

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DUYÊN HẢI
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 31/2023/DS -ST.

Ngày: 30-10-2023.

V/v Tranh chấp 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 THỊ XÃ DUYÊN HẢI**

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Hoài Quốc

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Phi Long
2. Ông Hà Văn Quen

-Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Đặng Thị Khánh Huyền, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Trương Thanh Hà, Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 10 năm 2023 và ngày 30 tháng 10 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2021/TLST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 92/2023/QĐXX- ST ngày 05 tháng 10 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 10/2023/QĐST-DS, ngày 24 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Thanh S sinh năm 1942. Có mặt.

Bị đơn: Ông Ngô Văn X sinh năm 1962. Có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Trần Thị M sinh năm 1949. Có mặt.

2/. Bà Trần Thị D sinh năm 1972. Có mặt.

3/. Anh Lê Thành T sinh năm 1990. Có mặt.

4/. Anh Ngô Hoàng K sinh năm 1994. Có mặt.

5/ Chị Nguyễn Bích T sinh năm 1995. Có mặt.

6/. Chị Dương Thị Yến T sinh năm 2005. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

7/. Chị Lê Thị P sinh năm 1984. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người làm chứng: Ông Trần Ngọc S sinh năm 1946.có mặt

Tất cả cùng địa chỉ: Ấp X, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Thanh S trình bày:

Gia đình ông có phần đất có diện tích 20.470m², thuộc thửa 92, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp X, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Năm 1990 ông và vợ là bà M có chuyển nhượng cho ông Ngô Văn X và bà Trần Thị D phần đất có diện tích khoảng 6.000 m². Việc chuyển nhượng này chỉ bằng miệng không làm giấy tờ. Ông Lê Thanh S và bà Trần Thị M đã làm thủ tục tách thửa cho Ông X và bà D. Ông X và bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 79, 79A (tách từ thửa 92). Quá trình làm thủ tục tách thửa ông Sĩ cho rằng cả bà D và ông Sĩ đều cùng đi và cùng làm thủ tục tách thửa.

Ông Sĩ cho rằng cả ông và vợ là bà M không ký tên vào giấy sang nhượng vào năm 1990 và giấy tặng cho đất năm 2003 như phía Ông X và bà D cung cấp. Dù được Tòa án giải thích nhưng ông Sĩ không yêu cầu tiến hành giám định chữ ký đối với 02 văn bản này. Năm 2017 khi ông Sĩ tiến hành tách thửa 92 để cho con trai là anh Lê Thành T, khi địa chính lên đo đạc thì phía gia đình Ông X và bà D không đồng ý cho tách và phát sinh mâu thuẫn.

Trước đây tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án ông Sĩ yêu cầu phía bị đơn Ông X và bà D trả lại phần đất có diện tích 4149,5 m² thuộc thửa 92 và 420 m² thuộc thửa 92A. Nay sau khi được Tòa án giải thích về Công văn số 1349 ngày 13/9/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh thị xã Duyên Hải kèm theo 02 sơ đồ bản vẽ thì ông Sĩ thống nhất thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bị đơn Ông X và bà D trả lại cho ông Sĩ phần đất theo kết quả thẩm định có diện tích 2.160,8 m² thuộc thửa 92, đất tọa lạc: ấp X, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Trên phần đất tranh chấp có 01 cái nhà của anh K và vợ là chị Bích T (anh K là con của Ông X) cất mới. Ông Sĩ yêu cầu anh K và chị T di dời căn nhà này để trả lại phần đất đang tranh chấp. Nếu không di dời phải trả tiền giá trị phần đất tranh chấp theo giá đất do hội đồng định giá đã quyết định. Về chi phí thẩm định, định giá: yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Ngô Văn X trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn: Ông Ngô Văn X không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, trên cơ sở Ông X cho rằng: năm 1990 ông Lê Thanh S và bà Trần Thị M đã chuyển nhượng cho Ông X và vợ là bà D phần đất có diện tích khoảng 10.000 m² với giá 1 cây 02 chỉ vàng 9999 (quy đổi ra tiền là 4.500.000 đồng). Ông X, bà D đã giao đủ tiền cho ông Sĩ và Mai. Sau đó ông Sĩ đã giao đất cho Ông X và bà D trực tiếp canh tác sử dụng phần đất khoảng 10.000 m² từ năm 1990 cho đến nay. Việc chuyển nhượng này có làm giấy tay do ông Trần Ngọc S viết tại nhà của ông Sĩ và bà M. Ông Sĩ và bà M cũng trực tiếp ký tên vào Tờ sang nhượng đất đề ngày 20/11/1990.

