TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CẦU NGANG** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 54/2024/DS-ST.
Ngày 31/7/2024.
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦU NGANG TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Phương Hà.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Văn Mên;

Ông Huỳnh Văn Đương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Đầy là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Tấn An – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2020/TLST-DS, ngày 12 tháng 02 năm 2020 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 138/2024/QĐXXST-DS, ngày 24 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 101/2024/QĐST-DS, ngày 21 tháng 6 năm 2024 và thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên toà số 01/TB-TA, ngày 12 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Cao Văn H, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh (ông Hoàng có mặt).

- *Bị đơn:* Chị Trần Thị Ngọc Th, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh (chị Thơ có mặt).

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

- Bà Trần Thị L, sinh năm 1950. Địa chỉ: Ấp Thủy H, xã Thuận H, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh (bà Liên vắng mặt không lý do).

- Bà Phan Thị M, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh (bà Mộng vắng mặt không lý do).

- Anh Cao Hoàng L, sinh năm 1996. Địa chỉ: Ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh (anh Long vắng mặt không lý do).

- Bà Hoàng Thị Kim V, sinh năm 1955, địa chỉ: T 7, xã Thống Nh, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (bà Vui có đơn xin vắng mặt).

- Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Agribank huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh - Phòng giao dịch thị trấn Mỹ Long. Địa chỉ: K 2, thị trấn Mỹ L, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Cao Văn H trình bày:

Vào khoảng năm 2010, ông có nhận chuyển nhượng một phần đất hiện tại ông đang sử dụng thuộc thửa 3349, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thập, xã Mỹ Long Bắc do bà Trần Thị L đứng tên quyền sử dụng đất với giá là 10.000.000 đồng, ông đã đưa cho bà Liên 5.000.000 đồng, hiện tại còn nợ bà L số tiền 5.000.000 đồng. Lúc ông nhận chuyển nhượng một phần thửa 3349 của bà L thì không có đo đạc mà bà Liên chỉ ranh cho ông sử dụng, việc chuyển nhượng không làm giấy tờ mà chỉ thỏa thuận miệng. Đến ngày 27/6/2011, bà L tiếp tục chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Kim V phần đất còn lại của thửa 3349, giáp Hương lộ với số tiền là 50.000.000 đồng. Bà Vui trả trước cho bà L 25.000.000 đồng. Khi đó có ông và một số người chứng kiến. Lúc đó bà L có nói với bà V là phần đất phía sau bà L đã chuyển nhượng cho ông phần diện tích (ông đang sử dụng) thuộc thửa 3349 thì bà V đồng ý. Đến năm 2016, bà L nhận số tiền 25.000.000 đồng từ gia đình bà V và bà L đã làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên thửa 3349 cho bà Trần Thị Ngọc Th (con của bà V). Đến ngày 25/4/2016, bà Th đứng tên quyền sử dụng đất thửa 3349, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.856m^2 nên phát sinh tranh chấp. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần diện tích 985,4m^2 (theo kết quả khảo sát đo đạc) thuộc thửa 3349, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B, huyện Cầu Ngang cho ông được đứng tên quyền sử dụng và yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L và bà Trần Thị Ngọc Th đối với thửa 3349, tờ bản đồ số 3. Hiện tại ông H không có chỗ ở nào khác. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn chị Trần Thị Ngọc Th trình bày: Vào khoảng năm 2011, mẹ chị tên Hoàng Thị Kim V có nhận chuyển nhượng thửa 3349, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.856m^2 , đất tọa lạc tại ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B, huyện Cầu Ngang của bà Trần Thị L, sinh năm 1950, địa chỉ: ấp Thủy H, xã Thuận H, huyện Cầu Ngang (là cô ruột của chị) với giá là 50.000.000 đồng. Lúc thỏa thuận chuyển nhượng thì mẹ chị có đưa trước cho bà L 25.000.000 đồng, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Hoàng N, ông Cao Văn H, bà Huỳnh Thị C và ông Trần Thanh H. Đến khoảng năm 2016, chị tiếp tục trả số tiền 25.000.000 đồng cho bà L và tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 3349 và chị đã đứng tên quyền sử dụng đất thửa 3349 từ năm 2016 (hai lần trả tiền cho bà L đều là tiền của chị). Khi mẹ chị và bà L thỏa thuận chuyển nhượng thửa 3349 thì ông H đã xây dựng nhà và ở trên thửa 3349. Ông H cho

