

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SA ĐÉC
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 69/2023/DS-ST
Ngày: 11-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và yêu cầu mở lối đi

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thanh Thùy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Minh.

2. Ông Phan Văn Thiện.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Hoàng Linh - Thư ký TAND thành phố SaĐéc.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc tham gia phiên tòa:**

Ông Lê Tiên Trung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và ngày 11 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số:38/2022/TLST-DS ngày 27/01/2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42A/2023/QĐXXST-DS ngày 03/7/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số:41/2023/QĐST-DS ngày 24/7/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 18/2023/QĐST-DS ngày 10/8/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Hữu N**, sinh năm 1969

Địa chỉ: **Số D, ấp K, xã T, thành phố S, Đồng Tháp.**

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Trần Hữu P**, sinh năm 1974

Địa chỉ: **Số D, ấp K, xã T, thành phố S, Đồng Tháp.**

2.2. Ông **Trần Hữu V**, sinh năm 1975

Địa chỉ: **Số D, ấp K, xã T, thành phố S, Đồng Tháp.**

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1963

Địa chỉ: **Số D, ấp K, xã T, thành phố S, Đồng Tháp.**

3.2. Bà **Trần Thị N1**, sinh năm 1965

Địa chỉ: **KDC khóm T, phường A, thành phố S, Đồng Tháp.**

Địa chỉ hiện nay: **Tổ I, ấp T, xã T, huyện C, Đồng Tháp**

3.3. Ông **Trần Hữu V1**, sinh năm 1976

Địa chỉ: **Số D, ấp K, xã T, thành phố S, Đồng Tháp.**

3.4. Bà **Trần Thị Thúy N2**, sinh năm 1979

Địa chỉ: **Số G, Nguyễn Tất T, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.**

3.5. Bà **Trần Thị Thu T1**, sinh năm 1967

Địa chỉ: **Số D, ấp K, xã T, thành phố S, Đồng Tháp.**

3.6. Ủy ban nhân dân thành phố S

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Bùi Thanh S** – Chức vụ : Phó chủ tịch
(Theo văn bản ủy quyền ngày 06/6/2023)

Ông **N**, ông **P** có mặt. Bị đơn ông **V**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **L**, bà **N1**, ông **V1**, bà **N2** vắng mặt không có lý do, bà **T1**, ông **S** có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông **Trần Hữu N** trình bày:

Ông **N** và cụ **Trần Hữu H** (Ba ruột ông **Trần Hữu P** và ông **Trần Hữu V**) có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt CNQSDĐ) 02 lần cụ thể:

- Lần 1: Vào ngày 30/9/2005 ông **N** có thỏa thuận nhận nhượng quyền sử dụng đất của cụ **Trần Hữu H** phần đất có diện tích 93.5 m² (ngang 17m, dài 5,5m) thuộc một phần thửa 619, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại **ấp K, xã T, thành phố S**, do hộ ông **Trần Hữu H** đứng tên giấy CNQSDĐ có diện tích 3.343,5m², vào ngày 30/09/2005 do ông **Trần Hữu V** (con trai ông **H**) đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng và ông **Trần Hữu H** ký tên xác nhận. Với giá chuyển nhượng là 2.337.500đồng, hình thức giao tiền mặt, thời gian giao đất ngày 30/09/2005. Việc chuyển nhượng được lập bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực, do thời điểm này phía ông **V** nói với ông Nghĩa là phần đất thửa 619, tờ bản đồ số 13, sau khi cụ **H** chết sẽ để lại thừa kế cho ông **Trần Hữu V** do đó ông **V** đứng ra giao dịch chuyển nhượng với ông **Trần Hữu N**, nhưng đến năm 2011 gia đình cụ **H** gồm cụ **Đào Thị Đ** (vợ cụ **H**) và các con đồng thừa kế đã thống nhất giao toàn bộ quyền sử dụng đất cho cụ **Đào Thị Đ** ký hợp đồng tặng cho ông **Trần Hữu P** đứng tên giấy CNQSDĐ toàn bộ QSD đất cấp cho hộ **Trần Hữu H** trong đó có thửa 619, tờ bản đồ số 13. Ngày 06/9/2011, cụ **Đ** ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông **Trần Hữu P** phần đất thửa 619, tờ bản đồ 13 và được **UBND thành phố S** cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 21/10/2011.

Ông **N** xác định khi nhận chuyển nhượng đất năm 2005 có anh **Trần Minh T2**, sinh năm: 1965, địa chỉ: **Q, khóm A, thị trấn L, huyện L, Đồng Tháp** chứng kiến.

Ông N đã giao tiền đầy đủ cho ông Trần Hữu V và cụ H. Việc giao nhận tiền này được thực hiện lúc ông H còn sống.

