

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LẤP VÒ
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 38/2023/DS-ST
Ngày: 19 - 7 - 2023
*V/v tranh chấp dân sự về
quyền sử dụng đất và hợp
đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẤP VÒ, TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Văn Nội.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Thế.
2. Bà Lâm Kim Huệ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 549/2022/TLST- DS ngày 16 tháng 11 năm 2022. về “tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 101/2023/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 91/2023/QĐST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:** 1. Ông Võ Văn P, sinh năm: 1966 (có mặt).
2. Bà Đinh Thị Đ, sinh năm: 1965 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 442A, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1973; địa chỉ: Số 78, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đ, là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/3/2022) (có mặt).

- Bị đơn: Ông Võ Ngọc H, sinh năm: 1974; địa chỉ: Số 443, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đ. (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Trần Tấn Th, sinh năm: 1977; địa chỉ: Số ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đ. là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/11/2022) (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1974.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Th: Ông Trần Tấn Th, sinh năm: 1977, địa chỉ: số 14 ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đ là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/11/2022).

2. Chị Võ Thị Thu A, sinh năm: 1990 (vắng mặt).

3. Chị Võ Thị Huỳnh Nh, sinh năm: 1996 (vắng mặt).

4. Chị Võ Thị Cẩm T, sinh năm: 1993. (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 443, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ đại diện trình bày:*

Cha mẹ của ông P là cụ Võ Văn Th (chết 2016) và cụ Nguyễn Thị X (chết 2007) có tạo lập được khối tài sản là đất đai, trước đây cha mẹ đã chia đất cho các con trai để ra ở riêng, còn con gái thì không được chia. Theo đó, ông P được cha mẹ cho 1,5 công đất tại xã T, huyện Lấp Vò. Riêng ông H thì là con út vẫn còn ở chung với cha mẹ nên chưa được chia đất. Sau khi nhận đất cất nhà ở được một thời gian đến năm 1987 ông P bị bệnh nên đã bán phần diện tích đất được cha cho cho người khác để lấy tiền điều trị bệnh. Sau khi bán đất xong thì ông P được cha cho một nền nhà diện tích đất 180m² (ngang 6m x dài 30m) tại xã T tại nơi cha mẹ đang sống với ông H. Việc cha cho để cất nhà tại phần đất đang tranh chấp hiện nay thì không có giấy tờ gì. Nhưng đến ngày 18/4/2006, trong lúc cha còn minh mẫn, cha đã viết di chúc cho ông P phần diện tích đất này. Tờ di chúc có sự chứng kiến và xác nhận của ông Lê Văn Ng và ông Võ Văn G. Ngoài ra, vào ngày 01/4/2016a, ngày tang chế của cụ Th, với sự chứng kiến và đồng ý của các anh em trong gia đình gồm: Võ Thị Ng, Võ Thị D, Võ Văn Đ, Võ Văn Đ1 Võ Thị Y, Huỳnh Thị L (vợ của Võ Văn Đấu E, bà Võ Thị Út M, Võ Ngọc H và Võ Văn P thì ông H đã đồng ý cho ông P phần đất mà cha đã cho ông P cất nhà ngang 6m x dài từ mé nhà sau của ông P xuống tới mé sông. Tuy nhiên, sau khi đã thống nhất việc chia phần ăn của cha mẹ để lại nhưng ông H không thực hiện theo di nguyện của cha và biên bản họp gia đình là tách thửa phần đất mà cha đã cho ông P và ông P đã sử dụng từ năm 1987 đến nay. Sau khi được cha mẹ cho đất ông P đã cất một căn nhà gỗ để ở. Quá trình sử dụng thì nhà xuống cấp, đến năm 2018 ông P dỡ bỏ nhà cũ để xây dựng nhà mới thì ông H ngăn cản không cho xây dựng. Ông P làm đơn yêu cầu UBND xã T giải quyết. Ngày 02/5/2018, UBND xã T mời hai bên đến hòa giải. Tại buổi hòa giải ông H không đồng ý cho ông P được cất nhà trên diện tích đất 180m² mà cha mẹ đã cho, mà ông H chỉ đồng ý bán cho ông P diện tích đất 90m² ngang 4,5m x 20m thuộc một phần thửa đất số 80, tờ bản đồ số 3 với giá là