rằng khi gia đình chị nhận chuyển nhượng thửa 3349 của bà L thì gia đình chị có biết việc ông H đã chuyển nhượng một phần thửa 3349 là không đúng, gia đình chị chỉ biết là ông H ở nhờ trên thửa 3349. Khi đó chị có yêu cầu ông H di dời nhà trả đất cho chị thì ông H đồng ý và xin gia đình chị cho ở nhờ đến khi hết xác lá thì sẽ di dời nhà trả đất cho chị (việc thỏa thuận này không có làm giấy tờ gì). Nay ông H khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và bà Trần Thị L đối với thửa 3349, tờ bản đồ số 3 và công nhận phần diện tích 985,4m^2 thuộc thửa 3349, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B, huyện Cầu Ngang cho ông H được đứng tên quyền sử dụng đất thì chị không đồng ý. Chị yêu cầu ông H di dời nhà và tài sản gắn liền với thửa 3349 để trả lại đất cho chị. Ngoài ra, chị không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị M, Cao Hoàng L và bà Trần Thị L vắng mặt không lý do nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Agribank huyện Cầu Ngang - Phòng giao dịch thị trấn Mỹ Long có đơn xin vắng mặt nên không có lời trình bày.

Những tình tiết các bên đương sự thống nhất với nhau:

- Thửa 3349, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.856m^2 loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thập, xã Mỹ Long Bắc, huyện Cầu Ngang do chị Trần Thị Ngọc Th đứng tên quyền sử dụng đất.

- Ông Cao Văn H đã xây dựng nhà và ở trên thửa 3349, tờ bản đồ số 3 vào khoảng đầu năm 2011 cho đến nay.

- Trên phần diện tích tranh chấp có 01 ngôi mộ của người thân ông H, do ông Cao Văn H xây dựng vào ngày 31/12/2011.

Những tình tiết các bên đương sự không thống nhất nhau:

- Nguyên đơn ông Cao Văn H: Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và bà Trần Thị L đối với thửa 3349, tờ bản đồ số 3 và yêu cầu công nhận phần diện tích 985,4m^2 (theo kết quả khảo sát đo đạc) thuộc thửa 3349, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B, huyện Cầu Ngang cho ông được đứng tên quyền sử dụng. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

- Bị đơn chị Trần Thị Ngọc Th ý kiến: Không đồng ý theo yêu cầu của ông Cao Văn H do phần đất tranh chấp là của chị. Chị yêu cầu gia đình ông H di dời nhà và tài sản gắn liền với thửa 3349 để trả lại đất cho chị. Ngoài ra, chị không yêu cầu gì khác.

Lời phát biểu của Kiểm sát viên:

- *Về việc tuân theo pháp luật*: Thủ tục thụ lý hồ sơ vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định người tham gia tố tụng, thành phần tham gia phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm đều đúng quy định pháp luật. Các văn bản tố tụng từ khi nhận đơn khởi kiện đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử đều tống đạt đầy đủ cho đương sự nhận. Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án

chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án*: Căn cứ Điều 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, 689 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 129, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 49, 50, 105, 106, 107 Luật đất đai năm 2003; Điều 166, 167, 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 của 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 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn H công nhận cho ông H được quyền quản lý, sử dụng tài sản gắn liền với phần đất tranh chấp 985,4m^2 nằm trong tổng diện tích 1.856m^2 thuộc thửa 3349, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B cấp cho bà Trần Thị Ngọc Th đứng tên quyền sử dụng đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L và bà Trần Thị Ngọc Th đối với thửa 3349, tờ bản đồ số 3 của ông Cao Văn H.

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Buộc chị Trần Thị Ngọc Th phải chịu toàn bộ án phí theo quy định.

- *Về chi phí tố tụng:* Buộc chị Trần Thị Ngọc Th phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp theo quy định.