- Lần thứ 2: Vào năm 2011, ông N thỏa thuận với cụ Đ tiếp tục chuyển nhượng cho ông N phần đất nối tiếp với phần đất đã nhận chuyển nhượng năm 2005 với diện tích khoảng 108 m² (ngang 12m, dài 9m) là phần ao cá tra phía sau. Giá chuyển nhượng là 34.000.000đ, ông Nghĩa I người trực tiếp đưa tiền cho bà Đào Thị Đ (mẹ ruột ông P). Việc thỏa thuận không có giấy tờ, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, phía ông P đã giao đất cho ông N quản lý, sử dụng. Tất cả những lần chuyển nhượng trên cụ H và cụ Đ đều còn sống.

Đến năm 2012 ông N được ba ruột là ông Trần Hữu T3 tặng cho QSDĐ tại hai thửa 534 và 671 tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, thành phố S, đây là hai thửa đất tiếp giáp với hai phần đất ông N nhận chuyển nhượng của phía gia đình ông P. Cũng trong năm 2012 ông N xây dựng nhà ở kiên cố trên phần đất nhận chuyển nhượng này. Kết cấu nhà cấp 4, bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, gạch men, một trệt một lầu, chi phí đầu tư xây dựng khoảng 01 tỷ đồng (Một tỷ đồng) là tiền của ông N.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện phía ông N đang quản lý sử dụng phần đất có diện tích 123,8 m² hiện có căn nhà cấp 4 diện tích là 75,4 m², mái che 39 m².

Trong quá trình xây dựng căn nhà, gia đình ông P hoàn toàn không phản đối hay phát sinh tranh chấp. Vì mối quan hệ bà con “Chú bác ruột” nên khi chuyển nhượng QSDĐ giữa ông N và gia đình ông P không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật.

Hiện cụ H chết vào năm 2015, cụ Đ chết vào năm 2012. Trong quá trình từ năm 2005 cho đến nay ông N nhiều lần yêu cầu phía ông P thực hiện tách thửa làm thủ tục chuyển nhượng để ông N được đứng tên QSDĐ theo đúng quy định pháp luật nhưng ông P không đồng ý và cũng không đưa ra lý do. Tổng diện tích ông N chuyển nhượng của gia đình ông P là 201,5 m² thuộc một phần thửa 619 tờ bản đồ 13, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, thành phố S do ông Trần Hữu P đứng tên QSDĐ nay đo đạc thực tế diện tích là 123,8 m², ông N không yêu cầu đối với diện tích đất còn thiếu so với thỏa thuận chuyển nhượng 201,5 m².

Ông N thống nhất giá thị trường phần đất tranh chấp là 1.000.000đ/m² theo biên bản định giá ngày 29/11/2022, không yêu cầu định giá lại.

Ông N không tranh chấp yêu cầu đối với hợp đồng tặng cho QSD đất của hộ cụ H và giấy CNQSD đất cấp cho ông Trần Hữu P ngày 21/10/2011.

Nay, ông N xác định chỉ yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của cụ H và cụ Đ: Trần Hữu P; Trần Hữu V; Trần Thị Thúy N2; Trần Thị Thu T1; Trần Hữu V1, bà Trần Thị L; Trần Thị N1 chuyển nhượng cho ông Trần Hữu N phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 123,8 m² thể hiện tại các mốc 1-2A-2-3-4-4A-5-1 thuộc một phần thửa 619 tờ bản đồ 13 theo sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 07/9/2023 cho ông N đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

Ông **N** xin rút đối với yêu cầu những người thừa kế của ông **H** và bà **Đ** phải mở lối đi chung (ngang 1m, dài 30m) tại thửa 619, tờ bản đồ 13, trường hợp có yêu cầu ông **N** sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử bị đơn ông Trần Hữu P không trình bày ý kiến và tại phiên tòa ông P trình bày ý kiến:

Ông **P** không đồng ý với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông **N**, ông **P** xác định trước đây cụ **H**, cụ **Đ**, ông **V** không có chuyển nhượng đất cho ông **N**. Nhưng hiện nay ông **N** đang quản lý sử dụng và xây dựng nhà kiên cố diện tích 75,40m² trên đất của ông **P** đứng tên, nên ông **P** đồng ý tiếp tục giao phần đất đo đạc thực tế diện tích là 123,8 m² thể hiện tại các mốc 1-2A-2-3-4-4A-5-1 thuộc một phần thửa 619 tờ bản đồ 13 theo sơ đồ đo đạc bổ sung xác nhận ngày 07/9/2023 cho ông **Trần Hữu N** tiếp tục quản lý sử dụng với điều kiện ông **Trần Hữu N** phải trả giá trị phần đất tranh chấp với giá là 1.000.000đ/m², thành tiền là 123.800.000đ. Ông **P** không yêu cầu ai khác liên đới trả tiền cùng ông **N**. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử vụ án bị đơn ông Trần Hữu V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, bà Trần Thị N1, ông Trần Hữu V1:

