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: 10/2024/DS-ST
Ngày: 17-5-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Truyền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Văn Quen
2. Ông Nguyễn Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Khánh Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Duyên Hải tham gia phiên toà: Bà Đỗ Thị Thuỳ Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2024 tại Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 261/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2024/QĐXXST - DS ngày 16 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Văn T sinh năm 1979; trú tại: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Trà Vinh; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Ngô Ngọc A sinh năm 1954; trú tại: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Trà Vinh; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Trương Thị Thủy Tr sinh năm 1977; trú tại: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Trà Vinh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2/. Ông Trương Hoài L sinh năm 1979; trú tại: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Trà Vinh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3/. Bà Trương Thị Ph sinh năm 1981; trú tại: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Trà Vinh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4/. Ông Trương Văn V sinh năm 1982; trú tại: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Trà Vinh; có mặt.

5/. Ông Trương Văn S sinh năm 1985; trú tại: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Trà Vinh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

6/. Ông Bùi Quốc A sinh năm 1968; trú tại: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Trà Vinh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

7/. Bà Nguyễn Thị H sinh năm 1983; trú tại: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Trà Vinh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Bùi Văn T trình bày:

Ngày 18/7/2004 ông và anh của ông tên Bùi Quốc A có thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Trương Văn V tại thửa 582, tờ bản đồ số 5, đất toạ lạc ấp M, xã N, thị xã P. Lúc này thì ông V có làm giấy chuyển nhượng cho ông ngang 08m, ông An ngang 08m, chiều dài hết đất với giá mỗi người 08m là 22.500.000 đồng, tuy nhiên vợ ông V là bà Ngô Ngọc A không đồng ý chuyển nhượng cho ông A. Do đó vợ chồng ông thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V và bà A là ngang 16m, dài hết đất với giá 45.000.000 đồng, thời gian giao đất chuyển nhượng là 01 tháng sau, ông và ông V có làm giấy chuyển nhượng do ông V giữ.

Đến ngày 18/8/2004 vợ chồng ông V và bà A giao quyền sử dụng đất đối với phần đất đã chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông là ngang 16m, dài hết đất và ông đã giao cho vợ chồng ông V, bà A số tiền là 22.500.000 đồng, số tiền còn lại 22.500.000 đồng hẹn 04 tháng sau khi làm thủ tục tách thửa sẽ giao đủ tiền. Tuy nhiên đến thời gian thoả thuận thì ông V vẫn không làm thủ tục tách phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông.

Đến năm 2009 ông có để cho anh hai của ông là ông A một phần diện tích quyền sử dụng đất để xây nhà ở và trồng cây. Đến năm 2012 ông tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất còn lại để xây nhà ở và trồng cây. Lúc ông A và ông xây nhà ở và trồng cây thì hộ ông V không ai ngăn cản và phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên quyền sử dụng đất vợ chồng ông chuyển nhượng của hộ ông V vẫn không làm thủ tục tách thửa sang tên được, vì ông V đã thế chấp quyền sử dụng đất tại Quỹ tín dụng nhân dân thị xã P.

Đến năm 2017 ông làm đơn khởi kiện. Tại Toà án nhân dân thị xã Duyên Hải vợ chồng ông và vợ chồng ông V, bà A thống nhất tự thoả thuận và lập Tờ cam kết về việc tách thửa quyền sử dụng đất ngày 31/8/2017 với nội dung là: đến tháng 12/2017 đáo nợ vay Quỹ tín dụng sẽ sang tên cho vợ chồng tôi diện tích là

ngang 15m và cho thêm 01m là 16m, dài hết diện tích đất và ông sẽ trả số tiền còn lại 22.500.000 đồng cho vợ chồng ông V, bà A, do đó ông đã rút đơn khởi kiện, tuy nhiên sau đó các bên vẫn không thực hiện được thoả thuận. Đến năm 2019 thì ông V chết nên vẫn không thực hiện được việc tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Đến năm 2023 ông tiếp tục làm đơn khởi kiện yêu cầu hộ gia đình của ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 944m^2, thuộc thửa 582, tờ bản đồ số 5 do ông Trương Văn V đứng tên.

Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì kết quả thực tế còn lại là 923,1m^2 và phần đất cập nhật đường là 207m ông hoàn toàn thống nhất.

Nay ông yêu cầu hộ bà Ngô Ngọc A là: bà Ngô Ngọc A, bà Trương Thị Thủy Tr; ông Trương Hoài L; bà Trương Thị P; ông Trương Văn V; ông Trương Văn S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông diện tích thực tế theo đo đạc là 923,1m^2, thuộc thửa 582, tờ bản đồ số 5, đất toạ lạc ấp M, xã Nh, thị xã P do ông V đứng tên quyền sử dụng đất và ông đồng ý trả số tiền còn lại cho hộ bà A là 22.500.000 đồng. Rút lại yêu cầu diện tích là 20,9m^2. Ông không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bà A trả lại diện tích 57,7m^2 (tương ứng chiều ngang 01m) thuộc thửa 582, tờ bản đồ số 5 do ông V đứng tên quyền sử dụng đất.

- Theo đơn yêu cầu phản tố, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và lời khai tại phiên tòa bà Ngô Ngọc A trình bày:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất có một phần diện tích đang tranh chấp với ông T theo đo đạc thực tế là 923,1m^2 thuộc thửa 582, tờ bản đồ số 5, đất toạ lạc ấp M, xã N, thị xã P do con ruột là ông V đứng tên quyền sử dụng đất là của cha chồng bà Trương Văn Th để lại cho hộ gia đình và do chồng bà là ông V đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2004 hộ gia đình bà có thế chấp quyền sử dụng đất tại Quỹ tín dụng nhân dân thị xã P đối với thửa 582, tờ bản đồ số 5, đất toạ lạc ấp M, xã N, thị xã P do hộ ông V đứng tên quyền sử dụng đất để vay tiền. Tuy nhiên do sợ không có khả năng trả nợ nên vợ chồng bà có kêu vợ chồng ông T chuyển nhượng 01 phần diện tích ngang 15m và cho thêm 01m, dài hết đất với giá là 45.000.000 đồng, việc chuyển nhượng này chồng bà có làm giấy tờ nhưng hiện nay đã thất lạc.

Việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao đất và sử dụng đất cụ thể như sau: vào ngày 18/7/2004 vợ chồng bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, còn việc giao đất do chồng và ông T tự đo bà không biết, vợ chồng ông T đã giao cho vợ chồng bà số tiền 22.500.000 đồng, còn nợ lại số tiền 22.500.000 đồng và hẹn khi nào tách thửa chuyển nhượng đất xong thì giao đủ số tiền còn lại, tuy nhiên do đất đang thế chấp nên không tách thửa sang tên được. Sau đó ông A và ông T xây nhà ở và làm hàng rào sử dụng hết đất là ngang 16m thì hộ gia đình bà biết nhưng cũng không ai ngăn cản.

Đến năm 2017 ông T có kiện vợ chồng bà, tại Toà án nhân dân thị xã Duyên

Hải vợ chồng bà và vợ chồng ông T cũng đã tự thoả thuận bằng Tờ cam kết về việc tách thửa quyền sử dụng đất ngày 31/8/2017 với nội dung là: đến tháng 12/2017 đáo nợ vay Quỹ tín dụng sẽ sang tên cho vợ chồng ông T diện tích là ngang 15m và cho thêm 01m là 16m, dài hết diện tích đất và vợ chồng ông T sẽ trả số tiền còn lại 22.500.000 đồng cho vợ chồng hộ gia đình bà. Do đó ông T đã rút đơn khởi kiện, nhưng sau đó vẫn không thực hiện được.

