

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 247/2024/DS-ST

Ngày: 30-9-2024

V/v “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Giang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/. Ông Mai Tấn Lộc.

2/. Ông Mai Huy Mân.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Chí Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 534/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2023 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 298/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 200/2024/QĐST-DS ngày 23/9/2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1956;

Địa chỉ: ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị X: Ông Bùi Quang N, sinh năm 1956 là người đại diện theo ủy quyền, theo giấy ủy quyền ngày 20/02/2024 (có mặt);

Địa chỉ: Số D tổ B, khu D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. **Bị đơn:** Ông Phạm Văn D, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

- Bà Huỳnh Thị Ngọc H, sinh năm 1979 (xin vắng mặt);

- Anh Huỳnh Minh K, sinh năm 2006 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1963 (xin vắng mặt);
- Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1972;
- Ông Huỳnh Văn N1, sinh năm 1956;
- Ông Nguyễn Bé N2, sinh năm 1980;
- Ông Huỳnh Quốc T, sinh năm 1983;
- Anh Huỳnh Quốc T1, sinh năm 2003 (xin vắng mặt);
- Ông Huỳnh Văn S, sinh năm 1978;
- Ông Nguyễn Văn Hoài T2, sinh năm 1987 ;

Cùng địa chỉ: ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Bé N2, ông Huỳnh Văn L, ông Huỳnh Văn S, ông Huỳnh Quốc T, ông Huỳnh Văn Hoài T3, ông Huỳnh Văn N1: Ông Bùi Quang N, sinh năm 1956 là người đại diện theo ủy quyền, theo giấy ủy quyền ngày 19/02/2024 (có mặt);

Địa chỉ: Số D tổ B, khu D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Trần Thị N3, sinh năm 1971 (vắng mặt);
- Anh Phạm Văn D1, sinh năm 2000 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Thanh T4, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Bùi Quang N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bé N2, ông Huỳnh Văn L, ông Huỳnh Văn S, ông Huỳnh Quốc T, ông Huỳnh Văn Hoài T3 và ông Huỳnh Văn N1 trình bày:

Vào khoảng năm 2008 - 2009 ông Phạm Văn D cùng vợ là bà Trần Thị N3 có sang nhượng lại cho vợ chồng ông Huỳnh Văn N4, bà Nguyễn Thị X phần đất có chiều ngang khoảng 1,5m và chiều dài hết đất khoảng 26m tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang (phần đất lúc này là con mương nhỏ) với giá 01 chỉ vàng 24kr và ông N4 được sở hữu vĩnh viễn phần đất này, hai bên có viết giấy thỏa thuận việc mua bán và có ông Nguyễn Thanh T5 lúc đó là tổ trưởng tổ an ninh tự quản biết rõ sự việc làm chứng. Hiện tại ông N4 đã chết.

Sau khi sang nhượng phần đất trên, gia đình ông N4 cùng những hộ dân phía trong cùng nhau góp chi phí đặt ống bọng làm đường dẫn nước chung lấy nước tưới tiêu cho vườn cây của mình, sau đó cùng đóng góp chi phí bơm cát làm con đường đi chung để tiện cho việc đi lại cho các hộ dân và vận chuyển nông sản. Con đường trên gia đình ông N4 và các hộ dân phía trong sử dụng ổn định từ khi sang nhượng

cho đến năm 2022 thì ông D yêu cầu trả 01 chỉ vàng 24Kr và lấy lại lối đi trên. Vì đây là lối đi chung duy nhất để đi lại và dẫn nước tưới tiêu của tất cả các hộ liên quan nên bà X và những hộ đi trên lối đi này không đồng ý, ông D liền đào một con mương khác cắt lối đi gây hư hỏng đường dẫn nước, lối đi, bà X và những hộ dân đi trên lối đi này ngăn cản thì ông D dùng lời lẽ thiếu văn hóa để chửi mắng nên phải nhờ chính quyền địa phương can thiệp giải quyết.

Vào ngày 14/02/2022, Ban lãnh đạo ấp Mỹ Lợi A tiến hành hòa giải tranh chấp nhưng hòa giải không thành vì ông D cho rằng trước kia bán nhưng hiện tại có tiền nên muốn chuộc lại đất không cho bơm cát làm đường nữa (có kèm biên bản giải quyết). Sau hơn 1 năm tranh chấp hai bên không hòa giải được, hiện tại đường đi đã bị ông D đào mương dẫn nước liền kề làm sặc lở nghiêm trọng và ông D tiếp tục cản trở bà X và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đi trên lối đi này.