Tuy nhiên khi đi làm thủ tục tách thửa cho Ông X thì ông Sĩ đã tách không đủ diện tích nên Ông X chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với

phần đất 6.090 m² thuộc thửa 79, 79A tờ bản đồ số 1. Do đó nay Ông X không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của ông Sĩ vì phần đất này gia đình Ông X đã trực tiếp canh tác sử dụng lâu dài và không tranh chấp với ai. Đối với căn nhà của anh K trên phần đất tranh chấp thì do anh K là con ruột của bà D và Ông X nên nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà D thì bà Diễm, Ông X và anh K sẽ tự giải quyết. Nếu Tòa án buộc anh K phải trả lại giá trị đất cho ông Sĩ thì bà D và Ông X sẽ trả cho ông Sĩ giá trị phần đất này. Về chi phí thẩm định, định giá: yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trần Thị D trình bày ý kiến và yêu cầu độc lập:* Bà D là con riêng của bà Trần Thị M. Năm 1990 ông Lê Thanh S và bà Trần Thị M đã chuyển nhượng cho Ông X và bà D phần đất có diện tích khoảng 10.000 m² với giá 1 cây 02 chỉ vàng 9999 (quy đổi ra tiền là 4.500.000 đồng). Ông X, bà D đã giao đủ tiền cho ông Sĩ và Mai. Sau đó ông Sĩ đã giao đất cho Ông X và bà D trực tiếp canh tác sử dụng phần đất khoảng 10.000 m² từ năm 1990 cho đến nay. Việc chuyển nhượng này có làm giấy tay do ông Trần Ngọc S viết tại nhà của ông Sĩ và bà M. Ông Sĩ và bà M cũng trực tiếp ký tên vào Tờ sang nhượng đất đề ngày 20/11/1990.

Tuy nhiên khi đi làm thủ tục tách thửa cho Ông X, bà D thì ông Sĩ chỉ tách thửa cho gia đình bà phần đất diện tích 6.090 m² nên gia đình bà chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 6.090 m² thuộc thửa 79, 79A tờ bản đồ số 1 là không đủ diện tích mà bà và Ông X đã nhận chuyển nhượng từ ông Sĩ, bà M vào năm 1990. Do đó nay bà D không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của ông Sĩ vì phần đất này gia đình bà đã trực tiếp canh tác sử dụng lâu dài và không tranh chấp với ai. Bà D có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 2.160,8 m² (theo kết quả thẩm định được cung cấp tại Công văn số 1349 ngày 13/9/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh thị xã Duyên Hải kèm theo 02 sơ đồ bản vẽ), thuộc thửa 92, đất tọa lạc: ấp X, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh cho gia đình bà.

Đối với căn nhà của anh K trên phần đất tranh chấp thì do anh K là con ruột của bà D nên nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà D thì bà và anh K sẽ tự giải quyết. Nếu Tòa án buộc anh K phải trả lại giá trị đất cho ông Sĩ thì bà D và Ông X sẽ trả cho ông Sĩ. Về chi phí thẩm định, định giá: yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày:* Bà và bà Trần Thị Diễm có mối quan hệ là mẹ con ruột. Bà thừa nhận năm 1990, bà và chồng là ông Sĩ có chuyển nhượng cho bà D, Ông X phần đất có diện tích 6.090 m² với giá chuyển nhượng là 1 cây 2 vàng. Ông X và bà D đã giao đủ tiền cho bà và ông Sĩ nên ông Sĩ đã đưa bà D đi làm thủ tục tách thửa. Ông X, bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 6.090 m² thuộc thửa 79, 79A. Nay bà thống nhất với yêu cầu của ông Sĩ.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Bích T có đơn xin xét xử vắng mặt và anh Ngô Hoàng K trình bày:* Anh K và chị T có cất 01

