

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG**

Bản án số: 28/2025/DS-ST.

Ngày: 17/4/2025.

V/v: “Tranh chấp HĐCNQSD
đất và tranh chấp QSD đất”.

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT – TỈNH KIÊN GIANG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn An**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn D

2. Ông Nguyễn Thành Thái

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Mộng Trinh** – Thư ký TAND huyện Hòn Đất.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất tham gia phiên tòa: Ông **Bùi Đức Mậu** – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 202/2021/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp QSD đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 26/2025/QĐST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Giồng Kè, xã Bình Giang, huyện H, tỉnh K.

* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Minh H, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: số 116/21 Ngô Quyền, phường Vĩnh Bảo, thành phố R, tỉnh K

2. Bị đơn: Ông Lê Văn P, sinh năm 1956 và bà Thị C, sinh năm 1962 (đều vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Ranh Hạt, xã Bình Giang, huyện H, tỉnh K.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phạm Ngọc C2, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đường Thét, xã Bình Giang, huyện H, tỉnh K.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh K (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố Đường Hòn, thị trấn H, huyện H, tỉnh K.

3.3. Ủy ban nhân dân xã Bình Giang, huyện H, tỉnh K (vắng mặt).

Địa chỉ: xã B, huyện H, tỉnh K.

3.4. Bà Võ Thị K, sinh năm 1989 (vợ ông D – có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Giồng Kè, xã Bình Giang, huyện H, tỉnh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/10/2021 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 05/8/2023 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Minh Hùng trình bày như sau:*

Vào năm 2001, ông Nguyễn Thanh D có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn P và bà Thị C phần đất ruộng có diện tích khoảng 45.000m² tại kênh 3, ấp Ranh Hạt, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với giá 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng), phần đất này chưa được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng phần đất trên thì các bên có lập giấy tay đề ngày 21/3/2001 có ông D, ông P, bà C cùng ký tên và có 02 người làm chứng là ông Phan Duy Co, Phan Văn Quân ký xác nhận. Khi chuyển nhượng đất ông P, bà C cam kết hoàn thiện thủ tục cho ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng trong thời gian sớm nhất. Ông D đã giao đủ tiền cho phía ông P, bà C và ông P, bà C đã bàn giao đất cho ông D quản lý sử dụng.

Sau khi nhận đất phía ông D đã sử dụng ổn định hơn 20 năm nay không có ai tranh chấp. Phía ông D đã nhiều lần liên hệ với ông P, bà C để yêu cầu phía ông P, bà

C làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nêu trên cho ông D nhưng vẫn chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định được.

Do đó nay ông Nguyễn Thanh D yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 45.000m² (theo giấy tay sang đất ngày 21/3/2001) giữa ông D với vợ chồng ông Lê Văn P và bà Thị C, phần đất tọa lạc tại kênh 3 ấp Ranh Hát, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang; buộc ông Lê Văn P và bà Thị C phải có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký, sang tên QSD đất có diện tích 45.000m² nêu trên cho ông Nguyễn Thanh D.

Đồng thời theo đơn khởi kiện bổ sung phía nguyên đơn trình bày: vào năm 2021 phía ông Phạm Ngọc C2 ngang nhiên vào bao chiếm phần đất có diện tích khoảng 15 công (phần đất này nằm trong phần đất của ông D nhận chuyển nhượng của ông P, bà C). Ông D yêu cầu ông Phạm Ngọc C2 phải trả lại cho ông D phần đất đã bao chiếm có diện tích là 14.876m², tại thửa số 1 theo tờ trích đo địa chính số 94-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất, đất tọa lạc tại ấp Ranh Hát, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

** Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh D trình bày như sau:* Ông Nguyễn Thanh D thống nhất với ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền, không bổ sung gì thêm.

