TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẠC LIÊU** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 199/2022/DS-ST
Ngày 30 tháng 11 năm 2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẠC LIÊU, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Phương Bình

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Khưu Liên Dung và bà Dư Thị Út

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhung - Thư Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Tiểu My - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 153/2019/TLST- DS ngày 20 tháng 5 năm 2019, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 136/2022/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: 1.1- Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1960.

Nơi cư trú: Số 26, đường Lê Đại Hành, Khóm 2, Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

1.2- Bà Viên Anh Đ, sinh năm 1971

HKTT: Số 46, đường Lý Tự Trọng, Phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. *Nơi cư trú:* Số 26, đường Lê Đại Hành, Khóm 2, Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bị đơn: 2.1- Ông Dương Văn L, sinh năm 1952.

2.2- Bà Nguyễn Ngọc S (tên gọi khác: Bấu), sinh năm 1952

Cùng trú tại: Số 26, đường Ngô Quyền, Khóm 3, Phường 2, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Ông Dương Văn L và bà Nguyễn Ngọc S uỷ quyền cho anh Dương Thanh B, sinh năm 1981 (Trú tại: Số 26, đường Ngô Quyền, Khóm 3, Phường 2, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trịnh Thanh Nh – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Trịnh Thanh M – Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu.

(Ông Chính, bà Đào, anh Bình và Luật sư Nhân có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch, bà Viên Anh Đ cùng thống nhất trình bày: Vào ngày 28/01/2001, vợ chồng có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Dương Văn L và bà Nguyễn Thị S diện tích đất ngang 50m; chiều dài lấy hết đất (từ bờ kênh bên giáp ranh anh Huệ đến hết bờ kênh xáng), có làm Biên nhận cùng ngày. Tuy nhiên, khi làm thủ tục chuyển nhượng thì UBND Phường 2, thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu) có nói có một phần đất bảo lưu kênh nên không cấp quyền sử dụng, còn một phần diện tích đất ông Dương Văn L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.000 m^2 (ngang 50m x dài 60m); phần diện tích đất chưa được cấp quyền sử dụng đất thì vợ chồng quản lý, do công việc làm ăn nên không biết Nhà nước có chủ trương mở rộng lộ Bờ Tây khoảng vào năm 2013, ông Lén đi kê khai phần diện tích đất này, khi hay được sự việc vợ chồng có khiếu nại đến UBND Phường 2, thành phố Bạc Liêu giải quyết, nhưng do bị thất lạc Biên nhận chuyển nhượng đất, nên có chấp nhận cho ông Lén nhận số tiền bồi thường là 36.000.000 đồng, khi Nhà nước thu hồi mở rộng lộ Bờ Tây lần 2 thì tìm được Biên nhận trên nên vợ chồng không đồng ý bồi thường phần đất thu hồi cho ông Lén. Nay yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Dương Văn L và bà Nguyễn Ngọc S trả lại diện tích đất 420m^2 (Qua đo đạc thực tế ngày 22/8/2022 và Bản vẽ mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 31/8/2022 là: Ngang hướng Đông 49,06m; ngang hướng Tây 48,19m; dài hướng Nam 10,03m; dài hướng Bắc 7,31m) đất tọa lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu trả lại số tiền nhà nước đã bồi thường đối với phần diện tích đất bị thu hồi, tổng số tiền là 36.000.000 đồng.

Bị đơn anh Dương Thanh B đại diện theo uỷ quyền của ông Dương Văn L và bà Nguyễn Ngọc S trình bày: Phần diện tích đất ông Nguyễn Văn Ch và bà Viên Anh Đ khởi kiện là của cha mẹ anh từ trước (nghe nói là do ông nội nhận chuyển nhượng từ ông Hai Gia (anh không biết rõ họ và tên) cho lại cha mẹ anh), ông Lén đã kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào khoảng năm 1980,