Đến năm 2019 thì chồng bà là ông V chết, đến năm 2022 bà trả nợ Quỹ tín dụng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 582 ra để làm thủ tục đổi tên người đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì chồng bà đứng tên trên giấy đã chết. Do đó đến ngày 15/11/2023 làm thủ tục lại cho con bà là V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 582 này. Nguyên nhân phát sinh tranh chấp phần quyền sử dụng đất 01m ngang do ông T không biết đều và các con của bà không đồng ý nên bà lấy lại 01m ngang này là 57,7m^2. Tại phiên họp công bố chứng cứ ông T có xuất trình 02 giấy chuyển nhượng đất có ông V ký tên chuyển nhượng cho ông A ngang 08m, ông T Ngang 08m thì bà hoàn toàn không biết việc này, vì vợ chồng tôi không có chuyển nhượng cho ông A mà chỉ có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T ngang 15m và cho thêm 01m ngang.

Nay bà đồng ý chuyển nhượng phần diện tích đo đạc thực tế 865,4m^2 cho vợ chồng ông Tài thuộc thửa 582, tờ bản đồ số 5, đất toạ lạc ấp M, xã N, thị xã Duyên Hải do ông V đứng tên quyền sử dụng đất. Yêu cầu vợ chồng ông T trả lại diện tích 01m ngang, dài hết đất là 57,7m^2 thuộc thửa 582, tờ bản đồ số 5, đất toạ lạc ấp M, xã N, thị xã P do ông V đứng tên quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà.

- Tại bản tự khai và lời khai tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn V trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp thuộc thửa 582, tờ bản đồ số 5, đất toạ lạc ấp M, xã N, thị xã P do ông đứng tên quyền sử dụng đất là của hộ gia đình ông, trước đây do cha ông là ông Vụ đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2019 do cha ông chết nên đến năm 2022 trả tiền Quỹ tín dụng và lấy quyền sử dụng đất thửa 582 để đổi tên người đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó ngày 15/11/2023 ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 582 này.

Việc tranh chấp chuyển nhượng quyền sử đất giữa cha mẹ ông với ông T ông có nghe cha ông nói chuyển nhượng cho ông T ngang 15m và cho thêm 01m ngang; còn giá cả, giao đất, giấy tờ chuyển nhượng như thế nào thì ông không biết.

Nay ông cũng thống nhất theo ý kiến của mẹ ông là bà A là đồng ý chuyển nhượng phần diện tích đo đạc thực tế 865,4m^2 cho ông T thuộc thửa 582, tờ bản đồ số 5, đất toạ lạc ấp M, xã N, thị xã P do ông đứng tên quyền sử dụng đất. Yêu cầu ông T trả lại diện tích 01m ngang, dài hết đất là 57,7m^2 thuộc thửa 582, tờ bản đồ số 5, đất toạ lạc ấp M, xã N, thị xã P do ông đứng tên quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông, vì việc cho 01m bằng 57,7m^2 hộ gia đình ông không ai đồng ý

chuyển nhượng cho ông Tài.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Thu Tr, ông Trương Hoài L, bà Trương Thị Ph và ông Trương Văn S trình bày:

Cha mẹ ông bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T diện tích 944m^2, thuộc thửa 582, tờ bản đồ số 5, đất toạ lạc ấp M, xã N, thị xã P. Lúc thoả thuận thì cha ông bà chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có chiều ngang 15m, còn việc cho thêm ông Tài 01m ngang thì ông bà không biết. Nay ông bà chỉ đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T diện tích đo thực tế là 865,4m^2 và yêu cầu trả lại 01m ngang là 57,7m^2.

- *Theo bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quốc A trình bày:* Năm 2004 ông có thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V ngang 08m với giá 22.500.000 đồng, có làm giấy tay với ông V, nhưng sau đó bà A và các con bà A không đồng ý chuyển nhượng cho ông. Do đó ông T đứng ra chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V và bà A. Hiện nay ông đang ở một phần quyền sử dụng đất do ông T chuyển nhượng, nhưng anh em ông không có tranh chấp gì. Riêng tranh chấp giữa ông T và bà A là do ông T tự yêu cầu và quyết định ông không có ý kiến và yêu cầu gì.