căn nhà trên phần đất tranh chấp. Việc cất nhà này là do cha mẹ của anh K là Ông X, bà D đồng ý cho cất, nên nếu Tòa án buộc anh K, chị T phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất thì anh K và chị T thống nhất bà D, Ông X sẽ trả tiền cho ông Sĩ. Anh K và chị T thống nhất với lời trình bày của Ông X, bà D và không có yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Dương Thị Yến T, Lê Thị P có đơn xin xét xử vắng mặt và anh Lê Thành T trình bày:* thống nhất với lời trình bày của cha mẹ là ông Sĩ và bà M, không bổ sung và không có yêu cầu gì khác.

- *Người làm chứng ông Trần Ngọc S trình bày:* ông là em rể của ông Sĩ và bà M. Năm 1990 ông là tổ trưởng tổ an ninh số 12 của ấp X, xã L, thị xã D. Tờ sang nhượng đất đề ngày 20/11/1990 do chính ông trực tiếp soạn thảo và ký tên làm chứng. Tờ sang nhượng đất này được ông viết trực tiếp tại nhà ông Sĩ và bà M. Ông Sĩ và bà M đã trực tiếp ký tên vào tờ sang nhượng này. Đối với việc lời chứng của ông được ghi vào ngày 19/11/2002 trong khi tờ sang nhượng được viết ngày 20/11/1990 thì ông Sơn cho rằng là do ông viết nhầm. Ông Sơn cam đoan mọi lời trình bày của mình đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời trình bày này.

Vị Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, nhận thấy việc thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền và quan hệ pháp luật, xác định đầy đủ và đúng tư cách của những người tham gia tố tụng; thu thập chứng cứ theo trình tự, thủ tục, quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn; cấp tổng đạt các văn bản tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ về nguyên tắc cơ bản khi giải quyết vụ án, thành phần Hội đồng xét xử và thư ký tòa án không thuộc trường hợp phải từ chối hoặc bị thay đổi theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Sĩ, yêu cầu độc lập của bà D: yêu cầu Ông X, bà Diện trả lại diện tích 2.160,8m² thuộc thửa 92 theo tư liệu năm 1999 nhận thấy: Vào năm 1990 ông Sĩ, bà M đã chuyển nhượng cho Ông X, bà D; các bên đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình cụ thể ông Sĩ, bà M giao đất cho Ông X, bà D sử dụng; Ông X, bà Diện cũng đã giao đủ tiền. Qua lời khai của người làm chứng cũng thể hiện có việc chuyển nhượng trên. Tại phiên tòa ông Sĩ, bà M, anh Trung cũng thừa nhận diện tích đất tranh chấp do gia đình