sau đó khoảng năm 1999 thì cấp lại quyền sử dụng đất một phần diện tích đất là 5.500m^2, gia đình có hỏi thì Nhà nước nói là làm lộ nên chỉ cấp quyền sử dụng diện tích đất trên (chỉ nói miệng, không có quyết định thu hồi đất và cũng không có bồi thường), con lộ bề ngang rộng khoảng 07m đến 08m. Sau đó, gia đình có chuyển nhượng cho ông Chính, bà Đào một phần diện tích đất ngang 50m x dài 60m, ông Chính, bà Đào đã kê khai và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất này là 3.000m^2. Vào khoảng năm 2013, 2014, khi Nhà nước có thu hồi đất để mở rộng lộ thì ông Chính, bà Đào tranh chấp đất phần diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Biên nhận ngày 28/01/2001, tự ông Chính tự ghi *"Diện tích đất ngang 50m; chiều dài lấy hết đất, từ bờ kênh bên giáp ranh anh Huệ đến hết bờ kênh xáng"* khi ông Chính đến hỏi chuyển nhượng đất, gia đình chỉ chuyển nhượng đất mà gia đình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chuyển nhượng cho ông Chính, bà Đào ngang 50m x dài 60m), cha mẹ anh biết chữ không nhiều, nên cứ nghĩ ghi chuyển nhượng đất mà gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bề ngang là 50m chiều dài là 60m. Nên không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của đất ông Nguyễn Văn Ch và bà Viên Anh Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ban đầu đòi trả diện tích đất 750m^2, nay chỉ yêu cầu trả diện tích đất 420m^2 và không yêu cầu trả số tiền 36.000.000 đồng, nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Dương Văn L và bà Nguyễn Ngọc S đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ch, bà Viên Anh Đ diện tích đất ngang là 50m x dài 60m và bà Đào cũng đã được cấp quyền sử dụng đất này, còn Biên nhận ngày 28/01/2001 là do ông Lén, bà Sương cùng ông Chính, bà Đào thoả thuận chuyển nhượng chưa đúng quy định pháp luật, nên không có giá trị chứng minh trong vụ án. Việc chuyển nhượng đã được chính quyền địa phương chứng kiến ký vào hợp đồng chuyển nhượng diện tích 3.000m^2, bà Đào đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu ông Lén, bà Sương trả số tiền 36.000.000 đồng. Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và trình bày của đương sự, không thay đổi, bổ sung yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm cho rằng:

Về việc tuân theo pháp luật: Tòa án thụ lý giải quyết vụ án này là đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình thụ lý giải quyết vụ án

Tòa án đã tuân thủ trình tự tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tại phiên tòa hôm nay thực hiện đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự. Các đương sự tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về diện tích đất và yêu cầu trả số tiền 36.000.000, nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 217 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu này.

Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả diện tích đất 420m^2, tại Khóm 3, Phường 2, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu; tại Biên nhận ngày 28/01/2001 thể hiện ông Dương Văn L, bà Nguyễn Ngọc S có chuyển nhượng cho bà Viên Anh Đ, ông Nguyễn Văn Ch diện tích đất ngang 50m; chiều dài lấy hết đất (từ bờ kênh bên giáp ranh anh Huệ đến hết bờ kênh xáng), tại phiên toà các đương sự cũng xác định đã trả xong số tiền 125.000.000 đồng (tương đương 25 lượng vàng 24K) theo Biên nhận trên; theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự thì có cơ sở xác định các đương sự thoả thuận chuyển nhượng có phần đất đang tranh chấp, nên yêu cầu khởi kiện của ông Chính, bà Đào là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chính, bà Đào.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án; căn cứ vào kết quả tranh luận giữa các đương sự tại phiên tòa; quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát; sau khi thảo luận, nghị án; Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] *Quan hệ tranh chấp:* Ông Nguyễn Văn Ch, bà Viên Anh Đ khởi kiện ông Dương Văn L, bà Nguyễn Ngọc S trả diện tích đất đất tọa lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu trả lại số tiền nhà nước đã bồi thường đối với phần diện tích đất bị thu hồi, tổng số tiền là 36.000.000 đồng của diện tích đất của ông Chính, bà Đào; nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Thẩm quyền giải quyết:* Diện tích đất ông Nguyễn Văn Ch, bà Viên Anh Đ khởi kiện tại Khóm 3, Phường 2, thành phố Bạc Liêu và ông Dương Văn L, bà Nguyễn Ngọc S có nơi cư trú tại thành phố Bạc Liêu. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

[3] *Về thủ tục tố tụng*: Ông Dương Văn L, bà Nguyễn Ngọc S uỷ quyền cho anh Dương Thanh B, có cơ quan có thẩm quyền chứng thực là hợp lệ nên được chấp nhận.