- *Theo bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:* Năm 2004 vợ chồng bà có thoả thuận với ông V và bà A chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngang 16m và có làm tờ cam kết với ông V, bà A. Nay việc tranh chấp với bà A do chồng bà là ông T tự yêu cầu và quyết định bà không có ý kiến và yêu cầu gì.

- *Theo tài liệu, chứng cứ do Toà án thu thập được thể hiện như sau:*

- Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả khảo sát, đo đạc thực tế phần quyền sử dụng đất đang tranh chấp thể hiện: diện tích 923,1m^2 (do vợ chồng ông T và ông A đang quản lý, sử dụng xây nhà ở và trồng cây) nằm trong tổng diện tích chung 3.389m^2 thuộc thửa 582, tờ bản đồ số 5, đất toạ lạc ấp M, xã N, thị xã P do ông Trương Văn V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đó phần diện tích tranh chấp 923,1m^2 có 02 phần gồm: diện tích 865,4m^2 và phần diện tích 57,7m^2.

- Tại biên bản định giá tài sản ngày 15/4/2024 thể hiện: giá quyền sử dụng đất đang tranh chấp được định giá gồm có 02 phần: diện tích 865,4m^2 có giá 2.237.059.000 đồng; phần diện tích 57,7m^2 có giá 149.154.500 đồng.

- Tại phiên tòa các đương sự phát biểu ý kiến tranh luận như sau:

+ Nguyên đơn ông T phát biểu ý kiến: ông chuyển nhượng của hộ gia đình bà A diện tích quyền sử dụng đất 16m ngang, dài hết đất. Do đó ông yêu cầu hộ bà A tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế là 923,1m^2 thuộc thửa 582, bởi lẽ ông V và bà A đã giao đất cho vợ chồng ông có chiều ngang là 16m, dài hết đất và vợ chồng ông cũng như anh của

ông là ông A đã xây nhà ở, trồng cây hết diện tích đất này, khi xây nhà ở cũng không ai ngăn cản hay phát sinh tranh chấp.

+ Bị đơn bà A phát biểu ý kiến: Bà và các thành viên trong hộ chỉ thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T ngang 15m, dài hết đất theo diện tích đo đạc thực tế là 865,4m^2, còn phần 01 ngang là 57,7m^2 bà yêu cầu vợ chồng ông T trả lại, bởi vì: trước đây vợ chồng bà đồng ý cho thêm phần diện tích này, nhưng các con bà sau này không đồng ý nên bà đòi lại.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phát biểu ý kiến: Ông thống nhất theo ý kiến của mẹ ông là bà A, vì các anh em và ông không đồng ý chuyển nhượng cho ông T phần diện tích ngang 01m là 57,7m^2 này.

- Vị Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, lời khai tại phiên toà thì bị đơn bà A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V, bà Tr, ông L, bà P và ông S đều thống nhất và đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông T theo diện tích đo đạc thực tế 865,4m^2, đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó thực tế các bên chỉ tranh chấp phần diện tích 57,7m^2.

Nguồn gốc thửa đất 582 là đất của hộ gia đình bà A, do đó việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất phải vì mục đích chung của hộ. Tại Tờ cam kết về việc tách thửa quyền sử dụng đất ngày 31/8/2017 được ký kết giữa vợ chồng ông T và vợ chồng bà A đều thống nhất cho thêm ông T thêm 01m ngang. Tuy nhiên các thành viên còn lại trong hộ không biết và không thống nhất việc này nên việc định đoạt quyền sử dụng đất ngang 01m là 57,7m^2 là chưa vì mục đích chung của hộ. Hộ gia đình bà A gồm 07 thành viên, tuy nhiên chỉ có 02 thành viên định đoạt cho thêm ông T 57,7m^2 là vượt quá quyền của hộ gia đình, như vậy bà A và ông V chỉ có quyền định đoạt quyền sử dụng đất tương đương 16,49m^2, còn 41,21m^2 không có quyền định đoạt. Tuy nhiên hiện nay ông T đã xây nhà ở, làm hàng rào trên phần diện tích 57,7m^2, việc sử dụng đất đã ổn định, tài sản trên đất cũng không tháo dỡ được, do đó việc giải quyết chỉ tính ra giá trị quyền sử dụng đất diện tích 57,7m^2 có giá 149.154.500 đồng.