Ông X, bà D quản lý, canh tác từ khi chuyển nhượng đất năm 1990 cho đến nay; gia đình ông Sĩ, bà M không có sử dụng, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của bà D là có căn cứ, bởi lẽ ông Sĩ, bà M đều thừa nhận đã nhận đủ tiền và giao phần đất này cho Ông X và bà D sử dụng từ năm 1990 đến năm 2017. Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà D và buộc hộ ông Sĩ giao phần đất có diện tích 2.160,8 m² thuộc thửa 92, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc: ấp X, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh cho bà D và Ông X sử dụng. Xét tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Lê Thành Sĩ rút một phần yêu cầu khởi kiện trước đây ông Sĩ yêu cầu Ông X và bà D trả lại phần đất có diện tích 4149,5 m² thuộc thửa 92 và 420 m² thuộc thửa 92 A. Nay ông Sĩ thống nhất rút một phần nội dung yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bị đơn Ông X và bà D trả lại cho ông Sĩ phần đất theo kết quả thẩm định có diện tích 2.160,8 m² thuộc thửa 92, đất tọa lạc: ấp X, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Cũng như bà Trần Thị D rút một phần yêu cầu độc lập từ việc yêu cầu ông Sĩ tiếp tục giao phần đất có diện tích 4149,5 m² thuộc thửa 92 theo như chuyển nhượng trước đây chỉ còn diện tích 2.160,8 m² thuộc thửa 92, đất tọa lạc: ấp X, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Việc ông Sĩ rút lại một phần nội dung khởi kiện cũng như bà D rút lại một phần nội dung độc lập trên cơ sở tự nguyện và không trái pháp luật, trái đạo đức xã hội, do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Sĩ cũng như đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà D

Về án phí, chi phí tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét thấy đơn khởi kiện của ông Lê Thành Sĩ yêu cầu ông Ngô Văn X trả lại diện tích 2.160,8 m² thuộc thửa 92, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc: ấp X, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh và yêu cầu độc lập của bà Trần Thị D yêu cầu nhận phần đất có diện tích 2.160,8 m² thuộc thửa 92, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc: ấp X, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh là tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3,9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự

[2] Xét việc ông Lê Thành Sĩ yêu cầu ông Ngô Văn X trả phần đất tranh chấp, trong khi phần đất này tọa lạc: ấp X, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh, do đó theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải.

[3] Xét việc các đương sự gồm chị Nguyễn Bích T, Dương Thị Yến T, Lê Thị P vắng mặt, tuy nhiên các đương sự này đều có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[4] Xét tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Lê Thành Sĩ rút một phần

yêu cầu khởi kiện trước đây ông Sĩ yêu cầu Ông X và bà D trả lại phần đất có diện tích 4149,5 m² thuộc thửa 92 và 420m² thuộc thửa 92A. Nay sau khi được Tòa án giải thích về Công văn số 1349 ngày 13/9/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh thị xã Duyên Hải kèm theo 02 sơ đồ bản vẽ thì ông Sĩ thống nhất rút một phần nội dung yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bị đơn Ông X và bà D trả lại cho ông Sĩ phần đất theo kết quả thẩm định có diện tích 2.160,8 m² thuộc thửa 92, đất tọa lạc: ấp X, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Cũng như bà Trần Thị D rút một phần yêu cầu độc lập từ việc yêu cầu ông Sĩ tiếp tục giao phần đất có diện tích 4149,5 m² thuộc thửa 92 theo như chuyển nhượng trước đây chỉ còn diện tích 2.160,8 m² thuộc thửa 92, đất tọa lạc: ấp X, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Việc ông Sĩ rút lại một phần nội dung khởi kiện cũng như bà D rút lại một phần nội dung độc lập trên cơ sở tự nguyện và không trái pháp luật, trái đạo đức xã hội, do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Sĩ cũng như đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà D

[5] Xét yêu cầu ông Lê Thanh S yêu cầu ông Ngô Văn X trả lại diện tích 2.160,8 m² thuộc thửa 92, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc: ấp X, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh trên cơ sở ông Sĩ cho rằng phần đất thửa 92 trước đây vào năm 1990 có chuyển nhượng cho ông Ngô Văn X và vợ là bà Trần Thị D chỉ có 6.000 m² đất, ông Sĩ đã nhận đủ tiền của Ông X và bà D và đã tách thửa cho Ông X và bà D. Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải cũng đã cấp quyền sử dụng đất cho Ông X phần đất chuyển nhượng này thuộc thửa 79, 79A có tổng diện tích 6.090 m², tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc: ấp 11, xã Long Hữu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp X, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh) vào năm 2003, do đó phần đất đang tranh chấp ông Sĩ và vợ là bà M không có chuyển nhượng, nên yêu cầu Ông X và gia đình giao trả lại phần đất này cho ông Sĩ là chưa có căn cứ để chấp nhận, bởi các căn cứ sau.