45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng). Do ngày giờ thi công nhà đã định, đã đổ vật liệu xây dựng cũng như đã thuê thợ đến làm nên buộc lòng vợ chồng ông P phải đồng ý mua lại diện tích đất mà cha đã cho ông P trước đó nên UBND xã T đã hòa giải thành. Sau khi giao nhận tiền xong thì ông P đã xây dựng nhà theo đúng kế hoạch. Ông H đã giao giấy chứng nhận bản chính thửa đất 80 cho vợ chồng ông P đi làm thủ tục tách thửa. Đến ngày 21/5/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông H tách thửa 80 thành thửa 168 có diện tích là 403,8m², mục đích sử dụng 140m² đất ở và 263,8m² đất trồng cây lâu năm và thửa 169 (thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng) có diện tích là 85,8m², mục đích sử dụng 60m² đất ở và 25,8m² đất trồng cây lâu năm cùng tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp Hưng Hòa, xã T, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. Tuy nhiên, sau khi làm thủ tục tách thửa xong thì hai bên cứ cãi nhau nên không làm thủ tục sang tên được. Riêng phần đất ở mé sông thuộc thửa đất số 88 mặc dù ông P vẫn sử dụng nhưng ông H vẫn không đồng ý tách quyền sử dụng cho ông P.

Nay ông P và bà Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Võ Ngọc H với ông Võ Văn P, bà Đinh Thị Đ đối với diện tích đất 86,8m² (Móc M1, M2, M3, M4 về M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 14/02/2023) thuộc thửa 169, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp Hưng Hòa, xã T, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc hộ ông H phải có nghĩa vụ giao cho ông P và bà Đ phần diện tích đất 69,8m² (Móc M8, M9, M13, M14, M15 về M8 theo sơ đồ đo đạc ngày 14/02/2023) thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp Hưng Hòa, xã T, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Ngọc H vào ngày 05/9/2012.

- *Bị đơn ông Võ Ngọc H, do ông Trần Tấn Th đại diện trình bày:* Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của cha mẹ ông H và ông P tên Võ Văn Th và Nguyễn Thị X. Vào khoảng năm 1987, cha mẹ ông H chia đất cho các con xong. Theo đó, ông P và các anh khác được chia đất ở xã Tân Mỹ, riêng ông H được cha chia đất tại xã T là phần đất hiện nay ông P đang tranh chấp. Ông P được chia 1,5 công, sau khi được chia đất thì ông P đã cất nhà để ở nhưng được một thời gian đã bán hết diện tích đất được chia cho người khác. Sau đó, do ông P không có chỗ ở nên xin ông H một phần đất cất nhà ở tạm nói khi nào có chỗ ở khác sẽ trả lại đất cho ông H, do là chỗ anh em ruột nên ông H đồng ý. Đến năm 2016, ông P thỏa thuận mua lại phần đất ông P đang cất nhà ở đậu có diện tích ngang 6m dài hết phần nhà mà ông P xin ở đậu với giá là 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) nhưng do nghĩ là anh em ruột thịt nên ông H đồng ý bán với giá là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng), ông P đã đưa trước 10.000.000đ (mười triệu đồng). Tuy nhiên, sau đó ông P tự ý trồng trọt đá sai, bên cạnh đó vợ ông P là bà Đ có những lời lẽ xúc phạm gia đình ông H nên ông H không đồng ý bán nữa và trả lại tiền cọc cho ông P. Đến năm 2018, ông P ngang nhiên tiến hành xây dựng nhà kiên cố mà không có sự đồng ý của ông H. Do đó, ông H đã làm đơn yêu cầu UBND xã T nhờ giải quyết. Tại buổi hòa giải ngày 02 tháng 5 năm 2018, có mặt tất cả anh em trong gia đình ông P đã đồng ý mua lại diện tích đất

để cất nhà ở có chiều ngang là 4,5m x chiều dài 20m tại vị trí mà hiện nay ông P đã cất nhà thuộc một phần thửa đất số 80 tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp Hưng Hòa, xã T, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp với giá 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng), vì là chỗ anh em nên ông H đồng ý. Ông H đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thửa đất số 80, tờ bản đồ số 3 cho ông P, bà Đ làm thủ tục sang tên nhưng sau khi ông P làm thủ tục tách thửa số 80 thành hai thửa là thửa số 169 có diện tích là 85,8m² gồm 60m² đất ở và 25,8m² đất trồng cây lâu năm và thửa 168 có diện tích là 403,8m², mục đích sử dụng 140m² đất ở và 263,8m² đất trồng cây lâu năm. Khi làm thủ tục tách thửa xong thì ông P lại yêu cầu ông H phải cho ông P thêm diện tích đất ngang 6m chạy dài đến mé sông thuộc một phần thửa đất số 88, tờ bản đồ số 3 thì ông H không đồng ý nên ông P đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án.