Từ cơ sở phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T đối với quyền sử dụng đất 881,89m^2; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T đối với quyền sử dụng đất diện tích 41,21m^2. Buộc hộ bà A gồm bà A, bà Tr, ông L, bà P, ông V và ông S thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T diện tích 923,1m^2 thuộc thửa 582, tờ bản đồ số 5, đất toạ lạc ấp M, xã N, thị xã P do ông V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông T trả cho hộ bà A số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 22.500.000 đồng. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà A đối với quyền

sử dụng đất diện tích 41,21m^2; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà A đối với quyền sử dụng đất 16,49m^2 và buộc ông T trả cho hộ bà A giá trị quyền sử dụng đất 41,21m^2 là 106.527.850 đồng. Về rút yêu cầu của ông T đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Tài. Về án phí, chi phí đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu hộ bà A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn bà A có địa chỉ cư trú ấp M, xã N, thị xã P. Căn cứ Điều 26, 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải có thẩm quyền giải quyết.

[2] Về nguồn gốc quyền sử dụng đất đang tranh chấp: Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà ông T, bà Á và các thành viên trong hộ bà A đều thừa nhận thửa 582, tờ bản đồ số 5, đất toạ lạc ấp M, xã N, thị xã P do ông V đứng tên là đất của hộ gia đình bà A. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và lời khai tại phiên toà bà A và các thành viên trong hộ bà A gồm ông V, bà Tr, ông L, bà P và ông S đều thống nhất và đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T diện tích theo đo đạc thực tế là 865,4m^2, thuộc thửa 582, tờ bản đồ số 5, đất toạ lạc ấp M, xã N, thị xã P và ông T cũng thống nhất quyền sử dụng đất diện tích 865,4m^2 này; về tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất: ông T và bà A đều thống nhất giá là 45.000.000 đồng, ông T đã giao 22.500.000 đồng và hiện còn nợ lại 22.500.000 đồng, đây là những tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó về bản chất giữa ông T và hộ bà A chỉ tranh chấp việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế là 01m ngang là 57,7m^2.

[3.1] Về tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 57,7m^2 thuộc thửa 582, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo Tờ cam kết về việc tách thửa quyền sử dụng đất ngày 31/8/2017 được lập giữa vợ chồng ông T và bà H với vợ chồng bà A và ông V đã thể hiện rõ ý chí của vợ chồng bà A và ông V là cho thêm vợ chồng ông T và bà H là 01m ngang, theo đo đạc thực tế là 57,7m^2. Tuy nhiên quyền sử dụng đất diện tích 57,7m^2 thuộc thửa 582 là của hộ gia đình bà A gồm có 07 thành viên, việc bà A và ông V tự định đoạt khi chưa được sự thống nhất của các thành viên còn lại là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của thành viên trong hộ. Ông T cho rằng phần diện tích ngang 01m là 57,7m^2 bà A và ông V đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông, nhưng ông Tài cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, trong khi Tờ cam kết chỉ thể hiện ý chí là cho thêm 01m ngang là 57,7m^2. Do đó

bà A và ông V chỉ có quyền định đoạt đối với phần quyền của mình là quyền sử dụng đất diện tích tướng ứng 16,49m^2, còn phần quyền sử dụng đất diện tích còn lại 41,21m^2 không có quyền định đoạt.