[6] Thửa 92 có nguồn gốc là đất nông trường, trước đây theo tư liệu năm 1983 thuộc 01 phần của các thửa 1157 có diện tích 205.900 m², thửa 1158 có diện tích 72.3870 m², thửa 1155 có diện tích 274.000 m². Ông Sĩ đã được nhà nước giao vào năm 1985 phần đất có diện tích 20.470 m². Vào năm 1990 ông Sĩ và bà M chuyển nhượng cho ông Ngô Văn X và vợ là bà Trần Thị D (bà D là con ruột của bà M, ông Sĩ là chồng sau của bà M không phải là cha ruột của bà D). Ông Sĩ và bà M cho rằng phần đất đã chuyển nhượng này chỉ có diện tích 06 công đất, giá chuyển nhượng là 1 cây 02 chỉ vàng 9999 (quy đổi ra tiền là 4.500.000 đồng). Ông Sĩ và bà M đều cho rằng việc chuyển nhượng này chỉ bằng miệng và ông Sĩ, bà M đã nhận đủ tiền của Ông X và bà D, sau đó ông Sĩ và bà M đã giao phần đất này cho Ông X và bà D sử dụng. Phía bị đơn Ông X và bà D thống nhất giá chuyển nhượng, cũng như thống nhất đã đưa đủ tiền cho ông Sĩ và bà M như lời ông Sĩ và bà M trình bày, còn về diện tích phần đất chuyển nhượng, phía Ông X và bà D cho rằng nhận chuyển nhượng từ phía ông Sĩ và bà M diện tích đất là 10.000 m² và đã nhận phần đất này sử dụng liên tục đến năm 2017. Vấn đề này các bên thừa nhận, nên đây là tình tiết không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Năm 2017 ông Sĩ

mới tách thửa phần đất tranh chấp này cho con là anh Lê Thành T thì Ông X và bà D mới tranh chấp và việc chuyển nhượng này Ông X, bà D cho rằng có làm văn bản, cụ thể Tờ sang nhượng đất đề ngày 20/11/1990 do ông Trần Ngọc S là người soạn thảo văn bản này. Tại phiên tòa sơ thẩm người làm chứng ông Trần Ngọc S cho rằng ông là em rể của ông Sĩ và bà M. Năm 1990 ông là tổ trưởng tổ an ninh số 12 của ấp X, xã L, thị xã D. Tờ sang nhượng đất đề ngày 20/11/1990 do chính ông trực tiếp soạn thảo và ký tên làm chứng. Tờ sang nhượng đất này được ông viết trực tiếp tại nhà ông Sĩ và bà M. Ông Sĩ và bà M đã trực tiếp ký tên vào tờ sang nhượng này. Ông Sơn cam đoan mọi lời trình bày của mình đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời trình bày này. Ông Sĩ và bà M phủ nhận tờ sang nhượng này nhưng không yêu cầu Tòa án giám định chữ viết của ông, bà trong tờ sang nhượng này. Ông Sĩ cho rằng vào năm 2003 ông Sĩ và bà D đã đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã chuyển nhượng và Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải đã cấp cho hộ ông Ngô Văn X thửa 79, 79A có tổng diện tích 6.090 m², tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc: ấp 11, xã Long Hữu, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp X, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh) vào năm 2003, phía bà D phủ nhận việc cùng ông Sĩ vào năm 2003 làm thủ tục tách thửa phần đất chuyển nhượng này, bà D cho rằng ông Sĩ tự làm thủ tục cấp đất đối với thửa 79, 79A.