Từ trước đến nay cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay phía gia đình ông H vẫn thống nhất tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 86,8m² (Mốc M1, M2, M3, M4 về M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 14/02/2023), trong đó có 60m² là đất ở còn lại là đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 169, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp Hưng Hòa, xã T, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp mà hộ ông H đứng tên cho ông P, chứ không có tranh chấp gì đối với phần đất đã thỏa thuận chuyển nhượng.

Đối với việc ông P yêu cầu ông H giao phần diện tích đất qua đo đạc thực tế là 69,8m² trong phạm vi các mốc M8, M9, M13, M14, M15 về M8 theo sơ đồ đo đạc ngày 14/02/2023 (phần đất ở mé sông) thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp Hưng Hòa, xã T, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Ngọc H thì ông H không đồng ý vì phần đất này do cha mẹ cho ông H là cụ Võ Văn Thoi và cụ Nguyễn Thị X cho ông H đã được cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Việc cụ Th vào năm 2006 làm di chúc để lại phần đất này cho ông P là không phù hợp vì phần đất này cha đã chia cho ông H và ông H đã đứng tên trước khi cha làm tờ di chúc đó. Biên bản họp gia đình năm 2016 là tự ông P viết không có sự đồng ý và chữ ký của ông H. Trường hợp nếu có việc hứa cho nhưng nay ông H không cho nữa là quyền của ông H.

- Người liên quan bà Nguyễn Thị Th, chị Võ Thị Thu A, chị Võ Thị Huỳnh Nh trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông Võ Ngọc H không trình bày gì thêm.

- *Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp phát biểu quan điểm:* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm và Thư ký phiên tòa từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật tố tụng, chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa.

Về giải quyết vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Võ Ngọc H với ông Võ Văn P, bà Đinh Thị Đ đối với diện tích đất 86,8m² (Mốc M1, M2, M3, M4 về M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 14/02/2023) thuộc thửa 169, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp Hưng Hòa, xã T, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn P vào ngày 21/5/2021.

Không chấp nhận yêu cầu của ông P và bà Đ về việc yêu cầu hộ ông H phải có nghĩa vụ giao cho ông P và bà Đ phần diện tích đất 69,8m² (Mốc M8, M9, M13, M14, M15 về M8 theo sơ đồ đo đạc ngày 14/02/2023) thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp Hưng Hòa, xã T, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Ngọc H vào ngày 05/9/2012.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại diện tích đất cho nguyên đơn nên quan hệ tranh chấp được xác định là “tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”. Phần diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại huyện Lấp Vò do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò theo quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chị Võ Thị Huỳnh Nh và chị Võ Thị Thu A đã vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai. Chị Võ Thị Cẩm T có đơn yêu cầu vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, áp dụng Điều 227 và Điều 228 tiến hành xét xử vắng mặt đối với chị Tiên, chị An và chị Như.

[2] Xét yêu cầu của các đương sự thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Các đương sự đều thừa nhận phần diện tích đất đang có tranh chấp gồm: 86,8m², trong đó có 60m² đất ở và 26,8m² đất trồng cây lâu năm trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 về M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 14/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò thuộc thửa 169, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp Hưng Hòa, xã T, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ ông Võ Ngọc H vào ngày 21/5/2019 và diện tích đất 69,8m² trong phạm vi các mốc M8, M9, M13, M14, M15 về M8 theo sơ đồ đo đạc ngày 14/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò thuộc một phần thửa đất số 88, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp Hưng Hòa, xã T, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Ngọc H vào ngày 05/9/2012 có nguồn gốc là của cha mẹ của ông

P và ông H là cụ Võ Văn Th và cụ Nguyễn Thị X.

[2.2] Ông Võ Văn P và bà Đinh Thị Đ cho rằng phần diện tích đất tranh chấp vào năm 1987, cha có cho ông P một nền nhà có chiều ngang 6m chiều dài 30m tính từ mé sông trở vào. Khi cha cho đất cất nhà thì cha chỉ nói miệng, không có giấy tờ gì nhưng đến ngày 18/9/2006 cha có làm tờ di chúc để cho ông P một nền nhà ngang 06m dài 30m và còn được thể hiện trong tờ giấy ghi “ngày họp mặt gia đình anh em như sau” đề ngày 01/4/2016 al ngày chôn cha. Tờ họp mặt này có mặt ông H và ông H cũng đã thống nhất để cho P được tiếp tục ở nhưng do lu bu làm đám cho cha nên H, bà Lanh, bà Y và một số anh chị em khác đã không ký tên.