- *Phần kiến nghị:* Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm bà Trần Thị L, bà Phan Thị M và anh Cao Hoàng L vắng mặt lần thứ hai không lý do. Bà Hoàng Thị Kim V và Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Agribank huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh - Phòng giao dịch thị trấn Mỹ Long là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Th và bà Trần Thị L đối với thửa 3349, tờ bản đồ số 3 và yêu cầu công nhận phần diện tích 985,4m^2 (theo kết quả khảo sát đo đạc) thuộc thửa 3349, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B cho ông H được đứng tên quyền sử dụng. Bị đơn có yêu cầu phản tố là yêu cầu nguyên đơn di dời nhà và tài sản gắn liền với thửa 3349 để trả lại đất cho bị đơn. Căn cứ khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án

"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo quy định của pháp luật và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Cao Văn H trình bày: Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L và bà Trần Thị Ngọc Th đối với thửa 3349, tờ bản đồ số 3 và công nhận phần diện tích 985,4m^2 (theo kết quả khảo sát đo đạc), thuộc thửa 3349, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B, huyện Cầu Ngang cho ông được đứng tên quyền sử dụng. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn chị Trần Thị Ngọc Th trình bày: Chị không đồng ý theo yêu cầu của ông H. Chị yêu cầu ông Cao Văn H, bà Phan Thị M và anh Cao Hoàng L di dời nhà và tài sản gắn liền với thửa 3349, tờ bản đồ số 3 để trả lại đất cho chị. Ngoài ra, chị không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Mộng và anh Cao Hoàng L vắng mặt không lý do nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Agribank huyện Cầu Ngang - Phòng giao dịch thị trấn Mỹ Long trình bày: Vào tháng 6/2023 chị Trần Thị Ngọc Th có vay của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Agribank huyện Cầu Ngang - Phòng giao dịch thị trấn Mỹ Long số tiền là 200.000.000 đồng và có thế chấp thửa 3349, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B, huyện Cầu Ngang, thời hạn vay là một năm, hiện tại khoản vay của chị Th chưa đến hạn. Quá trình vay chị Th thực hiện nghĩa vụ trả lãi theo quy định nên Ngân hàng không khởi kiện trong vụ án này. Trường hợp thửa 3349, chị Th đang thế chấp cho Ngân hàng có thay đổi về diện tích đất thì Ngân hàng và chị Th sẽ thỏa thuận lại khoản vay và Ngân hàng sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác. Ngoài ra, Ngân hàng không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành khảo sát, đo đạc phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 3349, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.856m^2 do chị Trần Thị Ngọc Th đứng tên quyền sử dụng đất.

Ngày 27/7/2020, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cầu Ngang trả lời Công văn số 184/CV-CNVPĐKĐĐ kèm theo sơ đồ khu đất thể hiện phần diện tích tranh chấp giữa ông Cao Văn H và chị Trần Thị Ngọc Th kí hiệu (A) diện tích là 985,4m^2 thuộc thửa 3349, tờ bản đồ số 3, nằm trong tổng diện tích 1.856m^2 (thực đo 1.681,9m^2 , giảm 148,3m^2 do thỏa thuận lại ranh và giảm

25,8m^2 do tư liệu tính sai diện tích). Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất kết quả khảo sát đo đạc.

Ngày 20/3/2020, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cầu Ngang có ban hành Công văn số 43/CNHCN trả lời về việc cung cấp thông tin thửa đất tranh chấp thể hiện:

Hồ sơ kê khai đăng ký cấp giấy quyền sử dụng đất của chị Trần Thị Ngọc Thơ như sau:

- Kê khai quyền sử dụng đất thửa 1912 năm 1995. Do Trần Văn S kê khai, đăng ký (có kèm theo đơn đăng ký).

- Kê khai quyền sử dụng đất thửa 1912 năm 1997. Do Trần Thanh S kê khai, đăng ký (có kèm theo đơn đăng ký, đơn xin uỷ quyền và đơn xác nhận điều chỉnh lại QSDĐ).

- Tờ bản đồ số 3, thửa 1912, diện tích 5.980m^2, loại đất thổ cây lâu năm khác.