** Ý kiến trình bày của bị đơn ông Lê Văn P như sau:*

Nguồn gốc phần đất ông D đang tranh chấp nêu trên là do tôi và bà C khai mở trước đây nhưng chưa được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 21/3/2001 tôi cùng vợ tôi là bà Thị C có lập tờ chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất ruộng có diện tích 4,5ha (45.000m²) địa chỉ: kênh 3, ấp Ranh Hát, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang cho ông Nguyễn Thanh D với giá 45.000.000 đồng. Vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất với số tiền 45.000.000 đồng từ ông D và đã giao đất cho ông D quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay.

Nay ông Nguyễn Thanh D yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 4,5ha (45.000m²) địa chỉ: kênh 3, ấp Ranh Hát, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất,

tỉnh Kiên Giang do ông D nhận chuyển nhượng của vợ chồng tôi vào ngày 21/3/2001 và buộc ông Lê Văn P và bà Thị C phải có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và sang tên quyền sử dụng đất trên cho ông D thì tôi cũng đồng ý.

** Ý kiến trình bày của bị đơn bà Thị C như sau:*

Nguồn gốc đất tranh chấp với ông Nguyễn Thanh D là do vợ chồng tôi khai phá khoảng hơn 20 năm trước, diện tích khai phá là 80.000m²; đất tọa lạc tại: ấp Ranh Hát, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do tôi có nợ bà Lê Thị Nga – đã chết (vợ ông Quảng Trọng Phụng) số tiền 80.000.000 đồng không có tiền trả cho bà Nga nên tôi và bà Nga thỏa thuận tôi sẽ giao toàn bộ diện tích đất trên cho bà Nga sở hữu để trừ nợ 80.000.000 đồng thì bà Nga đồng ý. Sau đó, bà Nga gặp tôi và nói với tôi chuyển nhượng 45 công đất (trong 80.000m²; đất tọa lạc tại: ấp Ranh Hát, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang của tôi giao cho bà Nga) cho người làm của bà Nga là ông Nguyễn Thanh D vào ngày 21/3/2001 với giá mỗi công là 1.000.000 đồng, 45 công là 45.000.000 đồng thì tôi cũng đồng ý.

Tôi đã giao đất diện tích 80.000m²; đất tọa lạc tại: ấp Ranh Hát, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang trên cho bà Nga và ông D canh tác từ năm 2001 cho đến nay không có tranh chấp gì với ai. Phần đất này không còn thuộc quyền sở hữu của tôi, nên tôi không còn liên quan gì đến phần đất cũng như không có liên quan gì đến vụ án này.

Nay ông Nguyễn Thanh D yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 4,5ha (45.000m²) địa chỉ: kênh 3, ấp Ranh Hát, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang do ông D nhận chuyển nhượng của vợ chồng tôi vào ngày 21/3/2001 và buộc ông Lê Văn P và bà Thị C phải có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và sang tên quyền sử dụng đất trên cho ông D thì tôi không đồng ý. Do phần đất này tôi đã giao cho bà Nga, ông D từ năm 2001 nên không còn liên quan đến tôi và tôi yêu cầu Tòa án án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc C2:*

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành giao nhận các văn bản tố tụng hợp lệ cho phía ông Phạm Ngọc C2 nhưng C2 đều vắng mặt, phía ông Phạm Ngọc C2 không đến Tòa án để làm việc và không thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó Tòa án không ghi nhận được lời khai của phía ông C2 trong hồ sơ vụ án.

** Tại Công văn P đáp số: 611/UBND-TNMT ngày 27/6/2023 của UBND huyện Hòn Đất như sau:*

Đối với phần đất đang tranh chấp giữa các đương sự tại thửa số 01 theo tờ trích đo địa chính số 94-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 13/4/2023 có diện tích là 14.876m², đất tọa lạc ấp Ranh Hạt, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang; thửa đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu người sử dụng đất đáp ứng các quy định tại Điều 100, Điều 101 của Luật đất đai năm 2013, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai năm 2013 và quy định tại khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân nào sẽ được xác định khi cá nhân có nhu cầu xin được cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất nêu trên đăng ký đất đai và đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, từ đó UBND cấp xã sẽ thẩm tra xác minh nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và các nội dung có liên quan, nếu đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSD đất thì UBND xã sẽ lập hồ sơ chuyển về cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

