| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN THỦ THỪA**<br>**TỈNH LONG AN** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 64/2023/DS-ST
Ngày: 24-7- 2023
"Về tranh chấp HĐ CNQSD đất"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA, TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Trần Quốc Tiến.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1- Ông Nguyễn Văn Năm.
2- Ông Nguyễn Hồng Phong.

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thúy An, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 24 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 24/2021/TLST–DS ngày 15 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 82/2023/QĐXX-ST ngày 21 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Ngô Văn T, sinh năm 1957. Địa chỉ: Ấp 1, xã N, huyện T, tỉnh Long An (đã chết).

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:*

1- Bà Đoàn Thị Kiều L, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp 1, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

2- Ông Ngô Hoàng L1, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp 1, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

3- Ông Ngô Minh H, sinh năm 1984. Địa chỉ: Khu phố Cầu Xây, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

4- Bà Ngô Thị Nguyệt B, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp 1, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của bà L, ông H, bà B:* Ông Ngô Hoàng L1, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp 1, xã N, huyện T, tỉnh Long An. (theo văn bản ủy quyền ngày 12-7-2023, có mặt)

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp 1, xã N, huyện T, tỉnh Long An. (có mặt)

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

1- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp 1, xã N, huyện T, tỉnh Long An. (có mặt)

2- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp 1, xã N, huyện T, tỉnh Long An. (có đơn xin vắng mặt)

3- Ủy ban nhân dân huyện T. Địa chỉ: Khu phố Cầu Xây, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Người đại diện: Ông Nguyễn Văn Q – Chức vụ: Phó Chủ tịch huyện. (có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 02-02-2021 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Ngô Văn T trình bày:* Vào năm 2007, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị V là mẹ ông K có chuyển nhượng cho ông T diện tích đất cây lâu năm thuộc thửa đất số 2557, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp 1, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Diện tích chuyển nhượng đo đạc theo thực tế là 216,64m$^2$. Giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng, ông T đã thanh toán hết cho ông K vào năm 2013. Việc chuyển nhượng đất có làm giấy "Hợp đồng chuyển nhượng đất cây lâu năm" ghi ngày 05-12-2007, không có công chứng chứng thực. Ông T đã nhận đất sử dụng từ năm 2007 đến nay nhưng bên ông K chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất do các bên không thống nhất phần đường nước. Khi ông T nhận chuyển nhượng đất không có đường thoát nước nào, sau đó do thấy các hộ dân không có đường thoát nước nên ông T đào đường thoát nước cho các hộ dân chứ không phải đường thoát nước công cộng. Đất ông T nhận chuyển nhượng phía Đông giáp ranh với đất của ông Nam nhận chuyển nhượng lại của ông Đ và bà T, ranh giới đã có hàng rào tường bê tông và lưới B40; ở phía Tây giáp ranh với thửa đất số 1277 của ông T; ở phía Bắc giáp ranh với đất của bà Lê Thị N2 cũng đã xây hàng rào. Do đó ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng, cho ông T được quyền sử dụng 216,64 m$^2$ mà ông T dã nhận chuyển nhượng từ ông K.

Ngày 20-3-2023, ông T có đơn khởi kiện (bổ sung) yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng, cho ông T được quyền sử dụng diện tích 290,7 m$^2$ đất mà ông T đã nhận chuyển nhượng từ ông K theo Mảnh trích đo số 301 - 2023 do Công ty TNHH

đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa duyệt ngày 04-3-2023.

*Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 24 tháng 3 năm 2021 và trong quá trình tố tụng, bị đơn là ông Nguyễn Văn K trình bày:* Năm 2007, ông K có chuyển nhượng cho ông Ngô Văn T một phần đất của ông K đứng tên thuộc thửa đất số 2557, tờ bản đồ số 2, loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp 1, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng, ông T đã trả đủ tiền cho ông K. Việc chuyển nhượng có lập giấy tay nhưng không ghi diện tích chuyển nhượng, không có công chứng chứng thực. Đất chuyển nhượng không cắm cột mốc, hai bên thống nhất khi làm thủ tục chuyển quyền sẽ đo xác định diện tích thực tế. Tại thời điểm chuyển nhượng trên đất có một đường nước công cộng, hai bên có thỏa thuận chừa ra để cho các hộ dân thoát nước sinh hoạt. Sau khi nhận đất sử dụng thì ông T san lấp đường nước công cộng, các hộ dân gửi đơn khiếu nại nhiều lần yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Sau đó ông T có mở một đường nước khác cặp ranh với đất của ông Nam nhưng đường nước nhỏ không đủ thoát nước, dẫn đến tồn đọng nước mưa và nước sinh hoạt ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân trong khu vực. Ông K xác định ông không chuyển nhượng phần đất là đường nước cho ông T, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông K thống nhất vị trí khu đất theo Mảnh trích đo số 301 – 2023 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa duyệt. Đường nước hiện tại được thể hiện tại khu A1 và khu B1 của Phụ lục Mảnh trích đo do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 14-3-2023 có chiều ngang hẹp, yêu cầu ông T phải làm đường nước có chiều ngang 01m và trừ diện tích ra để làm đường thoát nước chung thì ông K sẽ ký hồ sơ chuyển nhượng cho ông T. Riêng phần diện tích đất tại khu A là đất của bà N sử dụng từ trước đến nay không có tranh chấp.