- Thửa đất trên được Hội đồng xét duyệt thống nhất cấp cho ông Trần Văn S (có kèm theo biên bản chi tiết của hội đồng xét duyệt)

- Tư liệu năm 1995 thửa 1912 tờ bản đồ số 3, kê khai trong sổ mục kê vẫn là Trần Văn S đứng tên (có photo sổ mục kê đất đai kèm theo)

- Theo tư liệu 1983 thửa đất 262, diện tích 5000m^2 là đất thổ màu, do Trần Văn S kê khai đăng ký (có kèm theo sổ mục kê ruộng đất năm 1983, sổ đăng ký ruộng đất 5b).

Đối chiếu hai tư liệu năm 1983 và tư liệu năm 1995 thửa 1912 nằm trên thửa 262 của tư liệu năm 1983 (có kèm theo bản đồ năm 1995 và năm 1983).

Năm 2003 Nguyễn Thị Ch thừa kế thửa 1912 tờ bản đồ số 3, diện tích 5.980m^2, loại đất ở + cây lâu năm, toạ lạc ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh (có kèm theo hồ sơ thừa kế năm 2003)

- Năm 2003, Trần Thị L nhận chuyển nhượng thửa 3349 chiết từ thửa 1912, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.050m^2, loại đất cây lâu năm tọa lạc tại ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh (kèm hồ sơ chuyển nhượng).

- Năm 2016, Trần Thị Ngọc Th nhận chuyển nhượng thửa 3349 chiết từ thửa 1912, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.050m^2, loại đất cây lâu năm tọa lạc tại ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh (kèm hồ sơ chuyển nhượng năm 2016).

Ngày 09/5/2024, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cầu Ngang có ban hành Công văn số 77/CNHCN phúc đáp cho Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang thể hiện ngày 20/3/2020, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cầu Ngang có ban hành Công văn số 43/CNHCN gửi đến Tòa án huyện Cầu Ngang. Trong quá trình soạn thảo văn bản gửi đến Tòa án tại trang 2 có nội dung " *Năm 2016 Trần Thị Ngọc Th nhận chuyển nhượng thửa 3349 chiết từ thửa 1912, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.050m^2, loại đất cây lâu năm* tọa lạc tại ấp *Mỹ Th, xã Mỹ Long B, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh"* có sai sót về diện tích

nguyên nhân do sai sót trong soạn thảo văn bản. Nay Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cầu Ngang xin đính chính lại phần diện tích đúng của năm 2016 bà Trần Thị Ngọc Th nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị L tại thửa 3349, tờ bản đồ số 3, diện tích là 1.856m^2, loại đất trồng cây lâu năm.

Ngày 24/5/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có ban hành công văn số 1739/STNMT-VPĐKĐĐ trả lời như sau:

- Việc Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa 3349, tờ bản đồ số 3, cho chị Trần Thị Ngọc Thơ là đúng quy định của pháp luật.

Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 3349, tờ bản đồ số 3, cho chị Trần Thị Ngọc Th vào năm 2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cầu Ngang không có tiến hành khảo sát, đo đạc do hộ bà Trần Thị L chuyển nhượng trọn diện tích thửa 3349 cho chị Trần Thị Ngọc Th. Đồng thời tại thời điểm cấp giấy chứng nhận năm 2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cầu Ngang chỉ có một loại tài liệu đo đạc năm 1996. Vì vậy Sở Tài nguyên và Môi trường cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 3349, tờ bản đồ số 3 trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Uỷ ban nhân dân huyện Cầu Ngang cấp ngày 18/11/2009 là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Xét thấy quá trình giải quyết vụ án, ông H trình bày: Khi bà L chuyển nhượng thửa 3349, tờ bản đồ số 3 cho ông thì giữa ông và bà L không có đo đạc, không làm giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận miệng. Sau đó bà Liên tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích còn lại của thửa 3349, tờ bản đồ số 3 cho mẹ của chị Th là bà Hoàng Thị Kim V thì ông có chứng kiến và ký tên vào tờ thỏa thuận sang nhượng đất đề ngày 27/6/2011. Quá trình giải quyết vụ án, bà L thừa nhận là trước khi bà và chị Th làm hợp đồng chuyển nhượng thửa 3349 thì bà đã chuyển nhượng cho ông H một phần thửa 3349, tờ bản đồ số 3, khi chuyển nhượng thì không có đo đạc, chỉ chỉ ranh cho ông H và không có làm giấy tờ, giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng, bà đã nhận 5.000.000 đồng từ ông H, phần tiền còn lại (5.000.000 đồng) bà không yêu cầu ông H trả cho bà mà bà đồng ý cho ông H. Ông H đã sử dụng phần đất trên từ năm 2011 cho đến nay. Sau đó bà tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích còn lại của thửa 3349 cho bà Hoàng Thị Kim V là mẹ của chị Trần Thị Ngọc Th. Khi chuyển nhượng thửa 3349 cho mẹ của chị Th thì bà có nói với bà V là khi làm hợp đồng chuyển nhượng thửa 3349 thì trừ phần diện tích bà đã chuyển nhượng cho ông H, bà V đồng ý nhưng không biết lý do gì khi bà và chị Th làm hợp đồng chuyển nhượng thì chuyển nhượng trọn thửa 3349, tờ bản đồ số 3 cho chị Trần Thị Ngọc Th. Ngoài ra, bà L không yêu cầu gì.