[3.2] Về hiện trạng sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 57,7m^2 thuộc thửa 582, Hội đồng xét xử xét thấy: hiện ông T đã xây tường rào trong khuôn viên căn nhà của ông T nên không thể tháo dỡ, di dời được, hơn nữa ông T đã sử dụng ổn định từ năm 2004 đến nay là 20 năm nhưng hộ bà A cũng không ai ngăn cản.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tài, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với bà A và ông V được thực hiện từ ngày 18/7/2004, các bên không có lập hợp đồng và chứng thực theo quy định và không xác định quyền sử đất diện tích cụ thể. Tuy nhiên theo đo đạc thực tế ông T và hộ bà A đã thống nhất diện tích tranh chấp là 923,1m^2, thuộc thửa 582, tờ bản đồ số 5, đất toạ lạc ấp M, xã N, thị xã P, trong đó có phần diện tích 865,4m^2 các bên đã thống nhất việc chuyển nhượng và diện tích 57,7m^2 hộ bà A cho rằng không có chuyển nhượng. Đối quyền sử dụng đất diện tích 923,1m^2 ông T và bà H sử dụng xây nhà ở kiên cố, xây tường rào, trồng cây, đồng thời cũng để cho anh ông T là ông A sử dụng một phần để xây nhà ở kiên cố và trồng cây từ năm 2009 đến nay nhưng hộ bà A cũng không ai phản đối hoặc ngăn cản. Tại điểm b.3 mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao quy định *"Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng".* Do đó giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà H với bà A và ông V ngày 18/7/2004 không bị vô hiệu.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ánh, Hội đồng xét xử xét thấy: Quyền sử dụng đất 57,7m^2 ông T và bà H quản lý, sử dụng từ năm 2004 đến nay, việc sử dụng này là do bà A và ông V giao quyền sử dụng đất cho ông T, bà H khi các bên thoả thuận chuyển nhượng ngày 18/7/2004, ông T và bà H sử dụng công khai và liên tục nhưng hộ bà A không ai phản đối hoặc ngăn cản. Tuy nhiên quyền sử dụng đất này là của hộ gia đình nên bà A và ông V không có toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất này, như phân tích tại mục [3.1] nêu trên. Do đó chỉ có căn cứ xem xét trả lại cho hộ bà A 01 phần quyền sử dụng đất diện tích 41,21m^2. Tuy nhiên để đảm bảo mục đích sử dụng đất, khai thác được giá trị quyền sử dụng đất và bảo vệ được tài sản của ông T gắn liền trên đất, Hội đồng xét xử giao cho ông T và bà H tiếp tục quản lý sử dụng và giao trả lại cho hộ bà A giá trị quyền sử dụng đất 41,21m^2 là 106.527.850 đồng.

[6] Từ cở sở phân tích nêu trên tại các mục [2], [3], [4] và [5] Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T đối với quyền sử dụng đất 881,89m^2; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T đối với quyền sử dụng đất diện tích 41,21m^2. Buộc hộ bà A gồm bà A, ông L, bà Tr, bà P, ông V và ông S thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T diện tích 923,1m^2 thuộc thuộc thửa 582, tờ bản đồ số 5, đất toạ lạc ấp M, xã N, thị xã P do ông V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông T trả cho hộ bà A số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 22.500.000 đồng. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà A đối với quyền sử dụng đất diện tích 41,21m^2; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà A đối với quyền sử dụng đất 16,49m^2 và buộc ông T trả cho hộ bà A giá trị quyền sử dụng đất 41,21m^2 là 106.527.850 đồng.

[7] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông T đối với quyền sử dụng đất diện tích 20.9m^2: Hội đồng xét xử xét thấy việc rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử yêu cầu của T.

[8] Về án phí, Hội đồng xét xử xét thấy:

[8.1] Ông T không được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đối với quyền sử dụng đất diện tích 41,21m^2 là 106.527.850 đồng nên phải chịu án phí dân sự có giá ngạch 5.326.392 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo lai thu số 0019.522 ngày 03/11/2023 của Chi cục thi xã Duyên Hải. Như vậy ông T còn tiếp tục nộp 5.026.392 đồng án phí dân sự.

