.

- Theo biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa bị đơn ông Châu Văn L trình bày:

Vào năm 1990 bà Nguyễn Thị C (mẹ anh Châu Văn L) chuyển nhượng cho ông B diện tích 4.000m² hai bên có đo bằng tay nhưng không làm giấy tờ chuyển nhượng và đã giao đất cho ông B sử dụng từ năm 1990, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 16 chỉ vàng 24kr. Ông B chỉ trả được 11 chỉ vàng 24kr còn lại 05 chỉ chưa trả, tuy nhiên anh L không yêu cầu Tòa án giải quyết 05 chỉ vàng ông B còn thiếu trong vụ án này. Khoảng năm 1991 ông B chuyển nhượng lại cho bà Cấn diện tích 3.000m² đất ruộng, ông B còn lại 1.000m² đất vườn thì đã sử dụng từ năm 1990 cho đến nay.

Phần đất khoảng 1.000m² đất vườn, khi bà Cấn chuyển nhượng vào năm 1990 cho ông B thì có đo bằng tay chiều ngang 31m, anh L chưa làm đường nước 02m chiều ngang, chiều dài đến đất của bà Châu Thị T. Hiện nay phần đường nước này đã nhập vào thửa đất của bà Châu Thị T (thể hiện qua các mốc 11, 12, 13, 8, 14, 15, 11), còn lại 29m chiều ngang. Năm 2002 ông B chuyển nhượng cho anh Châu Văn L phân nửa phần đất vườn, khi chuyển nhượng ông B và anh L thỏa thuận, anh L mượn số tiền 20.000.000 đồng của anh M để nhận chuyển nhượng từ ông B. Hai bên có thỏa thuận chiều ngang phần diện tích chuyển nhượng cho anh L là phân nửa tức mỗi bên 14,5m (đầu phía trước giáp đường và rạch Bà Gọ), đầu phía sau giáp đất chị Châu Thị T là 14m, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, ông B giảm 1.000.000 đồng còn lại 19.000.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng không làm giấy tờ, không đo thực tế, có anh Dương Văn M chứng kiến. Cũng trong năm 2002 anh L giao phần đất vườn cho anh M sử dụng thì ông B chỉ ranh đất ngay hàng rào hiện tại (hàng rào lưới B40 hiện nay theo mốc 3, 4 anh M xây dựng hàng rào vào năm 2015). Sau khi anh M xây dựng hàng rào xong, anh L có lên xem và không đồng ý ranh đất thì hỏi ông B (việc hỏi bằng miệng không có giấy tờ) thì ông B nói là “*tao lớn tao đâu có bậy*” nên anh L cũng không có ý kiến, cũng không có đo đạc lại diện tích anh M sử dụng, do ông B nói “*khi nào làm thủ tục sang tên thì sẽ đo đạc để xác định lại*”.

Chị Huỳnh Thị Ngọc Th, con ông B xây dựng căn nhà trên diện tích đất tranh chấp và nhà vệ sinh thì anh L không biết, do anh L ở Lai Vung. Khi ông B dời bồn nước lên phần đất tranh chấp thì không nói cho anh L biết.

Anh Châu Văn L (người thừa kế của bà Nguyễn Thị C) kê khai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2004 đất thuộc thửa số 363, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.005m² cho hộ anh Châu Văn L. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu không đo đạc thực tế, chỉ cấp trên cơ sở kê khai. Đến năm 2017 thì anh L cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi cấp đổi cũng không đo đạc thực tế, chỉ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ, ghi tờ khai là được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ thửa số 363, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.005m² đổi thành thửa số 223, tờ bản đồ số 24 diện tích 1.620m² (đo thực tế là 1.377,8m²)

Hộ của ông Châu Văn L năm 2004 và năm 2017 chỉ gồm 02 thành viên: Châu Văn L, Châu Ngô Thành Gi ngoài ra không còn ai khác.

Anh Châu Văn L chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông B đứng tên diện tích 627,9m² theo các mốc 1, 2, 5, 6, 1 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành. Còn diện tích 124,9m² theo các mốc 2, 3, 4, 5, 2 anh L không đồng ý tiếp tục

chuyển nhượng và yêu cầu ông B trả lại, do phần này ông B chuyển nhượng ngược lại cho anh L năm 2002.

Còn tài sản trên diện tích 124,9m² thì ông B và chị Th, anh Ng tự tháo dỡ đi dời. Đối với số vàng 05 chỉ vàng 24kr ông B thanh toán chưa đủ vào năm 1990 thì anh L không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này, khi nào có tranh chấp anh L sẽ khởi kiện ông B thành vụ kiện khác.