Quá trình giải quyết vụ án chị Th trình bày: Khi mẹ chị (bà Hoàng Thị Kim V) và bà Trần Thị L làm giấy tay chuyển nhượng thửa 3349 thì ông Cao Văn H đã ở trên phần diện tích đang tranh chấp, do bà L nói cho ông H ở nhờ, chứ gia đình chị không biết việc ông H và bà L có thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích 3349 cho ông H. Khi bà L và mẹ chị thỏa thuận chuyển

nhượng thửa 3349 thì ông H có ký tên chứng kiến và có ký tên vào tờ thỏa thuận sang nhượng đất đề ngày 27/6/2011. Đến năm 2016, bà L và chị làm hợp đồng chuyển nhượng thì bà L cũng không có ý kiến là trừ đi phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông H nên chị không đồng ý theo yêu cầu của ông H là hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa 3349 giữa chị và bà L để công nhận phần diện tích 985,4m^2 thửa 3349, tờ bản đồ số 3 cho ông H đứng tên quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Hoàng Thị Kim V đều vắng mặt nhưng quá trình giải quyết vụ án bà V có tường trình thể hiện: Vào năm 2011, bà có nhận chuyển nhượng thửa 3349, tờ bản đồ số 3 từ bà Trần Thị L số tiền 50.000.000 đồng, số tiền trả cho bà L là của chị Trần Thị Ngọc Th nên gia đình thống nhất phần đất thửa 3349, tờ bản đồ số 3 thuộc quyền sở hữu của chị Th, bà không có yêu cầu gì trong vụ án.

Xét thấy các bên đương sự đều thống nhất nguồn gốc thửa 3349, tờ bản đồ số 3 là của bà Trần Thị L chuyển nhượng. Trước khi chuyển nhượng thửa 3349 cho chị Th thì gia đình ông H đã ở trên thửa 3349. Quá trình sử dụng thì ông H có xây dựng 01 ngôi mộ (trên phần mộ có ghi ngày lập mộ là ngày 31/12/2011) trên phần đất ông H đang sử dụng. Quá trình giải quyết, chị Th trình bày khi ông H chôn cháu của ông H trên phần đất ông H đang sử dụng thì chị không biết việc này nên chị không có ngăn cản. Xét thấy năm 2016, giữa chị Trần Thị Ngọc Th và bà Trần Thị L làm hợp đồng chuyển nhượng thửa 3349, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.856m^2, về mặt hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng là đảm bảo và được Sở Tài nguyên và Môi trường xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 3349, tờ bản đồ số 3 cho chị Th là đúng quy định. Tuy nhiên, khi tiến hành cấp giấy thửa 3349, tờ bản đồ số 3 cho chị Th thì cơ quan chuyên môn, không tiến hành, khảo sát, đo đạc và không có văn bản thể hiện ý kiến của người đang sử dụng thửa 3349 (ông H) là chưa đảm bảo quyền lợi của người sử dụng. Đồng thời quá trình giải quyết, Tòa án có tiến hành xác minh những người dân tại địa phương đều trình bày, vào khoảng năm 2011 họ có nghe việc bà Trần Thị L chuyển nhượng đất cho ông Cao Văn H, phần đất ông H đang sử dụng, giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng và ông H đã sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2011 cho đến nay và ông H có xây dựng 01 ngôi mộ trên phần đất tranh chấp thì chị Thơ không ngăn cản, bà Liên cũng thừa nhận việc này. Tại phiên tòa, chị Th trình bày bà Liên là cô ruột của chị, giữa chị Th và bà L không có mâu thuẫn gì đều này chứng minh lời trình bày của Trần Thị Lthừa nhận là có chuyển nhượng một phần thửa 3349, tờ bản đồ số 3 cho ông Cao Văn H trước khi chuyển nhượng cho chị Th là khách quan và là chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của ông H là có căn cứ.