[4] *Về nội dung khởi kiện:* Theo đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn Ch, bà Viên Anh Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Dương Văn L, bà Nguyễn Ngọc S trả lại diện tích đất 750m^2, đất tọa lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu trả lại số tiền nhà nước đã bồi thường đối với phần diện tích đất bị thu hồi, tổng số tiền là 36.000.000 đồng. Nhưng tại phiên toà hôm nay ông Nguyễn Văn Ch, bà Viên Anh Đ chỉ yêu cầu ông Dương Văn L, bà Nguyễn Ngọc S trả lại diện tích đất 420m^2, đất tọa lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu; rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 330m^2 và số tiền 36.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn; căn cứ Điều 217 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết 330m^2 đất tại Khóm 3, Phường 2, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu và số tiền 36.000.000 đồng.

[5] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn Ch, bà Viên Anh Đ yêu cầu ông Dương Văn L và bà Nguyễn Ngọc S trả lại diện tích đất 420m^2 tại Khóm 3, Phường 2, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Các đương sự trong vụ án là ông Nguyễn Văn Ch, bà Viên Anh Đ, ông Dương Văn L, bà Nguyễn Ngọc S đều xác định diện tích đất đang tranh chấp tại thửa đất số 140, tờ bản đồ số 06 (Bản đồ địa chính thành lập năm 1994), nay là thửa đất số 69, tờ bản đồ số 06 (Bản đồ địa chính thành lập năm 2017) và phần diện tích đất bị thu hồi có nguồn gốc là của ông Dương Văn L, bà Nguyễn Ngọc S, nên đây là sự kiện, chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5.1] Đối với diện tích đang tranh chấp tại thửa đất số 140, tờ bản đồ số 06 (Bản đồ địa chính thành lập năm 1994), nay là thửa đất số 69, tờ bản đồ số 06 (Bản đồ địa chính thành lập năm 2017), tại Khóm 3, Phường 2, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu; theo Bản vẽ mặt bằng hiện trạng khu đất đang tranh chấp do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu lập ngày 31/8/2022 có diện tích 420m^2, vị trí cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp Đường Bờ Tây HT:6.9M, có số đo 49,06m.

- Hướng Tây giáp đất bà Huỳnh Thị Duyên và ông Trần Ngọc Huệ, có số đo 48,19m.

- Hướng Nam giáp đất bà Dương Hồng Thuý, có số đo 10,03m.

- Hướng Bắc giáp đất bà Huỳnh Thị Duyên, có số đo 7,31m.

[5.2] Theo ông Nguyễn Văn Ch, bà Viên Anh Đ cho rằng: Ngày 28/01/2001, ông Chính, bà Đào nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Dương Văn L

và bà Nguyễn Thị S diện tích đất ngang 50m; chiều dài lấy hết đất (từ bờ kênh bên giáp ranh anh Huệ đến hết bờ kênh xáng), có làm Biên nhận cùng ngày này. Tuy nhiên, khi làm thủ tục chuyển nhượng thì UBND Phường 2, thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu) cho rằng phần đất trên là bảo lưu kênh nên không cấp quyền sử dụng, còn một phần diện tích đất ông Dương Văn L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được cắt diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lén với diện tích 3.000 m^2 (ngang 50m x dài 60m) và bà Đào được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất này, phần diện tích đất còn lại đang tranh chấp thì vợ chồng ông Chính cũng quản lý, nhưng do công việc làm ăn nên không biết Nhà nước có chủ trương mở rộng lộ Bờ Tây khoảng vào năm 2013.