- Theo biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Anh Phạm Đức Ng, chị Huỳnh Thị Ngọc Th trình bày:

Chị Huỳnh Thị Ngọc Th, anh Phạm Đức Ng trình bày ông B cho anh chị ở nhờ trên đất. Anh Ng, chị Th xây dựng nhà để ở vào năm 2010, khi chị Th, anh Ng xây dựng nhà thì không ai ngăn cản, khi xây dựng nhà chị Th, anh Ng nghĩ là phần đất ông B nhận chuyển nhượng đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay trong nhà gồm chị Th, anh Ng, anh Phúc, chị T (chị T, anh Phúc là con của chị Th và anh Ng).

Trường hợp ông B yêu cầu anh L tiếp tục chuyển nhượng cho ông B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 752,8m² thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/10/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, thì chị Th, anh Ng không có ý kiến. Chị Th, anh Ng không tranh chấp gì với ông B trong vụ án này việc thỏa thuận tách diện tích căn nhà chị Th, anh Ng đang ở chị Th, anh Ng sẽ tự thỏa thuận với ông B.

Trường hợp, anh Châu Văn L được sử dụng phần đất tranh chấp diện tích 124,9m² thì chị Th, anh Ng không có yêu cầu, không có tranh chấp gì tài sản trên đất của chị Th, anh Ng, thì chị Th, anh Ng tự tháo dỡ đi dời.

2. Anh Phạm Đức P thống nhất ý kiến của chị Th, anh Ng và có đơn xin vắng mặt ngày 25/6/2022.

3. Anh Châu Ngô Thành Gi, chị Nguyễn Thị Đ vắng mặt.

- Người làm chứng anh Dương Văn M (anh vợ của ông Châu Văn L) trình bày: Việc thỏa thuận chuyển nhượng là giữa ông B và anh L. Anh M chỉ đem tiền vào để đưa cho anh L chuyển nhượng, việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận miệng không có làm giấy tờ. Đồng thời, hàng rào là anh M xây dựng là ông B chỉ ranh (hàng rào lưới B40 theo các mốc 3, 4). Anh M không có tranh chấp, không có yêu cầu gì trong vụ kiện này do phần đất này là của anh Châu Văn L chuyển nhượng của ông B.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục thụ lý, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã đảm bảo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng chị Nguyễn Thị Đ, anh Châu Ngô Thành Gi không chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn B về yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng diện tích 752,8m² thuộc một phần thửa số 223, tờ bản đồ số 24 do hộ ông Châu Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/10/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Châu Văn L về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn B trả lại diện tích 124,9m² thuộc một phần thửa số 223, tờ bản đồ số 24 thể hiện qua các mốc 2, 3, 4, 5, 2 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/10/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông B yêu cầu anh L tiếp tục chuyển nhượng diện tích 752,8m² thuộc một phần thửa số 223, tờ bản đồ số 24 do hộ ông Châu Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Anh L yêu cầu ông B trả lại diện tích 124,9m². Phần đất tranh chấp tại ấp Tân Quới, xã Tân Phú Trung, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp. Căn cứ vào Điều 100, 101, 166, 167, 188, 203 Luật đất đai; Điều 116, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xác định đây là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Quyền sử dụng đất*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

[2] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự: Anh Phạm Đức P, anh Châu Ngô Thành Gi, chị Nguyễn Thị Đ vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt anh Phúc, anh Giang, chị Đào là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình.

Theo anh Châu Văn L trình bày khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 01/12/2004, khi cấp đổi năm 02/6/2017 thì hộ anh L chỉ có anh Châu Văn L, anh Châu Ngô Thành Gi. Theo văn bản số 26/CV-CAX ngày 27/7/2022 của Công an xã Tân Phú Trung tại thời điểm cấp 2004 hộ anh L gồm anh Châu Văn L, anh Châu Ngô Thành Gi, chị Nguyễn Thị Đ, anh Châu Thành Giàu nhập hộ khẩu vào hộ anh L vào ngày 15/10/2008. Ngày 15/3/2011 chị Đào, anh Giàu tách hộ và nhập hộ khẩu về ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Hội đồng xét xử xét thấy chị Đào là vợ của anh L có đăng ký kết hôn 27/12/2002 tại Ủy ban nhân dân xã Tân Phú Trung, chị Đào, anh Giang trình bày thửa đất không phải là tài sản chung, không tranh chấp gì đối với thửa đất số 223, tờ bản đồ số 24, riêng anh Châu Thành Giàu (con ông Châu Văn L) tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 anh Giàu không có trong hộ ông L, ngoài ra tại thời điểm này anh Giàu mới 02 tuổi. Khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02/6/2017 thì anh Giàu đã tách khỏi hộ ông L (tách ngày 15/3/2011), từ các căn cứ trên xác định hộ gia đình sử dụng đất của anh Châu Văn L là anh Châu Văn L.