Nay bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X đối với giấy sang nhượng đất được xác lập giữa ông N4 với ông D và công nhận đường đi có diện tích 35m², chiều ngang một đầu 1,13m, một đầu 1,5m, chiều dài khoảng 26m gồm phần ký hiệu số 3 và số 4 trên Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 22/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, phần đất tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà X theo giấy thỏa thuận sang nhượng đã ký kết giữa D với ông N4. Bà X được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng diện tích đất nêu trên.

- Yêu cầu ông Phạm Văn D ngưng việc phá hoại đường đi, trả lại hiện trạng ban đầu đường đi có diện tích 35m² (gồm phần số 3, phần số 4) kích thước phần đất tranh chấp như sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cho bà X sử dụng như từ trước đến nay.

- *Bị đơn ông Phạm Văn D trình bày:*

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì tôi không có bán đất, tôi sẽ trả lại cho bà X 01 chỉ vàng 24Kr, yêu cầu bà X trả lại phần đất cho tôi.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn D1 trình bày:* gia đình tôi trả lại vàng cho bà X, bà X trả lại phần đất cho chúng tôi vì chúng tôi không có bán đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc H, anh Huỳnh Minh K, bà Nguyễn Thị Á, anh Huỳnh Quốc T1 có đơn xin vắng mặt nhưng tại văn bản trình bày ý kiến ngày 20/8/2024 bà H, anh K, bà Á, anh T1 thống nhất trình bày:* Chúng tôi thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu của bà Nguyễn Thị X trong vụ kiện. Ngoài ra chúng tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N3 vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 13/8/2024 bà N3 trình bày:

Vợ chồng bà không có bán đất cho ông N4, ông N4 đưa cho vợ chồng bà 01 chỉ vàng 24K, vợ chồng bà cho vợ chồng ông N4 sử dụng con đường đi, hai bên có tiến hành cắm trụ đá để xác định chiều dài, chiều ngang con đường, khi nào vợ chồng bà có tiền thì vợ chồng bà trả lại vàng, vợ chồng ông N4 trả lại đất cho vợ chồng bà. Việc thỏa thuận này ông N4 có làm giấy sang nhượng và ông D có đánh dấu “+ +” vào “Giấy sang nhượng đất”. Nay bà X khởi kiện, bà N3 yêu cầu được chuộc lại phần đất.

- Tại giấy xác nhận ngày 31/5/2022 người làm chứng ông Nguyễn Thanh T4 trình bày: Vào thời điểm năm 2008 đến năm 2016 tôi là tổ trưởng tổ an ninh tự quản tổ I, ấp M, xã L. Tôi xác nhận rằng vào thời điểm lúc ông Huỳnh Văn N4 còn sống vì cần một lối đi vào vườn đất, ông N4 đã thỏa thuận với ông D sang vĩnh viễn một lối đi, giá trị thời điểm đó là 01 chỉ vàng, đôi bên đã đồng ý và đã đưa vào sử dụng thời gian khá lâu. Nay ông N4 qua đời, ông D lấy lại là không đúng.

Tại phiên tòa:

- Ông Bùi Quang N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu đã trình bày.

- Ông D không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì ông không có chuyển nhượng đất cho ông N4 mà chỉ cho ông N4 sử dụng phần đất này làm đường dẫn nước, khi nào ông trả lại ông N4, bà X 01 chỉ vàng 24K thì ông N4, bà X trả lại phần đất cho ông.

- Anh Duy không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng thừa nhận ông D là cha anh D1 có đánh dấu “+ +” trong “Giấy sang nhượng đất” do bà X cung cấp.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử vụ án. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N3 đã được Tòa án triệu tập và tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn không có văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng là thực hiện không đúng theo quy định tại Điều 70, Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Theo Công văn số 1663 ngày 22/8/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, cho biết: “Thửa đất số 116, tờ bản đồ số 6, diện tích

1111,0m² được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H05920, cấp ngày 18/6/2009 do hộ Phạm Văn D đứng tên. Nguồn gốc do hộ Phạm Văn D đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận đồng loạt tại Ủy ban nhân dân xã L. Nhưng do Công chức địa chính xã xác định và đo đạc thửa đất thuộc trường hợp không đủ điều kiện cấp đổi tại Ủy ban nhân dân xã, nên Ủy ban nhân dân xã L đã thu hồi giấy chứng nhận nộp về Chi nhánh lưu trữ”. Do đó, cần phải thu thập thêm chứng cứ để làm rõ lý do vì sao thửa 116, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.111m² không đủ điều kiện cấp đổi cho hộ ông Phạm Văn D; làm rõ hiện nay thửa 116 nêu trên có thuộc quyền sử dụng của hộ ông Phạm Văn D hay không? Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc H, anh Huỳnh Minh K, bà Nguyễn Thị Á, anh Huỳnh Quốc T1 có đơn xin vắng mặt, bà Trần Thị N3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà N3, bà H, anh K, bà Á, anh T1 theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Theo “Giấy sang nhượng đất” do nguyên đơn cung cấp thể hiện ông Huỳnh Văn N4 và ông Phạm Văn D ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất tranh chấp. Ông N4 chết năm 2014, cha mẹ ông N4 đều đã chết, ông N4 có vợ là bà Nguyễn Thị X và hai người con là bà Huỳnh Thị Ngọc H, anh Huỳnh Văn G (anh G chết năm 2021 có con là Huỳnh Minh K). Bà H, anh K đều có ý kiến thống nhất với nội dung khởi kiện của bà X do đó bà X khởi kiện là phù hợp quy định pháp luật.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