Phía anh Dương Thanh B xác định: Thừa nhận Biên nhận ngày 28/01/2001 đúng là có chữ viết họ và tên, chữ ký của ông Dương Văn L và bà Nguyễn Ngọc S; nhưng nội dung viết phía trên tờ giấy là do ông Chính tự ghi, có nội dung *"Diện tích đất ngang 50m; chiều dài lấy hết đất, từ bờ kênh bên giáp ranh anh Huệ đến hết bờ kênh xáng"* gia đình chỉ chuyển nhượng đất mà gia đình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chuyển nhượng cho ông Chính, bà Đào ngang 50m x dài 60m), không có chuyển nhượng phần diện tích đất đang tranh chấp mà ông Chính, bà Đào yêu cầu.

[5.3] Phần diện tích đang tranh chấp trên các đương sự đều cho rằng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuy nhiên, theo Văn bản số 02/VPĐKĐĐ-TTLT, ngày 11/01/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu (Bút lục 148), Văn bản số 179/UBND ngày 06/6/2022 của Uỷ ban nhân dân Phường 2, thành phố Bạc Liêu (Bút lục 306 – 307) xác định diện tích đất tranh chấp tại thửa số 140, tờ bản đồ số 06 (Bản đồ địa chính thành lập năm 1994) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 545017 ngày 22/7/1999 cho ông Dương Văn L (nay là thửa đất số 69, tờ bản đồ số 06 (Bản đồ địa chính thành lập năm 2017)), cũng phù hợp với Bản đồ địa chính lập năm 1994 (Bút lục 146), Sổ Mục kê lập năm 1994 (Bút lục 289), Trích lục Bản đồ địa chính có xác nhận của Cơ quan Quản lý ruộng đất ngày 29/3/2002 (Bút lục 140). Như vậy, việc các đương sự cho rằng diện tích đất đang tranh chấp trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đúng.

[5.4] Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 28/01/2001 các đương sự có thoả thuận việc chuyển nhượng đất và có lập Biên nhận cùng ngày, có thoả thuận nội dung chuyển nhượng *"... Diện tích đất ngang 50m; chiều dài lấy hết đất, từ bờ kênh bên giáp ranh anh Huệ đến hết bờ kênh xáng ..."* khi ông Chính, bà Đào kê khai cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được UBND thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U956510 ngày 04/9/2002 tại thửa 627, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.000m^2. Vấn đề này cũng phù hợp nội dung Văn bản số 02/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 11/01/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu trả lời cung cấp thông tin cho Toà án (Bút lục 148) thì hộ bà Viên Anh Đ được UBND thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên; diện tích đất này đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đăng ký sang tên theo đúng quy định, các đương sự trong vụ án không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Còn thửa đất số 69, tờ bản đồ số 06 (Bản đồ địa chính thành lập năm 2017), theo Văn bản của Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu nêu trên xác định hiện do ông Dương Văn L kê khai.

Như vậy, diện tích đất tranh chấp còn lại là 420m^2, tại thửa đất số 140, tờ bản đồ số 06 (Bản đồ địa chính thành lập năm 1994), nay là thửa đất số 69, tờ bản đồ số 06 (Bản đồ địa chính thành lập năm 2017), phía ông Chính, bà Đào xác định đã nhận chuyển nhượng từ ông Lén, bà Sương; phía bị đơn không thừa nhận sự việc này, nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy Biên nhận chuyển nhượng ngày 28/01/2001, các đương sự đã thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất ngang 50m; chiều dài lấy hết đất, từ bờ kênh bên giáp ranh anh Huệ đến hết bờ kênh xáng, các đương sự thừa nhận là khi chuyển nhượng đã có con lộ Bờ Tây, tại Văn bản số 179/UBND ngày 06/6/2022 của UBND Phường 2, thành phố Bạc Liêu (Bút lục 300 – 301) xác định *"Từ năm 1996 UBND thị xã Bạc Liêu có chủ trương làm lộ Bờ Tây để phục vụ việc đi lại cho người dân trong khu vực .... Lộ Bờ Tây được thực hiện theo chủ trương Nhà nước và Nhân dân cùng làm,..."* và *"Thời điểm năm 2002 ông Dương Văn L chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn Ch (bà Viên Anh Đ) thì con lộ Bờ Tây thể hiện rộng là 7,5m...."* Việc chuyển nhượng này của các đương sự là có phần đất con lộ Bờ Tây. Hơn nữa, diện tích đất 420m^2, tại thửa đất số 140, tờ bản đồ số 06 (Bản đồ địa chính thành lập năm 1994) chưa được các bên thực hiện chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật.