* Tại phiên tòa phía nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất đang tranh chấp có diện tích là 14.876m², tại thửa số 1 theo tờ trích đo địa chính số 94-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất. Ông D trình bày phần đất này (tại thửa số 1) và phần đất tại thửa số 2 theo Tờ trích đo địa chính phía ông D hiện nay đang quản lý sử dụng, phía ông Phạm Ngọc C2 thời điểm năm 2021 vào bao chiếm nhưng hiện nay ông C2 đã Cơ quan công an bắt về tội lừa

đảo chiếm đoạt tài sản nên ông đang quản lý, sử dụng cả hai phần đất này. Do đó ông D tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện này.

* Tình tiết đương sự đã thống nhất: Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa các đương sự thống nhất với tờ trích đo địa chính số 94-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 13/4/2023, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất và kết quả định giá của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá miền nam để Tòa án làm cơ sở giải quyết vụ án. Các đương sự không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc và định giá lại toàn bộ phần đất tranh chấp nên miễn xét.

** Tại phiên tòa vị đại diện VKS phát biểu quan điểm:*

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Về chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập ngày 21/3/2001 giữa ông Nguyễn Thanh D với ông Lê Văn P, bà Thị C là có hiệu lực pháp luật. Giữ nguyên phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 39.923,5m² (thửa số 1 có diện tích là 14.876m², thửa số 2 có diện tích là 25.047,5m²); phần đất tọa lạc tại ấp Ranh Hát, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang theo tờ trích đo địa chính số 94-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 13/4/2023 cho ông Nguyễn Thanh D tiếp tục quản lý, sử dụng. Kiến nghị UBND huyện Hòn Đất cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Thanh D theo quy định của Luật đất đai.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn do nguyên đơn tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện. Ngoài ra, buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Ông Nguyễn Thanh D khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh D với ông Lê Văn P và bà Thị C vào năm 2001. Xét thấy đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp QSD đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Bị đơn ông Lê Văn P và bà Thị C; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Ngọc C2, Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất, Ủy ban nhân dân xã Bình Giang đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Phía bà Võ Thị Kiều có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ vào các Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 HĐXX giải quyết vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] *Về nội dung vụ án:* Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự Hội đồng xét xử có cơ sở xác định như sau: Vào năm 2001 giữa ông Nguyễn Thanh D và ông Lê Văn P, bà Thị C có thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất có diện tích khoảng 45 công với giá là 45.000.000 đồng (01 công = 1.000.000 đồng). Phía ông D đã giao đủ số tiền trên trên cho phía ông P và bà C, phía ông P và bà C đã giao toàn bộ phần đất này cho ông D quản lý, sử dụng từ năm 2001 cho đến nay. Việc chuyển nhượng được các bên thừa nhận là đúng sự thật. Bên cạnh đó giữa hai bên có lập tờ cam kết đề ngày 26/3/2021 thừa nhận có chuyển nhượng phần đất này và ông P, bà C cam kết trong thời gian 06 tháng kể từ ngày 26/3/2021 phía ông P, bà C sẽ có trách nhiệm làm thủ tục sang tên phần đất nêu trên cho ông D nhưng vợ chồng ông P, bà C không thực hiện nên các bên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Thanh D yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Thanh D với ông Lê Văn P và bà Thị C vào ngày 21/3/2001 là có hiệu lực pháp luật. Kiến nghị UBND huyện Hòn Đất cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Thanh D theo quy định của Luật đất đai.

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

- Về hình thức của hợp đồng: Các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản nhưng văn bản xác lập hợp đồng chưa được công chứng hoặc chứng thực theo quy định. Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định: *Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;*”.

Đối chiếu với quy định trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên chưa đảm bảo về mặt hình thức. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 21/3/2001 giữa các bên đã vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng.