[3.1] Theo bà X trình bày vào khoảng năm 2008-2009 giữa vợ chồng bà X là ông Huỳnh Văn N4 và ông D, bà N3 có thỏa thuận sang nhượng phần đất, theo đó vợ chồng ông D, bà N3 sang nhượng cho bà X, ông N4 phần đất để làm đường đi do phần đất của bà X, ông N4 nằm phía trong không có đường đi ra đường công cộng. Hai bên thỏa thuận vợ chồng ông D, bà N3 sang nhượng cho vợ chồng bà X phần đất chiều ngang khoảng 1,5m, chiều dài hết phần đất của ông D đi từ đường công cộng vào đất bà X giá chuyển nhượng là 01 chỉ vàng 24Kr. Việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay và có ông Nguyễn Thanh T4 làm chứng. Sau khi chuyển nhượng vợ chồng bà X giao đủ 01 chỉ vàng 24Kr cho vợ chồng ông D, vợ chồng ông D giao phần đất cho vợ chồng bà để làm đường đi chung cho các hộ phía trong. Đến năm 2022 thì ông D không cho bà sử dụng con đường đi này nữa, đào mương cạnh đường đi gây sạt lở đường và yêu cầu trả lại 01 chỉ vàng 24Kr, yêu cầu bà X trả lại phần đất cho ông D. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà X là giấy sang nhượng đất có chữ ký của ông D, ông N4 và giấy xác nhận của người làm chứng ông Nguyễn Thanh T4.

Ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà X, ông D thừa nhận có nhận 01 chỉ vàng 24Kr của vợ chồng bà X, cho vợ chồng bà X sử dụng phần đất của ông D làm đường đi nhưng không có sang nhượng đất cho bà X mà ông D và ông N4 chỉ thỏa thuận cho ông N4 sử dụng đường đi, đặt ống bọng lấy nước tưới tiêu, khi nào ông D trả lại 01 chỉ vàng 24Kr thì ông N4 phải trả lại phần đất cho ông D.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Việc vợ chồng ông D, bà N3 có thỏa thuận cho vợ chồng bà X, ông N4 sử dụng phần đất tranh chấp của ông D để làm đường đi là đúng thực tế bởi hiện trạng phần đất tranh chấp giữa ông D và bà X có đóng cọc bê tông xác định chiều rộng của phần đất làm đường đi cho ông N4, bà X so với phần đất còn lại của ông D, hiện tại bà X có bơm cát, san lấp phần đất tranh chấp làm đường đi và bà X, ông D cũng trình bày thống nhất về nội dung này. Tuy nhiên lời trình bày của bà X là có căn cứ bởi lẽ tại “Giấy sang nhượng đất” do nguyên đơn cung cấp thể hiện nội dung vợ chồng ông D “sang nhượng số đất hai thước chạy dày cập bờ đi cho vợ chồng ông Huỳnh Văn N4 được làm chủ vĩnh viễn với số vàng 1 chỉ vàng 24 caga”. Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/8/2024 bà Trần Thị N3 là vợ ông D cũng thừa nhận hai bên có làm giấy sang nhượng do ông N4 viết, ông D có đánh dấu “++” xác nhận vào giấy sang nhượng. Ngoài ra tại giấy xác nhận ngày 31/5/2022 ông Nguyễn Thanh T4 là tổ trưởng tổ an ninh tự quản tổ I ấp M, xã L cũng xác nhận sự việc ông D sang vĩnh viễn lối đi cho ông N4. Tại phiên tòa anh D1 là con ruột ông D, bà N3 cũng thừa nhận anh biết sự việc ông D nhận 01 chỉ vàng 24Kr từ ông N4, bà X. Số vàng

này được ông D, bà N3 và anh sử dụng chi tiêu trong gia đình. Anh Duy có chứng kiến ông D đánh dấu “+ +” vào “Giấy sang nhượng đất” do ông N4 viết.