*Trong quá tình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn N trình bày:* Ông Nam là người đang sử dụng thửa đất số 1276 liền kề với thửa đất số 2557 của ông K chuyển nhượng cho ông T. Ranh giới giữa hai thửa đất từ đường tỉnh 818 vào đến hết thửa 2557 đã có tường rào, cặp tường rào ông T có làm đường cống thoát nước 0,5 mét. Thửa đất số 1276 và thửa đất số 2557 có chiều dài bằng nhau, do đó ở phía Bắc của thửa 1276 không có tiếp giáp với thửa 2557 như thể hiện trên Mảnh trích đo số 301 – 2023 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa duyệt. Ông Nam đề nghị phần đường nước 0,5m nằm trong thửa đất 2557 do ông T làm để sử dụng chung.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N trình bày:* Đất của bà N đang sử dụng một bên tiếp giáp với đất của ông T, một bên tiếp giáp với đất của ông Nam, phía ngoài tiếp giáp tỉnh lộ 818. Theo Mảnh trích đo số 301 – 2023 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập và Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa duyệt thể hiện phần đất bà N đang sử dụng là khu A. Nguồn gốc đất là của mẹ ruột bà N để lại cho bà N sử dụng nhưng bà N chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận. Ông T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông K trong đó có phần đất bà N đang sử dụng là không đúng, vì đất của bà N sử dụng không nằm trong diện tích đất của ông K chuyển nhượng cho ông T.

*Tại văn bản số 4986/UBND-NC ngày 29-7-2021 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa nêu ý kiến:* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn K là cấp cho cá nhân. Ngày 08-6-2018 và ngày 21-01-2019, UBND huyện ban hành Công văn số 883/UBND-NC và Công văn số 122/UBND-NC về việc trả lời đơn kiến nghị của ông Huỳnh Văn T cùng tập thể các hộ dân tại ấp 1, xã Nhị Thành. Trong đó có nội dung: "Qua đơn kiến nghị của ông Huỳnh Văn T và tập thể các hộ dân, UBND huyện giao UBND xã Nhị Thành phối hợp phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Thủ Thừa tiến hành làm việc với ông Ngô Văn T để thực hiện việc đo đạc, cắm mốc giới địa chính để lại chiều rộng đường thoát nước tối thiểu là 1,5m, chiều dài toàn tuyến theo đường thoát nước hiện hữu, đồng thời buộc ông Ngô Văn T cải tạo lại chiều sâu cống hộp, tạo điều kiện thoát nước kịp thời và hiệu quả, hạn chế ô nhiễm môi trường" và ông Ngô Văn T đã cam kết thực hiện. Nay ông Ngô Văn T yêu cầu công nhận luôn phần đường nước nêu trên cho ông Ngô Văn T là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Tại phiên tòa, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn là ông Ngô Hoàng L1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông K với diện tích đất là 236,6m$^2$ thuộc khu B của Phụ lục Mảnh trích đo do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 14-3-2023 kèm theo Mảnh trích đo số 301 – 2023 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa duyệt ngày 04-3-2023. Còn lại khu A1, khu B1 làm đường thoát nước chung; khu A là đất thuộc quyền sử dụng của bà N. Bị đơn ông K thừa nhận ông chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T vì đường nước ông T mở cho người dân sử dụng có chiều ngang 0,5m là hẹp, đề nghị ông T phải chừa thêm 0,5m để mở rộng đường nước thì ông K sẽ làm thủ tục chuyển nhượng. Các đương sự không thỏa thuận được.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An:* Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đầy đủ và đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Ông Ngô Văn T và ông Nguyễn Văn K đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa 2557 vào năm 2007, giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng. Mặc dù việc chuyển nhượng được lập bằng giấy tay, không công chứng nhưng các bên đều thừa nhận và ông K đã giao đất cho ông T quản lý sử dụng từ năm 2007 đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất từ ông K thì ông T đã san lấp đường nước ấp chiến lược cũ giữa thửa 1277 và thửa 2557. Ủy ban nhân dân xã Nhị Thành và Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa đã nhiều lần giải quyết đơn kiến nghị của ông Huỳnh Văn T và các hộ dân sinh sống tại ấp 1, xã Nhị Thành. Sau đó ông Ngô Văn T mở đường nước mới ở phía đông thửa 2557 để thoát nước. Theo Công văn số 1886 ngày 29/7/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa thì việc ông Ngô Văn T yêu cầu công nhận luôn phần đường nước nêu trên cho ông Ngô Văn T là không có cơ sở. Tại phiên Tòa, đại diện người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Văn T là ông Ngô Hoàng L1 yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất ông T đã nhận chuyển nhượng của ông K là 236,6m$^2$. Bị đơn là ông K thừa nhận từ sau khi có văn bản trả lời của UBND huyện Thủ Thừa đến nay, các hộ dân sinh sống tại ấp 1, xã Nhị Thành không còn gửi đơn phản ánh, kiến nghị về đường thoát nước trên phần diện tích đất mà ông T đang sử dụng. Đồng thời, kể từ khi đường Tỉnh 818 được nâng cấp, hệ thống thoát nước của các hộ dân giáp đường Tỉnh 818 đã được cải thiện, không còn tình trạng ứ đọng nước thải sinh hoạt như trước đây. Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 3 Điều 17, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T là công nhận phần đất thuộc một phần thửa 2557, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp 1, xã N, huyện T, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông T.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng ông T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông K đối với diện tích đất 290,7 m$^2$ thuộc thửa đất số 2557, tờ bản đồ số 2, loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp 1, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Bị đơn ông K xác định có chuyển quyền sử dụng đất cho ông T nhưng phần đường không nằm trong diện tích đất chuyển nhượng. Như vậy tranh chấp giữa ông T với ông K là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, căn cứ theo Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm. Tòa án xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét áp

dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Theo lời trình bày của các đương sự và "Hợp đồng chuyển nhượng đất cây lâu năm" ngày 05-12-2007 xác định: Vào năm 2007, ông Ngô Văn T và ông Nguyễn Văn K có thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 2557 tờ bản đồ số 2, loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp 1, xã N, huyện T, tỉnh Long An do ông K đứng tên giấy chứng nhận. Giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng, ông T đã trả đủ tiền cho ông K. Mặc dù việc chuyển nhượng được lập bằng giấy tay, không ghi diện tích chuyển nhượng, không có công chứng chứng thực nhưng các bên đều thừa nhận khi làm thủ tục chuyển quyền sẽ đo xác định diện tích theo thực tế và ông K đã giao đất cho ông T quản lý sử dụng từ năm 2007 đến nay.

[2.2] Về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên đây là giao dịch đang được thực hiện. Về nội dung, hình thức giao dịch phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo Án lệ số 55/2022/AL được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14-10-2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên ông T đã giao trả đủ tiền cho ông K, phía ông K đã giao quyền sử dụng đất cho ông T là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực.

[2.3] Về diện tích đất chuyển nhượng: Ông T cho rằng khu đất ông K chuyển nhượng cho ông T không có đường nước công cộng nên ông T yêu cầu công nhận cho ông được quyền sử dụng luôn phần diện tích đất mà ông đã làm đường thoát nước chung nhưng ông K không đồng ý. Căn cứ vào tài liệu do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa cung cấp thấy rằng vào năm 2007, sau khi nhận đất của ông K thì ông T có san lấp đường nước ấp chiến lược cũ nằm tiếp giáp với thửa 1277 và thửa 2557. Ủy ban nhân dân xã Nhị Thành và Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa đã nhiều lần giải quyết đơn kiến nghị của ông Huỳnh Văn T và các hộ dân sinh sống tại ấp 1, xã Nhị Thành về việc ông Ngô Văn T lấp đường nước. Sau đó ông Ngô Văn T đã mở đường nước khác nằm ở phía đông của thửa 2557, giáp ranh đất của ông Nam (thửa 3716) để thoát nước. Tại Văn bản số 883/UBND-NC ngày 08-6-2018 của Ủy ban nhân dân huyện trả lời đơn kiến nghị của công dân có nêu đường thoát nước ông T đã xây dựng cống hộp có chiều rộng 1m dọc theo thửa 2557, đoạn phía sau ngang thửa 2557 còn lộ thiên rộng 1,5m. Ủy ban nhân dân huyện

Thủ Thừa giao Ủy ban nhân dân xã Nhị Thành phối hợp phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Thủ Thừa tiến hành làm việc với ông Ngô Văn T để thực hiện việc đo đạc, cắm mốc giới địa chính để lại chiều rộng đường thoát nước tối thiểu là 1,5m, chiều dài toàn tuyến theo đường thoát nước hiện hữu. Do đó ông T yêu cầu công nhận cho ông được quyền sử dụng luôn phần diện tích đất mà ông đã làm đường thoát nước chung là không có cơ sở.