Về diện tích chuyển nhượng, khi ông H và bà L thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa 3349, tờ bản đồ số 3 thì giữa ông H và bà L không có đo đạc mà chỉ chỉ ranh, bà L xác định phần diện tích bà chuyển nhượng cho ông H là phần đất ông H đang sử dụng (diện tích 985,4m^2). Chị Th xác định phần diện tích tranh chấp là do ông H sử dụng từ năm 2011 cho đến nay, cây cối trên phần đất tranh chấp là do ông H trồng và tự mọc chứ chị không có trồng. Ông H xác định nguyên nhân diện tích ông khởi kiện có thay đổi so với đơn khởi kiện ban

đầu là do Cán bộ xã đo đạc (diện tích 833m^2) và Cán bộ huyện đo đạc (diện tích 985,4m^2) đo theo trụ đá giữa ông và bà L thỏa thuận chuyển nhượng và phần diện tích 985,4m^2 ông đã sử dụng từ năm 2011 cho đến nay, cây cối trên phần đất tranh chấp là do ông trồng, ngoài chổ ở này ra ông không còn nơi ở nào khác. Xét thấy căn cứ vào sơ đồ khu đất thể hiện phần diện tích tranh chấp từ vị trí 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 mốc bằng cọc đá là phù hợp với lời trình bày của ông H và bà L.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ vào các 91, 92, 93, 94 và Điều 95 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ các Điều 122, 124, 125, 127, 132, 135, 137 và Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; Căn cứ các Điều 117, 122, 127, 130, 131, 407, 500, 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ vào các Điều 105, 106 và Điều 107 Luật đất đai năm 2003; Căn cứ vào các Điều 166, 167, 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013 Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn H tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 11/4/2016 giữa bà Trần Thị L và chị Trần Thị Ngọc Th đối với thửa 3349, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.856m^2 đất tọa lạc tại ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B, huyện Cầu Ngang là vô hiệu một phần.

Ông Cao Văn H được quyền tiếp tục, quản lý và sử dụng phần diện tích 985,4m^2, thuộc thửa 3349, tờ bản đồ số 3 nằm trong tổng diện tích 1.856m^2 (thực đo 1.681,9m^2) đất tọa lạc tại ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B, cùng tài sản, hoa lợi gắn liền với phần diện tích đất tranh chấp.

Công nhận phần diện tích 985,4m^2, thuộc thửa 3349, tờ bản đồ số 3 nằm trong tổng diện tích 1.856m^2 (thực đo 1.681,9m^2) đất tọa lạc tại ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B, huyện Cầu Ngang cho ông Cao Văn Hoàng.

Ông Cao Văn H được quyền cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 985,4m^2, thuộc thửa 3349 theo quy định.

(Phần diện tích kí hiệu (A) diện tích là 985,4m^2 thuộc thửa 3349, tờ bản đồ số 3 được thể hiện theo sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 184/CV-CNVPĐKĐĐ, ngày 27/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Cầu Ngang).

Chị Trần Thị Ngọc Th được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi trừ đi phần diện tích 985,4m^2 đối với thửa 3349, tờ bản đồ số 3 nằm trong tổng diện tích 1.856m^2 (thực đo 1.681,9m^2) đất tọa lạc tại ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Trần Thị Ngọc Th về việc yêu cầu ông Cao Văn H, bà Phan Thị M và anh Cao Hoàng L di dời nhà và tài sản gắn liền trên phần đất tranh chấp.