- Về nội dung của hợp đồng: Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện. Bên mua ông D đã hoàn thành nghĩa vụ trả tiền cho bên bán với số tiền là 45.000.000 đồng, bên bán ông P và bà Thị C đã nhận đủ tiền và giao phần đất 45 công cho bên mua là ông D quản lý và sử dụng từ năm 2001 cho đến nay, nói cách khác hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã hoàn thành về mặt thực tế. Trong quá trình giải quyết vụ án phía ông P và bà Thị C đều thừa nhận việc chuyển nhượng giữa các bên là đúng sự thật và đúng với ý chí của các bên khi thỏa thuận giao dịch.

Theo khoản 1 Điều 129 BLDS năm 2015 quy định: *Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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*”.

Căn cứ vào quy định nêu trên cho thấy mặc dù hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định mà các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của các bên, Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Như vậy việc ông D yêu cầu tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.2] Tại phiên tòa phía nguyên đơn ông Nguyễn Thanh D tự nguyện xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Phạm Ngọc C2 phải trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 14.876m² tại thửa số 1 theo tờ trích đo địa chính số 94-2023. Xét thấy, việc nguyên đơn tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện nên HĐXX xem xét đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những lập luận và viện dẫn nêu trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh D là có cơ sở để được HĐXX xem xét chấp nhận. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập vào ngày 21/3/2001 giữa ông Nguyễn Thanh D và ông Lê Văn P, bà Thị C là có hiệu lực. Giữ nguyên phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 39.923,5m² (thửa số 1 có diện tích là 14.876m², thửa số 2 có diện tích là 25.047,5m²); đất tọa lạc tại ấp Ranh Hát, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang theo tờ trích đo địa chính số 94-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất cho ông Nguyễn Thanh D tiếp tục quản lý, sử dụng; ông Nguyễn Thanh D được quyền liên hệ đến các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất nêu trên.

Ý kiến phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất là có cơ sở để HĐXX xem xét chấp nhận trong quá trình nghị án.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Buộc ông Lê Văn P và bà Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Do ông P và bà C là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Ông D không phải chịu án phí. Hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng đã nộp trước đây theo biên lai thu tiền số 0001340 ngày 25/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất và số tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng đã nộp trước đây theo biên lai thu tiền số 0004205 ngày 25/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất cho ông Nguyễn Thanh D.

[5] *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:* Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.358.177 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000783 ngày 25/4/2023 của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Hòn Đất và chi phí định giá tài sản là 5.500.000 đồng theo phiếu thu của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam. Tổng cộng số tiền là 10.858.177 đồng. Phía nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền này, đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2014; các Điều 129, Điều 385, Điều 401, Điều 454, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng 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.

*** Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh D về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập năm 2001 giữa ông Nguyễn Thanh D với ông Lê Văn P, bà Thị C.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 21/3/2001 giữa ông Nguyễn Thanh D với ông Lê Văn P, bà Thị C là có hiệu lực pháp luật.

1.2. Giữ nguyên phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 39.923,5m² (thửa số 1 có diện tích là 14.876m², thửa số 2 có diện tích là 25.047,5m²) theo Tờ trích đo địa chính số 94-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 13/4/2023 cho ông Nguyễn Thanh D được tiếp tục quản lý, sử dụng.

(Kèm theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 94-2023 do Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 13/4/2023, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất).

2. Ông Nguyễn Thanh D được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 39.923,5m² nêu trên theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 94-2023 do Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 13/4/2023, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất).

3. Về án phí DSST: Buộc ông Lê Văn P và bà Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tuy nhiên ông P và bà C là người cao tuổi nên được miễn.

Ông D không phải chịu án phí. Hoàn trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng đã nộp trước đây theo biên lai thu tiền số 0001361 ngày 02/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất và số tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng đã nộp trước đây theo biên lai thu tiền số 0000144 ngày 10/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất cho ông Nguyễn Thanh D.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.358.177 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000783 ngày 25/4/2023 của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Hòn Đất và chi phí định giá tài sản là 5.500.000 đồng theo phiếu thu của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam. Tổng cộng số tiền là 10.858.177 đồng. Phía nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền này, đã thực hiện xong.

5. Quyền kháng cáo: Án xử công khai. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- VKS nhân dân huyện Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

Lê Văn An