Đối với lời trình bày của ông D cho rằng ông và ông N4, bà X có thỏa thuận khi nào ông trả lại cho vợ chồng ông N4 01 chỉ vàng thì vợ chồng ông N4 trả lại phần đất này cho ông D, lời trình bày này của ông D không được phía nguyên đơn thừa nhận và ông D không có chứng cứ gì chứng minh cho nội dung này nên không có cơ sở xem xét.

Từ phân tích trên có cơ sở xác định vợ chồng ông D có chuyển nhượng cho vợ chồng bà X phần đất tranh chấp.

[3.2] Đối với phần đất ông D chuyển nhượng cho ông N4 có diện tích 35m² nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa quy định tại Điều 5 Quyết định số 04/2024/QĐ-UBND ngày 18/01/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh T quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tiền Giang tuy nhiên do phần đất của ông N4, bà X nằm phía trong, không có đường đi, đường dẫn nước, thoát nước nên ông N4, bà X nhận chuyển nhượng phần đất của ông D với mục đích làm đường đi, đường dẫn nước, thoát nước là phù hợp với khoản 9 Điều 6 Quyết định số 04/2024/QĐ-UBND ngày 18/01/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh T quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

[3.3] Như đã phân tích trên, ông D chuyển nhượng cho ông N4, bà X phần đất tranh chấp để sử dụng làm đường đi, lấy nước sản xuất nông nghiệp, hai bên đã cắm trụ đá xác định ranh giới thửa đất. Ông N4, bà X đã đặt ống bơm, bơm cát san lấp làm đường đi nhưng ông D có hành vi đào làm sạt lở đường đi, ngăn cản bà X sử dụng phần đất là trái quy định pháp luật. Do đó bà X yêu cầu ông D chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện sử dụng phần đất là có căn cứ.

Từ phân tích trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X.

[4] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D đối với thửa đất 116, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.111m² đã bị thu hồi nên cần thu thập chứng cứ làm rõ ông D còn quyền sử dụng đất đối với thửa đất 116 không là không có căn cứ bởi lẽ tại công văn số 1663/CNVPĐKĐĐ-ĐKCG-LT ngày 22/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác định thửa đất 116 của ông D do không đủ điều kiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã nên Ủy ban nhân dân xã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05920 đã cấp cho ông D nộp về Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lưu trữ và từ thời điểm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đến nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chưa ghi nhận thông tin

đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xác minh, thu thập chứng cứ và chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ do nguyên đơn tạm ứng với số tiền 4.000.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng, không yêu cầu hoàn lại nên Hội đồng xét xử không xem xét hoàn lại chi phí tố tụng.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của khoản 2 Điều 26 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, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 129, 169, 500, 501, 502 và điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 95, Điều 100, Điều 166 và Điều 167 Luật Đất đai;

Căn cứ vào Điều 26 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, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Phạm Văn D và ông Huỳnh Văn N4 đối với phần đất có diện tích 35m², chiều rộng một cạnh 1,5m, chiều rộng một cạnh 1,13m, chiều dài một cạnh 26,64m, chiều dài một cạnh 26,61m (Phần ký hiệu số (3) và (4) trên Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 22/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.111m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05920 ngày 18/6/2009 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Phạm Văn D, phần đất tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang là có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị X được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích có diện tích 35m², chiều rộng một cạnh 1,5m, chiều rộng một cạnh 1,13m, chiều dài một cạnh 26,64m, chiều dài một cạnh 26,61m (Phần ký hiệu số (3) và (4) trên Phiếu xác

nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 22/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.111m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05920 ngày 18/6/2009 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Phạm Văn D, phần đất tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Phần đất có vị trí như sau:

- + Phía Bắc giáp thửa 106;
 - + Phía Nam giáp mương;
 - + Phía Đông giáp phần còn lại thửa 116;
 - + Phía Tây giáp thửa 115;
- (có sơ đồ kèm theo)

Kể từ ngày quyết định này có hiệu lực pháp luật, các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

- Buộc ông Phạm Văn D phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật bà Nguyễn Thị X thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận theo bản án này là phần đất có diện tích 35m² (Phần ký hiệu số (3) và (4) trên Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 22/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.111m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05920 ngày 18/6/2009 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Phạm Văn D, phần đất tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí:

- Ông Phạm Văn D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Bà Nguyễn Thị X là người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không phải trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà X.

3. Về quyền kháng cáo: B, ông D, anh D1, ông L, ông N1, ông N2, ông T, ông S, ông T3 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bà H, anh K, bà Á, anh T1, bà N3 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm.

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 Tiền Giang;

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

- VKSND huyện Cai
Lậy;

- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Văn Giang