[7] Theo hồ sơ mà Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh chi nhánh thị xã Duyên Hải cung cấp thì vào năm 2003 bà D làm hồ sơ để được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa 79,79A mà chủ sử dụng là hộ ông Ngô Văn X. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành giám định biên lai nộp thuế của bà D để được cấp quyền sử dụng đất thửa 79, 79A thì tại kết luận giám định số 688, ngày 30/12/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Trà Vinh đã kết luận chữ viết D là do một người viết ra, sau đó phía bà D không đồng ý và yêu cầu giám định lại tại Phân viện khoa học hình sự thuộc Bộ Công an tại thành phố Hồ Chí Minh, tại kết luận giám định số 2154, ngày 11/5/2023 của Phân viện khoa học hình sự đã kết luận chưa đủ cơ sở kết luận chữ viết “Giền” dưới mục “Người nộp tiền” là phải hay không phải do cùng một người viết ra. Từ đó không có căn cứ để khẳng định bà D là người làm thủ tục để được cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Ngô Văn X đối với thửa 79, 79A. Sau khi nhận được giấy chứng nhận thửa 79,79A, phía gia đình bà D thấy diện tích được cấp không đủ, nên yêu cầu ông Sĩ tiếp tục tách thửa tiếp để đủ phần diện tích đã chuyển nhượng, ông Sĩ phủ nhận việc gia đình bà D yêu cầu ông tiếp tục làm thủ tục để đủ diện tích 10.000.m² như chuyển nhượng trước đây, tuy nhiên toàn bộ phần đất có diện tích gần 10.000 m² phía ông Sĩ và gia đình ông Sĩ đã giao cho Ông X và bà D sử dụng liên tục từ năm 1990 cho đến năm 2017 phía gia đình ông Sĩ không tranh chấp, thực tế phần hình thể của phần đất tranh chấp nằm trong ruột của thửa đất 79, 79A, do đó việc ông Sĩ cho rằng phần đất đang tranh chấp không có chuyển nhượng cho Ông X và bà D và yêu cầu Ông X và bà D trả lại phần đất này là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Sĩ.

[8] Xét yêu cầu độc lập của bà Trần Thị D về việc yêu cầu ông Sĩ và gia đình ông Sĩ tiếp tục giao phần đất có diện tích 2.160,8 m² thuộc thửa 92, tờ bản

đồ số 1, đất tọa lạc: ấp X, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh trên cơ sở cho rằng phía gia đình ông Sĩ và ông Sĩ chưa giao đủ đất theo giấy sang nhượng vào năm 1990 là có căn cứ, bởi lẽ vào năm 1990 chưa có Bộ luật dân sự cũng như Luật đất đai quy định về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên tờ sang nhượng này không có giá trị pháp lý, nên từ năm 1990 đến năm 2003 phía ông Sĩ chưa làm thủ tục cho bên phía Ông X phần đất này, dù phía Ông X, bà D đang sử dụng phần đất này, tuy nhiên vào năm 2003 trên cơ sở gia đình Ông X đang sử dụng phần đất theo tờ sang nhượng đất năm 1990, nên các bên gồm ông Sĩ và gia đình bà D tiếp tục công nhận việc thỏa thuận này, cụ thể là ông Sĩ thừa nhận vào năm 2003 cùng bà D làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất, tuy nhiên diện tích đất được cấp cho hộ Ông X không đúng như tờ sang nhượng vào năm 1990 và phần đất tranh chấp phía gia đình Ông X và bà D đã sử dụng liên tục từ năm 1990 cho đến năm 2017.

[9] Xét tờ sang nhượng đất được lập giữa ông Sĩ, bà M với Ông X và bà D vào năm 1990 là không có giá trị pháp lý, vì tại thời điểm này chưa quy định pháp luật về việc chuyển nhượng đất, tuy nhiên phần đất tranh chấp phía gia đình Ông X và bà D đã sử dụng liên tục từ năm 1990 cho đến nay, cũng như phía ông Sĩ cũng thừa nhận việc sử dụng đất cũng như số tiền mà bà D, Ông X đã giao cho ông Sĩ, hơn nữa thực tế vị trí của phần đất tranh chấp này nằm trong ruột của thửa 79, 79A được cấp cho hộ gia đình ông Ngô Văn X. Do đó Hội đồng xét xử nghĩ nên giao phần đất tranh chấp có diện tích 2.160,8 m² thuộc thửa 92, đất tọa lạc: ấp X, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Phần đất này có vị trí là các phần D, phần E thể hiện tại sơ đồ khu đất kèm theo công văn số 240/CN TXDH ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh chi nhánh thị xã Duyên Hải.