Mặc dù đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ (niêm yết công khai), nhưng các đương sự không có văn bản nêu ý kiến cũng như không cung cấp tài liệu chứng cứ gì trong quá trình giải quyết vụ án và không đến Tòa án để làm việc.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thúy N2, bà Trần Thị Thu T1 trình bày:

Các đương sự xác định phần đất tranh chấp do ông **Trần Hữu P** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không liên quan đến các đương sự. Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố S ủy quyền cho ông Bùi Thanh S có văn bản ý kiến trình bày:

Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Trần Hữu P** thửa 619, tờ bản đồ 13 là đúng theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp. Ủy ban không có yêu cầu gì thêm trong vụ kiện.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc phát biểu ý kiến:**

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Riêng bị đơn ông **Trần Hữu V** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị L**, bà **Trần Thị N1**, bà **Trần Thị**

Thúy N2, ông Trần Hữu V1 không thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu N.

Buộc ông Trần Hữu P thực hiện thủ tục chuyển nhượng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 123,8 m² thuộc một phần thửa 619 tờ bản đồ 13 thể hiện tại các mốc 1-2-3-4-5-1 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cho ông Trần Hữu N đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

Buộc ông Trần Hữu N trả giá trị phần đất tranh chấp cho ông Trần Hữu P theo giá Hội đồng định giá đã định.

Đình chỉ giải quyết đối với việc ông N yêu cầu những người thừa kế của cụ H và cụ Đ mở lối đi chung tại thửa 619, tờ bản đồ 13. (có văn bản phát biểu kèm theo).

Về án phí, chi phí tố tụng khác: Các đương sự nộp án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu N xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi”. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Hữu V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị Thúy N2, ông Trần Hữu V1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do; bà Trần Thị Thu T1 và ông Bùi Thanh S là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân thành phố S có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu N yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của cụ H và cụ Đ gồm: ông Trần Hữu P; ông Trần Hữu V; bà Trần Thị Thúy N2; bà Trần Thị Thu T1; ông Trần Hữu V1, bà Trần Thị L; bà Trần Thị N1 chuyển nhượng cho ông Trần Hữu N phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 123,8 m² thể hiện tại các mốc 1-2A-2-3-4-4A-5-1 thuộc một phần thửa 619 tờ bản đồ 13, hiện ông Trần Hữu P đứng tên giấy CNQSD đất, ông Trần Hữu N đang quản lý sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1.1]. Về nguồn gốc phân đất tranh chấp: Phần đất thửa 619, tờ bản đồ 13 có nguồn gốc của hộ cụ **Trần Hữu H** được cấp giấy CNQSD đất ngày 27/9/2004. Đến 06/9/2011 thì hộ **Trần Hữu H** tặng cho quyền sử dụng đất cho ông **Trần Hữu P** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 21/10/2011 ông **P** được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là **thành phố S**) cấp giấy chứng nhận QSD đất.

[2.1.2]. Về quá trình sử dụng đất:

Theo ông **N** trình bày, vào ngày 30/9/2005 cụ **H** và ông **Trần Hữu V** ký hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực với ông **N**. Căn cứ giấy tay hợp đồng chuyển nhượng thể hiện đại diện bên người bán là ông **Trần Hữu V**, còn cụ **H** ký với tư cách thành phần khác, vì theo nguyên đơn cụ **H** để cho ông **V** ký hợp đồng là do cụ **H** nói sẽ để cho ông **V** thừa kế đất.

Ngày 30/9/2005, cụ **H** và ông **V** đã giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng.

Năm 2012 nguyên đơn xây dựng nhà cấp 4 có kết cấu: bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, gạch men, một trệt, một lầu.

Thời điểm nguyên đơn xây dựng nhà ông **P** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có tranh chấp. Thời điểm đó, cụ **H**, ông **V** và hộ cụ **H** không ai tranh chấp.

Sau khi thụ lý, tổng đạt thông báo cho ông **V** và những người thừa kế của cụ **H** không ai có ý kiến phản đối. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng trước đây cụ **H** và ông **V** có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho nguyên đơn là có căn cứ.

[2.1.3]. Về diện tích chuyển nhượng: Theo nguyên đơn xác định diện tích chuyển nhượng là 201,5 m² qua đo đạc thực tế là 123,8 m² nguyên đơn cũng thống nhất. Về phía bị đơn xác định không có chuyển nhượng nhưng đồng ý giao diện tích đất tranh chấp là 123,8 m² cho nguyên đơn sử dụng nên HĐXX công nhận diện tích chuyển nhượng là 123,8 m².