[4] Xét yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn, yêu cầu trả lại đất của bị đơn:

[4.1] Ông B và anh L đều thừa nhận vào năm 1990 bà Nguyễn Thị C (mẹ anh Châu Văn L) chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn B diện tích khoảng 4000m² đất (3000m² đất ruộng, 1.000m² đất vườn), việc chuyển nhượng không làm giấy tờ, không đo thực tế, nhưng đã giao đất cho ông Huỳnh Văn B sử dụng. Đến năm 1991 thì ông B chuyển nhượng lại cho bà Cán 3000m² đất ruộng, còn lại khoảng 1.000m² đất vườn ông B sử dụng ổn định từ năm 1990 đến năm 2002 ông B chuyển nhượng lại một phần đất vườn, việc chuyển nhượng phần đất vườn không làm giấy tờ, không đo thực tế cho ông Mơi (anh vợ của ông Lơ). Anh M không thừa nhận, nhận chuyển nhượng của ông B mà người nhận chuyển nhượng là anh L, anh M không có tranh chấp trong vụ án này, anh L trình bày anh là người nhận chuyển nhượng phần đất vườn từ ông B năm 2002, không làm giấy tờ, không đo thực tế, anh M đã xây dựng hàng rào ổn định, anh L đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 166, 167 Luật Đất đai; Điều 129, 500 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử xác định có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C và ông B, đồng thời ông B đã sử dụng ổn định diện tích 752,8m² thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6 từ năm 1990 cho đến nay, căn cứ Điều 101 Luật đất đai; Điều 500 Bộ luật Dân sự. Ông Huỳnh Văn B yêu cầu anh Châu Văn L (là người thừa kế của bà Nguyễn Thị C) tiếp tục chuyển nhượng diện tích 752,8m² cho ông B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở để chấp nhận.

[4.2] Xét yêu cầu của ông Châu Văn L đòi ông B trả lại diện tích 124,9m² (một phần diện tích đất vườn). Năm 2002 ông B chuyển lại cho gia đình ông Lơ một phần diện tích đất vườn với giá là 19.000.000 đồng, diện tích không đo đạc thực tế nên không biết diện tích là bao nhiêu, đồng thời anh M đã xây dựng hàng rào để tách biệt diện tích đất ông Lơ sử dụng và diện tích đất ông B sử dụng qua đo đạc thực tế diện tích đất ông B sử dụng là 752,8m² thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1. Như vậy, gia đình ông B đã sử dụng diện tích qua đo đạc thực tế là 752,8m² ổn định từ năm 1990 cho đến nay. Còn ông Lơ sử dụng diện tích qua đo đạc thực tế là 625m² thể hiện qua các mốc 3, 7, 13, 12, 4, 3 từ năm 2002 cho đến nay. Nhưng năm 2004 anh L lại đi kê khai lần đầu toàn bộ thửa đất số 223, tờ bản đồ số 24 với diện tích cấp lần đầu năm 2004 là 1.005m², diện tích cấp đổi năm 2017 là 1.620m² mà không đo đạc thực tế (hiện nay đo thực tế là 1.377,8m²). Hội đồng xét xử xét thấy hai bên đã thừa nhận có việc chuyển nhượng năm 1990 và sử dụng ổn định từ năm 1990 cho đến nay. Nay anh L tự cho rằng ông B chuyển nhượng lại cho anh L, ông B chỉ còn lại diện tích 627,9m² ông B không thừa nhận, anh L không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh. Đồng thời, anh L đòi ông B trả lại diện tích 124,9m² thể hiện qua các mốc 2, 3, 4, 5, 2 là không có cơ sở để chấp nhận.