[2.4] Theo Phụ lục Mảnh trích đo do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 14-3-2023 thì đường cống nước ông T làm có chiều ngang 0,5m. Tại phiên tòa, ông K và ông Nam xác định đường cống thoát nước ông T làm từ đó đến nay không có thay đổi, từ khi Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa trả lời đơn kiến nghị của công dân đến nay các hộ dân  sinh sống tại khu vực ấp 1, xã Nhị Thành không còn gửi đơn phản ánh, kiến nghị về đường thoát nước trên phần đất ông T đang sử dụng. Hiện nay đường Tỉnh 818 được nâng cấp, hệ thống thoát nước của các hộ dân giáp đường Tỉnh 818 đã được cải thiện, không còn tình trạng ứ đọng nước thải sinh hoạt như trước đây. Như vậy, ông Long là đại diện người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn yêu cầu công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của bị đơn là 236,6m$^2$ thuộc khu B của Phụ lục Mảnh trích đo do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 14-3-2023, còn phần diện tích đất thuộc khu A1 và khu B1 dành làm đường thoát nước chung là phù hợp, cũng như lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa.

[2.5] Theo Mảnh trích đo số 301 - 2023 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa duyệt ngày 04-3-2023 thể hiện đất ông K chuyển nhượng cho ông T thuộc một phần thửa đất số 2557 tờ bản đồ số 2, tuy nhiên qua xem xét thẩm định tại chỗ thấy rằng thửa đất số 2557 không có phần còn lại như mảnh trích đo đã thể hiện. Theo tài liệu đã thu thập thì thửa 2557 (khu đang tranh chấp) được tách ra từ thửa 1276 do bà Nguyễn Thị V là mẹ của ông K đứng tên sau khi bà Với chuyển nhượng cho bà Lê Thị Tuyết một phần vào năm 1998 và ông Phan Văn Hòa một phần vào năm 1999. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Tuyết ghi số thửa 1276, còn thửa 1276 trong giấy chứng nhận của bà Với ghi chỉnh lý thửa mới là 2557. Hồ sơ chuyển nhượng cũng cho thấy khu đất bà Tuyết nhận chuyển nhượng (thửa 1276) phía Bắc giáp với thửa 1231 (hiện nay là thửa 2646 tách ra từ thửa 1231). Đến tháng 10 năm 2006, bà Với chuyển nhượng toàn bộ thửa 2557 cho con là ông K. Tháng 6 năm 2009, ông K chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Mộng Đào diện tích đất liền kề đất bà Với chuyển cho ông Hòa, không nằm trong thửa 2557. Do dó tờ "Hợp đồng chuyển nhượng đất cây lâu năm" ngày 05-12-2007 ghi chuyển nhượng hết đất cho ông T là phù hợp với hiện trạng khu đất và thực tế việc ông K chuyển nhượng đất cho ông T tại thửa 2557 là không có tách thửa đất.

[3] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn là ông T đã tạm ứng toàn bộ chi phí là 12.500.000 đồng, tại phiên tòa ông Long là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí, do đó Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ Luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì ông K phải chịu tiền án phí theo mức án phí không có giá ngạch.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 35, Điều 39, Điều 157, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án.

Áp dụng Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn T đối với ông Nguyễn Văn K.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 2557, tờ bản đồ số 2, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp 1, xã N, huyện T, tỉnh Long An giữa ông Ngô Văn T với ông Nguyễn Văn K.

Ông Ngô Văn T đã chết do đó người thừa kế của ông T có quyền sử dụng thửa đất số 2557, diện tích 236,6m$^2$ tờ bản đồ số 2, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp 1, xã N, huyện T, tỉnh Long An thuộc khu B của Phụ lục Mảnh trích đo do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 14-3-2023 và Mảnh trích đo số 301 - 2023 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa duyệt ngày 14-3-2023.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Ngô Hoàng L1 về việc nguyên đơn tự chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 12.500.000 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn K phải chịu 300.000 đồng tiền án phí.

5. Án này xử sơ thẩm, báo cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 24-7-2023. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ bản án được tống 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, người phải thi hành án 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 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.

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

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Thủ Thừa;
- THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu HS, án văn

**Trần Quốc Tiến**