[2.1.4]. Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/9/2005 không được công chứng, chứng thực theo quy định, là đã vi phạm các quy định về giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đất cấp cho hộ cụ **H** nhưng người chuyển nhượng là ông **Trần Hữu V**.

Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức như sau:

“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. ...

2. 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.”

Đồng thời, căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 thì đất đã giao cho nguyên đơn quản lý sử dụng xây dựng nhà kiên cố nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

Hiện nay phần đất thửa 619 hộ cụ **H** đã tặng cho ông **P** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên quyền và nghĩa vụ của hộ cụ **H** chuyển giao cho ông **Trần Hữu P** kế thừa.

Nay ông **P** cũng đồng ý giao đất chuyển nhượng cho ông **N** quản lý sử dụng nên ghi nhận sự tự nguyện này của ông **P**.

[2.2]. Về thanh toán tiền chuyển nhượng: Ông **N** cho rằng đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh số tiền chuyển nhượng đất ông **N** đã trả đủ cho cụ **H**, cụ **D** và ông **V** nhận xong. Hiện ông **P** đã được hộ cụ **H** tặng cho quyền sử dụng đất tranh chấp này nên quyền và nghĩa vụ đã được chuyển giao từ hộ cụ **H** qua cho ông **P** nên ông **P** cho rằng ông **N** nếu muốn tiếp tục sử dụng đất, ông **P** đồng ý giao đất cho nguyên đơn với điều kiện nguyên đơn phải trả giá trị là 1.000.000đ/m². Xét thấy phù hợp kết quả định giá thị trường của Hội đồng định giá nên chấp nhận. Do đó, buộc nguyên đơn trả cho bị đơn giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 123,8 m² giá 1.000.000đ/m² thành tiền là 123.800.000đồng.

[2.3]. Đối với bị đơn ông **Trần Hữu V**, do quyền và nghĩa vụ đã được chuyển giao cho ông **Trần Hữu P** như đã nhận định trên nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của ông **V**.

[2.4]. Đối với yêu cầu về mở lối đi, do ông **N** rút yêu cầu, nên đình chỉ giải quyết yêu cầu này của ông **N**.

[3]. Qua ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Trần Hữu P** chịu 300.000đồng án phí đối với yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận.

Ông **Trần Hữu N** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với việc trả số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 123.800.000đồng.

[5]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Ông Nghĩa chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá số tiền là 2.971.000đ. Ông **N** đã nộp tạm ứng và chi xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 697 của Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ Khoản 2, Điều 129, Khoản 1 Điều 502, Điểm b, Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 100, 166, 167, 179, 188, 203 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Hữu N** về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **Trần Hữu P**.

Ông **Trần Hữu N** được quyền quản lý sử dụng phần đất có diện tích 123,8m² thuộc một phần trong thửa đất số 619, tờ bản đồ số 13, cấp cho ông **Trần Hữu P**, lạc tại **ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp** thể hiện tại các mốc 1-2A-2-3-4A-5-1, theo sơ đồ đo đạc bổ sung xác nhận ngày 07/9/2023 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S**, hiện nhà, đất ông **N** đang quản lý sử dụng.

*(Có Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá tài sản cùng ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc và sơ đồ đo đạc xác nhận ngày 07/9/2023 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S** kèm theo).*

2. Buộc ông **Trần Hữu N** phải trả cho ông **Trần Hữu P** số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 123.800.000đ (Một trăm hai mươi ba triệu tám trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu trả tiền lãi của số tiền còn phải thi

hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại các Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Chi phí do các đương sự chịu theo quy định pháp luật.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã được Tòa án tuyên xử cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ xét xử sơ thẩm giải quyết đối với yêu cầu mở lối đi qua thửa 619, tờ bản đồ 13 của nguyên đơn ông **Trần Hữu N**.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Trần Hữu P** chịu 300.000đồng án phí đối với yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận.

Ông **Trần Hữu N** phải chịu 6.190.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với việc trả số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 123.800.000đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông **N** đã nộp 579.000đồng theo biên lai thu số 0000547 ngày 27/01/2022. Sau khi khấu trừ ông **N** phải nộp tiếp 5.611.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

Ông **Trần Hữu N** chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá 2.971.000đồng (ông **N** đã nộp và chi xong).

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.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn

15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Sa Đéc;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục THA dân sự T4;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Võ Thanh Thùy

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Sa Đéc;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục THA dân sự T4;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Võ Thanh Thùy

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Sa Đéc;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục THA dân sự Tp. Sa Đéc;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Võ Thanh Thùy