[5.5] Tại Biên nhận chuyển nhượng ngày 28/01/2001 các đương sự xác định giá chuyển nhượng 01 m ngang là 05 chỉ vàng 24K, như vậy giá chuyển nhượng tổng cộng là 250 chỉ vàng 24K (bề ngang 50m), quy ra thành tiền là 125.000.000 đồng; phía ông Chính, bà Đào đã đưa trước 02 cây vàng 24K (các đương sự xác định giá vàng thời điểm chuyển nhượng là 500.000 đồng/ 01 chỉ vàng 24K. Thành tiền là 10.000.000 đồng), ngày 07/02/2002 ông Chính, bà Đào trả thêm 50.000.000 đồng, nên 02 lần giao tiền là 60.000.000 đồng, ông Chính, bà Đào cho rằng trả

nhiều lần, nhưng không nhớ mỗi lần trả là bao nhiêu, xác định là đã trả xong tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 125.000.000 đồng. Phía bị đơn xác định chỉ chuyển nhượng 3.000m^2 và ông Chính, bà Đào đã trả xong số tiền 125.000.000 đồng theo biên nhận ngày 28/01/2001.

Hội đồng xét xử xét thấy, các bên đã hoàn thành việc thanh toán tiền như Biên nhận chuyển nhượng ngày 28/01/2001 với số tiền 125.000.000 đồng. Theo nguyên đơn xác định sau khi chuyển nhượng đất xong thì gia đình chưa sử dụng kể cả phần đất đang tranh chấp, nhưng nguyên đơn vẫn quản lý đất, chỉ sau này khi tranh chấp thì gia đình có trồng 02 cây mảng cầu và 12 cây chuối như Biên bản thẩm định ngày 22/8/2022; phía bị đơn xác định phần đất đang tranh chấp là do bị đơn quản lý và có bồi đắp con kênh (phía nguyên đơn không thừa nhận vì phần đất này hiện vẫn thấp hơn con lộ Bờ Tây, con kênh là do tự bồi đắp, không ai bồi đắp cả). Như vậy, các đương sự đều cho rằng cho rằng tự mình quản lý đất, trong đó nguyên đơn còn trình bày khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Lén có chỉ ranh, kể cả phần đất đang tranh chấp, nhưng do UBND Phường 2, thành phố Bạc Liêu có nói là đất bảo lưu kênh nên không đồng ý cấp quyền sử dụng và khi chuyển nhượng địa phương có xuống đo (không đo hết đất mà chỉ đo bề ngang 50m), lúc đó có cậm ranh đất, hiện nay thì không còn các ranh này; bị đơn cũng xác định chỉ chuyển nhượng ngang 50m x dài 60m, không chuyển nhượng hết đất như Biên bản chuyển nhượng ngày 28/01/2001 và đã nhận đủ số tiền 125.000.000 đồng theo Biên nhận chuyển nhượng ngày 28/01/2001. Theo Biên nhận trên lại thể hiện việc chuyển nhượng diện tích đất *"...ngang 50m; chiều dài lấy hết đất, từ bờ kênh bên giáp ranh anh Huệ đến hết bờ kênh xáng ..."* và việc thanh toán theo đúng Biên nhận này với số tiền các đương sự thừa nhận là 125.000.000 đồng.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định: *"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..."*, như trên đã phân tích thì phía nguyên đơn đã hoàn thành nghĩa vụ trả tiền, nên giao dịch chuyển nhượng này đã được các đương sự thực hiện phù hợp với quy định nêu trên.

Do giao dịch chuyển nhượng thực hiện đúng quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ch, bà Viên Anh Đ yêu cầu ông Dương Văn L, bà Nguyễn Ngọc S trả diện tích 420m^2, tại thửa đất số 140, tờ bản đồ số 06 (Bản đồ địa chính thành lập năm 1994), nay là thửa đất số 69, tờ bản đồ số 06 (Bản đồ địa chính thành lập năm 2017), tại Khóm 3, Phường 2, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu như ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên toà là có căn cứ.