Quá trình giải quyết vụ án phía ông P, ông H và các anh chị em trong gia đình cũng có lời khai xác định khi còn sống cha mẹ đã chia đất cho các con xong. Phần đất của ông P được chia tại xã Tân Mỹ thì ông P đã chuyển nhượng cho người khác. Còn phần đất của ông H được chia tại xã T hiện nay là một phần đất đang tranh chấp. Phía ông P cho rằng sau khi ông P chuyển phần đất được cho để chữa bệnh thì cha có cho ông P lại phần đất ở xã T có diện tích 6m x 30m để cất nhà ở. Tuy nhiên, phần diện tích đất này là phần đất đã được cụ Thoi chia cho ông H, và ông H đã nhận đất sử dụng liên tục từ khi được cha cho đến nay và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2006, cụ Thoi làm tờ chúc thư cho ông P diện tích đất này là không phù hợp vì thời điểm này đất đã thuộc quyền sử dụng của ông H. Đồng thời, ông P cho rằng được cha cho đất từ năm 1987 nhưng từ trước đến nay ông P không đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, tại biên bản hòa giải của UBND xã T ngày 02/5/2018 ông P đã trình bày “Vào năm 2016, tôi có thỏa thuận mua của ông Võ Ngọc H 01 nền nhà chiều ngang 06m x chiều dài hết nhà của tôi đang sử dụng nhưng sau đó ông H đã đổi ý không chịu bán cho tôi. Nay nhà tôi đã xuống cấp, hư hại nặng nên có nhu cầu xây dựng kiên cố, ngoài nhà này không còn chỗ ở nào khác, tôi yêu cầu ông Võ Ngọc H nghĩ tình nghĩa anh em ruột mà đồng ý bán lại cho tôi chiều ngang 6m, chiều dài 30m với giá thỏa thuận trước đây là 30.000.000đ”. Tại đơn khởi kiện cũng như tại phiên tòa người đại diện cho nguyên đơn cho rằng vào năm 2018, khi ông P cất nhà kiên cố do đã lỡ đổ vật liệu xây dựng và kêu thợ xây nhà, coi ngày giờ cất nhà nên buộc lòng phải thỏa thuận mua lại phần đất mà cha đã cho từ năm 1987 là không phù hợp với thực tế. Như vậy, có căn cứ xác định phần diện tích đất tranh chấp là của ông H được cha mẹ cho và ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hộ ông H có các quyền của người sử dụng đất, được pháp luật bảo vệ. Còn ông P và bà Đ chỉ là những người ở nhờ trên đất của hộ ông H.

[2.2] Xét yêu cầu của ông Võ Văn P và bà Đinh Thị Đ về việc yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 86,8m² đất trồng cây lâu năm trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 về M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 14/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò thuộc thửa 169, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp Hưng Hòa, xã T, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp hiện nay hộ ông H đang đứng tên nhưng ông P đang quản lý sử dụng.

Xét thấy: Vào năm 2018, ông Võ Ngọc H có tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Võ Văn P và bà Định Thị Đ. Tại buổi hòa giải ngày 02/5/2018 các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp nên UBND xã T đã lập biên bản hòa giải với nội dung: ông H đồng ý chuyển nhượng cho ông P diện tích đất ngang $4,5\text{m} \times 20\text{m} = 90\text{m}^2$ mục đích sử dụng 60m^2 đất ONT và 30m^2 đất CLN thuộc một phần thửa đất số 80, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp Hưng Hòa, xã T, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Võ Ngọc H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá là 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng).

Mặc dù, hai bên không có làm hợp đồng chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật nhưng căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 02/5/2018 về việc hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất của UBND xã T đã thể hiện ông Võ Ngọc H và ông Võ Văn P đã thỏa thuận việc chuyển nhượng. Sau khi hòa giải tại xã xong thì phía ông P và bà Đ đã trả đủ số tiền chuyển nhượng cho ông H và gia đình ông H đã giao đất cho gia đình ông P xây dựng nhà kiên cố. Đồng thời, ông H đã đưa giấy chứng nhận bản chính thửa 80 cho ông P để làm thủ tục tách thửa để sang tên. Theo đó, ông P đã làm thủ tục tách thửa đất số 80, tờ bản đồ số 3 diện tích là $489,6\text{m}^2$ được tách 02 thửa là thửa 168 và thửa 169, trong đó thửa 169 là phần đất mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích qua đo đạc thực tế là $86,8\text{m}^2$, trong đó có 60m^2 đất ở và $26,8\text{m}^2$.