[8.2] Bà A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cho phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 300.000 đồng và án phí cho phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 42.626.650 đồng. Tuy nhiên bà A là người trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí. Như vậy bà A được miễn nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng và 2.131.332 đồng.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Số tiền tạm ứng ông T đã nộp tạm ứng là 4.000.000 đồng, đã chi hết số tiền 3.490.918 đồng, số tiền còn lại Toà án đang quản lý là 509.082 đồng. Ông T được chấp nhận một phần yêu cầu quyền sử dụng đất 881,89m^2 tương đương 95,53%, không chấp nhận yêu cầu quyền sử dụng đất diện tích 41,21% tương đương 4,46%. Như vậy chi phí được tính cụ thể như sau: Ông T chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 155.694 đồng và được hoàn trả lại số tiền 3.334.873 đồng khi Chi cục thi hành án thị xã Duyên Hải thu của bà A và số tiền 509.082 đồng tại Toà án nhân dân thị xã Duyên Hải. Bà A chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 3.334.873 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 690, 691, 692 và Điều 693 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ điểm b.3 mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao

Căn cứ 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bùi Văn T đối với quyền sử dụng đất 881,89m^2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T đối với quyền sử dụng đất diện tích 41,21m^2.

- Buộc hộ bà Ngô Ngọc A gồm: Bà Ngô Ngọc A, bà Trương Thị Thuỷ Tr, ông Trương Hoài L, bà Trương Thị P, ông Trương Văn V và ông Trương Văn S đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn T đối với: quyền sử dụng đất diện tích 923,1m^2 thuộc thửa 582, tờ bản đồ số 5, đất toạ lạc ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Trà Vinh do ông Trương Văn V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*kèm theo sơ đồ thể hiện phần B diện tích 865,4m^2 và phần C diện tích 57,7m^2)*. Chi phí thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Bùi Văn T tự chịu.

- Buộc ông Bùi Văn T trả cho hộ bà Ngô Ngọc A gồm: Bà Ngô Ngọc A, bà Trương Thị Thuỷ Tr, ông Trương Hoài L, bà Trương Thị P, ông Trương Văn V và ông Trương Văn S tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ 22.500.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Ngô Ngọc A đối với quyền sử dụng đất diện tích 41,21m^2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ngô Ngọc A đối với quyền sử dụng đất diện tích 16,49m^2.

- Buộc ông Bùi Văn T trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 41,21m^2 cho hộ bà Ngô Ngọc A gồm: Bà Ngô Ngọc A, bà Trương Thị Thuỷ Tr, ông Trương Hoài L, bà Trương Thị P, ông Trương Văn V và ông Trương Văn S với số tiền 106.527.850 đồng.

Kể từ ngày bản án sơ thẩm được xét xử cho đến khi thi hành xong khoản nợ này hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Bùi Văn T đối với quyền sử dụng đất diện tích 20,9m^2.

4. Về án phí:

- Buộc ông Bùi Văn T phải chịu 5.326.392 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo lai thu số 0019.522 ngày 03/11/2023 của Chi cục thi xã Duyên Hải. Như vậy ông Bùi Văn T còn tiếp tục nộp 5.026.392 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Ngô Ngọc A được miễn nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng và 2.131.332 đồng.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Ông Bùi Văn T được hoàn trả lại số tiền 3.334.873 đồng khi Chi cục thi hành án thị xã Duyên Hải thu của bà Ngô Ngọc A số tiền 3.334.873 đồng và số tiền 509.082 đồng tại Toà án nhân dân thị xã Duyên Hải.

- Buộc bà Ngô Ngọc A chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 3.334.873 đồng.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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:
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND TX. Duyên Hải;
- THADS TX. Duyên Hải;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Truyền