[6] Theo Biên bản thẩm định ngày 22/8/2022 trên đất có 02 cây mảng cầu, 12 cây chuối do bị đơn trồng, nhưng tại phiên toà bị đơn không yêu cầu đối với các cây trồng trên đất này, nguyên đơn cũng không có ý kiến, Hội đồng xét xử cũng không đặt ra để giải quyết.

[7] *Về Chi phí xem xét thẩm định, định giá*: 8.285.120 đồng *(Tám triệu, hai trăm tám mươi lăm nghìn, một trăm hai mươi đồng)*. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Dương Văn L, bà Nguyễn Ngọc S phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá. Ông Nguyễn Văn Ch, bà Viên Anh Đ đã dự nộp được hoàn lại.

[8] *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Xét thấy, ông Dương Văn L, bà Nguyễn Ngọc S đều sinh năm 1952 là người cao tuổi theo quy định pháp luật, nhưng không có đơn xin miễn, giảm án phí, nên chưa thuộc trường hợp miễn giảm án phí, nên ông Dương Văn L, bà Nguyễn Ngọc S phải nộp án phí dân phí dân sự theo quy định pháp luật. Như phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ch, bà Viên Anh Đ, nên ông Dương Văn L, bà Nguyễn Ngọc S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

[9] Ý kiến phát biểu đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu là có cơ sở, được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 217; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ch, bà Viên Anh Đ đối với ông Dương Văn L, bà Nguyễn Ngọc S trả lại diện tích đất 420m^2, tại thửa đất số 140, tờ bản đồ số 06 (Bản đồ địa chính thành lập năm 1994), nay là thửa đất số 69, tờ bản đồ số 06 (Bản đồ địa chính thành lập năm 2017), đất tọa lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ch, bà Viên Anh Đ đối với ông Dương Văn L, bà Nguyễn Ngọc S trả lại diện tích đất 330m^2, tại thửa đất số 140, tờ bản đồ số 06 (Bản đồ địa chính thành lập năm 1994), nay là thửa đất số 69, tờ bản đồ số 06 (Bản đồ địa chính thành lập năm 2017), đất tọa lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu và số tiền Nhà nước bồi thường chi phí thu hồi đất là 36.000.000 đồng.

3. Buộc ông Dương Văn L, bà Nguyễn Ngọc S có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Ch, bà Viên Anh Đ diện tích đất 420m^2, tại thửa đất số 140, tờ bản đồ số 06 (Bản đồ địa chính thành lập năm 1994), nay là thửa đất số 69, tờ bản đồ số 06 (Bản đồ địa chính thành lập năm 2017), tại Khóm 3, Phường 2, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp Đường Bờ Tây HT:6.9M, có số đo 49,06m.

- Hướng Tây giáp đất bà Huỳnh Thị Duyên, có số đo 48,19m.

- Hướng Nam giáp đất bà Dương Hồng Thuý, có số đo 10,03m.

- Hướng Bắc giáp đất bà Huỳnh Thị Duyên, có số đo 7,31m.

(Kèm theo Bản vẽ mặt bằng hiện trạng khu đất đang tranh chấp do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu lập ngày 31/8/2022).

4. Chi phí xem xét thẩm định, định giá: Ông Dương Văn L, bà Nguyễn Ngọc S phải chịu số tiền 8.285.120 đồng *(Tám triệu, hai trăm tám mươi lăm nghìn, một trăm hai mươi đồng)*. Ông Nguyễn Văn Ch, bà Viên Anh Đ đã dự nộp số tiền trên, nên được hoàn lại từ số tiền do ông Dương Văn L, bà Nguyễn Ngọc S thi hành nêu trên tại Chi cục Thi hành án thành phố Bạc Liêu.

5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Dương Văn L, bà Nguyễn Ngọc S phải nộp chung số tiền 300.000 đồng.

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, 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án sơ thẩm xử công khai, các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND thành phố Bạc Liêu;
- Chi Cục THA.DS thành phố Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu.

Võ Phương Bình