Căn cứ Khoản 1, Điều 129 BLDS năm 2015 quy định: “...*Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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*” và tại Khoản 2, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 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. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”. Giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông P và bà Đ với ông H tuy không tuân thủ quy định về hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch đó. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay phía bị đơn thống nhất tiếp tục thực hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng theo như yêu cầu của nguyên đơn. Xét thấy việc thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu của ông P và bà Đ về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông H phải có nghĩa vụ giao cho ông P và bà Đ diện tích đất $69,8\text{m}^2$ trong phạm vi các mốc M8, M9, M13, M14, M15 về M8 theo sơ đồ đo đạc ngày 14/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò thuộc một phần thửa đất số 88, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp Hưng Hòa, xã T, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Ngọc H xét thấy: Như đã phân tích ở trên thì toàn bộ diện tích

đất tranh chấp là của cha mẹ ông H chia cho ông H và ông H đã đứng tên quyền sử dụng đất hợp pháp từ khi cha mẹ của ông H và ông P còn sống và không có tranh chấp cho nên phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông H. Ông P và bà Đ cho rằng phần đất này được cha mẹ cho từ năm 1987 nhưng không có chứng cứ chứng minh, trên đất cũng không có tài sản gì của gia đình ông P, bà Đ. Hơn nữa, tại biên bản hòa giải ngày 02/5/2018, có mặt tất cả anh em trong gia đình, ông P đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông H diện tích đất ngang 4,5m x dài 20m và ông H cho ông P được sử dụng lối đi xuống sông chiều ngang 1m tại thửa 88 nêu trên nhưng không đồng ý sang tên. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp này là của ông H nên ông P và bà Đ yêu cầu hộ gia đình ông H có nghĩa vụ giao phần đất này cho ông bà là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất cho nên án phí được tính là án phí không có giá ngạch, mỗi yêu cầu là 300.000đ. Yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Về chi phí tố tụng: Số tiền đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 3.394.000đ (Ba triệu ba trăm chín mươi bốn nghìn đồng). Ngay từ trước khi ông P và bà Đ khởi kiện, cũng như khi ông P và bà Đ khởi kiện tại Tòa án thì phía ông H đều thống nhất chuyển nhượng diện tích đất tại thửa 169 theo như yêu cầu của ông P và bà Đ nhưng do ông P và bà Đ yêu cầu thêm một phần đất tại thửa 88 nên phía ông H mới không đồng ý. Như vậy, việc khởi kiện tại tòa đối với hợp đồng chuyển nhượng là do phía ông P và bà Đ khởi kiện chứ bản chất là không có tranh chấp đối với việc thỏa thuận chuyển nhượng. Còn đối với yêu cầu tranh chấp tại thửa 88 thì không được Tòa án chấp nhận. Do đó, số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá thì phía ông P và bà Đ phải chịu toàn bộ. Số tiền này phía ông P và bà Đ đã nộp và chi xong.

[5] Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò là phù hợp như đã phân tích ở trên nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5; Điều 6; Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 227 và Điều 228; của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 106, Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 203 của Luật đại năm 2013; Điều 129, Điều 500, Điều 501 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 20/12/2016 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. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn P và bà Đinh Thị Đ với hộ ông Võ Ngọc H.

Ông Võ Văn P và bà Đinh Thị Đ được quyền sử dụng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 86,8m², trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 về M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 14/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò, trong đó đất ở tại nông thôn là 60m² và đất trồng cây lâu năm là 26,8m² thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã T, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Võ Ngọc H vào ngày 21/5/2021.

Ông P, bà Đ có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký biến động đối với thửa đất số 169, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã T, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã tuyên.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò và sơ đồ đo đạc ngày 14 tháng 02 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lấp Vò).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Văn P và bà Đinh Thị Đ về việc yêu cầu hộ ông Võ Ngọc H có nghĩa vụ giao diện tích đất 69,8m² trong phạm vi các mốc M8, M9, M13, M14, M15 về M8 theo sơ đồ đo đạc ngày 14/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò thuộc một phần thửa đất số 88, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp Hưng Hòa, xã T, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Ngọc H

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông P và bà Đ phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông P và bà Đ đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013936 ngày 16 tháng 11 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

4. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Võ Văn P và bà Đinh Thị Đ phải chịu số tiền đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 3.394.000đ (Ba triệu ba trăm chín mươi bốn nghìn đồng). Số tiền này phía ông P và bà Đ đã nộp và chi xong.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên toà được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND H.Lấp Vò;
- Chi cục THADS H.Lấp Vò;
- Lưu: VP- Hồ sơ vụ án.

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

Phan Văn Nội