Thửa 3349, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.856m^2 chị Trần Thị Ngọc Th đang thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Agribank huyện Cầu Ngang - Phòng giao dịch thị trấn Mỹ Long. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng không tranh chấp, không khởi kiện nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử buộc chị Th phải chịu toàn bộ chi phí.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: 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 Hội đồng xét xử buộc chị Trần Thị Ngọc Th phải chịu án phí theo quy định.

Xét quan điểm của Vị đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, 39, 91, 92, 93, 94, 95, 147, 157, 165, 228, 235, 244 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 122, 124, 125, 127, 132, 135, 137 và Điều 689 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ các Điều 117, 122, 127, 130, 131, 407, 500, 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 105, 106 và Điều 107 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ vào các Điều 166, 167, 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 26 Nghị quyết 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 11/4/2016 giữa bà Trần Thị L và chị Trần Thị Ngọc Th đối với thửa 3349, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.856m^2 đất tọa lạc tại ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B, huyện Cầu Ngang là vô hiệu một phần.

Ông Cao Văn H được quyền tiếp tục, quản lý và sử dụng phần diện tích 985,4m^2, thuộc thửa 3349, tờ bản đồ số 3 nằm trong tổng diện tích 1.856m^2 (thực đo 1.681,9m^2) loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B, huyện Cầu Ngang, cùng tài sản, hoa lợi gắn liền với phần diện tích đất tranh chấp.

Công nhận phần diện tích 985,4m^2, thuộc thửa 3349, tờ bản đồ số 3 nằm trong tổng diện tích 1.856m^2 (thực đo 1.681,9m^2) loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B, huyện Cầu Ngang cho ông Cao Văn H.

Ông Cao Văn H được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 985,4m^2 theo nội dung bản án đã tuyên.

(Phần diện tích kí hiệu (A) diện tích là 985,4m^2 thuộc thửa 3349, tờ bản đồ số 3 được thể hiện theo sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 184/CV-CNVPĐKĐĐ, ngày 27/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Cầu Ngang).

Chị Trần Thị Ngọc Th được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi trừ đi phần diện tích 985,4m^2 đối với thửa 3349, tờ bản đồ số 3 nằm trong tổng diện tích 1.856m^2 (thực đo 1.681,9m^2) đất tọa lạc tại ấp Mỹ Th, xã Mỹ Long B.

Để đảm bảo cho việc thi hành án, khi án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng, không được thay đổi đất và các tài sản trên đất dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Trần Thị Ngọc Th về việc yêu cầu ông Cao Văn H, bà Phan Thị M và anh Cao Hoàng L di dời nhà và tài sản gắn liền trên phần đất tranh chấp.

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Agribank huyện Cầu Ngang - Phòng giao dịch thị trấn Mỹ Long không tranh chấp, không khởi kiện nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Bà Hoàng Thị Kim K, bà Trần Thị L, bà Phan Thị M và anh Cao Hoàng L không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Về chi phí tố tụng: Ông Cao Văn H không phải chịu chi phí tố tụng. Buộc chị Trần Thị Ngọc Th phải chịu chi phí tố tụng với tổng số tiền là 2.664.885 đồng để hoàn trả lại cho ông H.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Cao Văn H được miễn án phí theo quy định. Hoàn trả cho ông H 624.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005697, ngày 12/02/2020 do chi cục Thi hành án dân sự huyện Cầu Ngang thu.

Buộc chị Trần Thị Ngọc Th phải chịu 300.000 đồng án phí (đối với yêu cầu của ông Hoàng được chấp nhận) nhưng được trừ vào 300.000 đồng theo biên lai thu số 0019199, ngày 04/12/2023 do chi cục Thi hành án dân sự huyện Cầu Ngang thu, chị Thơ đã nộp đủ án phí.

Buộc chị Trần Thị Ngọc Th phải chịu 300.000 đồng án phí (đối với yêu cầu phản tố của chị Thơ không được chấp nhận).

- Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

"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, 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 huyện, tỉnh;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Phương Hà