Hội đồng xét xử căn cứ vào quá trình sử dụng đất, thừa nhận có việc chuyển nhượng đất giữa ông B, bà Cán, ông Lơ (ông Mơi). Căn cứ vào các Điều 101, 166, 167 Luật Đất đai; Điều 129, 500 Bộ luật Dân sự công nhận có việc chuyển nhượng đất giữa bà Cán (anh Châu Văn L là người thừa kế) với ông Huỳnh Văn B. Chấp nhận yêu cầu của ông B về việc tiếp tục chuyển nhượng và công nhận diện tích 752,8m² (thể hiện qua

các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/10/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành). Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Châu Văn L về việc đòi lại diện tích 124,9m² thuộc một phần thửa số 223, tờ bản đồ số 24 thể hiện qua các mốc 2, 3, 4, 5, 2 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/10/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành.

[5] Anh Châu Văn L thừa nhận khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, cấp đôi đối với thửa đất số 223, tờ bản đồ số 24 đều không đo đạc thực tế, chỉ cấp trên cơ sở kê khai. Hiện nay, diện tích đất ông B yêu cầu anh L tiếp tục chuyển nhượng là 752,8m² thuộc một phần thửa số 223, tờ bản đồ số 24 ông B đã sử dụng ổn định từ năm 1990 đến nay nhưng ông L lại đi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không đo đạc thực tế nên yêu cầu trả lại diện tích 124,9m² thuộc một phần thửa số 223, tờ bản đồ số 24 thể hiện qua các mốc 2, 3, 4, 5, 2 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/10/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành là không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Chị Th, anh Ng (con gái và con rể của ông B) trình bày tự thỏa thuận diện tích đất chị Th, anh Ng sử dụng với ông B, trường hợp chấp nhận trả ông L diện tích 124,9m² thuộc một phần thửa số 223, tờ bản đồ số 24 thì chị Th, anh Ng tự di dời tài sản của anh và chị ra khỏi phần đất tranh chấp, không yêu cầu, không tranh chấp trong vụ án, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của ông Huỳnh Văn B được chấp nhận, yêu cầu của anh L không được chấp nhận căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Anh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng anh L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí anh L đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013375 ngày 28/9/2022 được trừ vào án phí anh L phải nộp.

Đối với yêu cầu trả lại diện tích đất tranh chấp không được chấp nhận, tuy nhiên đây là tranh chấp Tòa án chỉ xem xét phần đất là của ai nên số tiền án phí là 300.000 đồng.

[8] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, Căn cứ vào các Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự anh L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 6.837.000 đồng.

Số tiền anh L đã nộp 3.743.000 (chi phí định giá 600.000 đồng, chi phí đo đạc 3.143.000 đồng) được trừ vào chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản anh L phải chịu.

Ông Huỳnh Văn B đã nộp tạm ứng số tiền 3.094.000 đồng (chi phí định giá 800.000 đồng, chi phí đo đạc 2.294.000 đồng) nên anh L phải trả lại cho ông B số tiền này.

[9] Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp trình bày là phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các khoản 29 Điều 3, Điều 100, 101, 166, 167, 188, 203 Luật đất đai; Điều 116, 129, 500 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu ông Huỳnh Văn B về việc yêu cầu ông Châu Văn L tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất 752,8m² thuộc một phần thửa số 223, tờ bản đồ số 24.

Ông Huỳnh Văn B được quyền sử dụng diện tích 752,8m² (thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/10/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành) thuộc một phần thửa số 223, tờ bản đồ số 24 do hộ ông Châu Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Huỳnh Văn B, ông Châu Văn L được quyền đến cơ quan có nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 223, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.620m² (đo thực tế 1.377,8m²) có số bìa CI 238007 sổ vào sổ cấp GCN: CH05968 ngày cấp 02/6/2017 cho hộ ông Châu Văn L để điều chỉnh cấp lại theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo là sơ đồ đo đạc ngày 18/10/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Châu Văn L về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn B trả lại diện tích 124,9m² thể hiện qua các mốc 2, 3, 4, 5, 2 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/10/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành

3. Về án phí: Ông Châu Văn L phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí ông Châu Văn L đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013375 ngày 28/9/2022 được trừ vào án phí anh L phải nộp. Anh Châu Văn L còn phải nộp tiếp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng khác:

Số tiền anh L đã nộp 3.743.000 (chi phí định giá 600.000 đồng; chi phí đo đạc 3.143.000 đồng) được trừ vào chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản anh L phải chịu.

Anh Châu Văn L phải trả cho ông Huỳnh Văn B số tiền 3.094.000 đồng (trong đó chi phí định giá 800.000 đồng; chi phí đo đạc 2.294.000 đồng)

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

6. Trường hợp bản án 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 thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án ND tỉnh Đồng Tháp;
- Viện kiểm sát ND huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Chi cục Thi hành án DS huyện Châu Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Nguyễn Văn Nhân