[10] Về chi phí thẩm định, định giá, giám định: Ông Sĩ phải chịu chi phí thẩm định là 3.727.300 đồng. Ông Sĩ đã nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định là 4.500.000 đồng, do đó ông Sĩ được nhận lại số tiền 772.700 đồng tại văn phòng Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải. Bà D phải chịu tiền chi phí giám định tại Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Trà Vinh và tại Phân viện khoa học hình sự thuộc Bộ Công an tại thành phố Hồ Chí Minh số tiền là 4.000.000 đồng. Bà D nộp tiền tạm ứng chi phí giám định số tiền là 4.000.000 đồng do đó bà D đã nộp xong tiền chi phí giám định.

[11] Về án phí: Ông Lê Thanh S là người trên 60 tuổi có đơn xin miễn giảm án phí, do đó miễn toàn bộ án phí cho ông Lê Thanh S. Ông Ngô Văn X, bà Trần Thị D không phải chịu án phí, do đó hoàn lại cho bà D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0015153, ngày 25/5/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các khoản 3, 9 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 99, Điều 100 Luật Đất đai.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí về lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh S
2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị D

Buộc hộ ông Lê Thanh S (Ông Sĩ, chị Lê Thị P, anh Lê Thành T, chị Dương Thị Yến T và bà Trần Thị M) phải giao cho ông Ngô Văn X và bà Trần Thị D phần đất có diện tích 2.160,8 m² thuộc thửa 92, đất tọa lạc: ấp X, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Phần đất này có vị trí là các phần D, phần E thể hiện tại sơ đồ khu đất kèm theo công văn số 240/CN TXDH ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh chi nhánh thị xã Duyên Hải (có sơ đồ khu đất kèm theo).

Bà Trần Thị D và ông Ngô Văn X được quyền liên hệ cơ quan thẩm quyền để được cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất nói trên. Về chi phí bà Trần Thị D và ông Ngô Văn X tự chịu.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh S từ yêu cầu khởi kiện từ diện tích 4149,5 m² của thửa 92 và 420 m² của thửa 92A còn lại diện tích 2.160,8 m² của thửa 92.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà Trần Diện từ yêu cầu độc lập từ diện tích 4149,5 m² còn lại diện tích 2.160,8 m² của thửa 92.

Về chi phí thẩm định, định giá, giám định: Ông Sĩ phải chịu chi phí thẩm định là 3.727.300 đồng. Ông Sĩ đã nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định là 4.500.000 đồng, do đó ông Sĩ được nhận lại số tiền 772.700 đồng tại văn phòng Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải. Bà D phải chịu tiền chi phí giám định tại Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Trà Vinh và tại Phân viện khoa học hình sự thuộc Bộ Công an tại thành phố Hồ Chí Minh số tiền là 4.000.000 đồng. Bà D nộp tiền tạm ứng chi phí giám định số tiền là 4.000.000 đồng do đó bà D đã nộp xong tiền chi phí giám định.

Về án phí: Ông Lê Thanh S là người trên 60 tuổi có đơn xin miễn giảm án phí, do đó miễn toàn bộ án phí cho ông Lê Thanh S. Ông Ngô Văn X, bà Trần Thị D không phải chịu án phí, do đó hoàn lại cho bà D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0015153, ngày 25/5/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

“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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự

nguyên 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;
- VKSND thị xã Duyên Hải;
- CCTHADS thị xã Duyên Hải;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Hoài Quốc