

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHƯỚC LONG
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 06/2023/DS-ST

Ngày: 07/3/2023

V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHƯỚC LONG – TỈNH BẠC LIÊU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Đang**

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Danh Hưởng

Bà Nguyễn Hồng Lành

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ngân** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà **Lý Thị Nhiên** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phước Long, xét xử sơ thẩm công khai vụ án án Dân sự thụ lý số: 229/2018/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2018, về việc: **“Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất”**. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 243/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2022, giữa:

Nguyên đơn: Ông **Trương V Ch** - sinh năm 1960; Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị **Thạch Thị H M**, sinh năm 1991. Địa chỉ: số S, đường D, khóm k, phường p, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng.

Bị đơn: Anh **Trương C Đ** - sinh năm 1972; Chị **Trần Th V**; Địa chỉ: Ấp M, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh **Trương V K** – sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp M, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Chị **Trần L** – sinh năm 1976. Địa chỉ: Ấp M, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Bà **Nguyễn T L** – sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp M, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Ủy ban nhân dân huyện P. Địa chỉ: Ấp A, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Anh Đ, chị V, anh K và chị L có mặt tại phiên tòa; Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị M và Ủy ban nhân dân huyện có đơn đề nghị vắng mặt; Chị T L vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Vào năm 1985 anh Ch được cha là ông Trương V Đ cho nguyên mẫu đất, trong đó có 05 công đất ruộng và 1,5 công đất biên. Tại thời điểm này ông Đ chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên khi cho đất anh Ch chỉ nói miệng và giao đất cho anh Ch làm, anh Ch cũng chưa đăng ký kê khai để được cấp quyền sử dụng đất. Sau khi được tặng cho đất anh Ch chỉ sử dụng phần đất ruộng vào việc trồng lúa, còn phần đất biên thì dùng vào việc ngăn mặn, nên không có trông trọt gì cả.

Do nhà anh Ch ở ấp V, xã V, còn đất nêu trên thì ở ấp M, xã H không thuận tiện cho việc canh tác, nên vào năm 1998 anh Ch chuyển nhượng lại cho em ruột của anh Ch là anh Trương C Đ và chị Trần Th V 05 công đất với giá chuyển nhượng mỗi công là 01 chỉ vàng 24k. Khi chuyển nhượng đất do anh Ch chưa có quyền sử dụng đất và cũng là anh em ruột, nên các bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không có làm giấy chuyển nhượng, cũng không có ai chứng kiến thỏa thuận này. Anh Đ giao vàng cho anh Ch xong và anh Ch giao đất cho anh Đ làm, khi đó các bên không có đo đất để giao. Việc chuyển nhượng đất này anh Ch có nói lại với ông Đ, các anh, chị, em còn lại trong gia đình cũng biết việc này thông qua lời kể của ông Đ.

Đến trước năm 2009, khi Nhà nước mút kinh giựt đất lên phần đất biên thì anh Đ ban phần đất biên ra để làm ruộng. Lúc này anh Ch nghĩ rằng anh Đ là em ruột, phần thì nhà anh Ch cũng xa không thuận tiện canh tác, phần thì anh Đ đang sống chung cha, mẹ nên anh Ch không nói gì mà vẫn để anh Đ khai phá và sử dụng đất này để nuôi cha mẹ và đây chỉ là suy nghĩ của anh Ch, chứ giữa anh Ch và anh Đ không có bất cứ thỏa thuận nào.

Đến khi anh Ch thấy người khác canh tác đất và phát hiện anh Đ đã sang đất lại cho người khác có cả phần đất 1,5 công đất biên còn lại của anh Ch, nên anh Ch khởi kiện yêu cầu anh Đ và chị V trả lại anh Ch phần đất này.

Ngoài ra, anh Ch còn xác định khi anh Đ đăng ký để được cấp phần đất nhận chuyển nhượng từ anh Ch, thì anh Đ đã tự ý đăng ký quyền sử dụng đất luôn phần 1,5 công của anh Ch. Qua đo đạc thực tế toàn bộ phần đất có diện tích 8.821,7m² đất thuộc thửa đất số 242 tờ bản đồ số 2, anh Ch chỉ thừa nhận có chuyển nhượng cho anh Đ và chị V 05 công tầm cây với diện tích 6.480,0m², phần còn lại không có chuyển nhượng, nên yêu cầu anh Đ và chị V trả diện tích đất còn lại là 1.856,95m² thuộc một phần thửa đất số 242 tờ bản đồ số 02 cho anh Ch và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 1.856,95m² để trả quyền sử dụng đất cho anh Ch.

Về giá đất thì đồng ý với kết quả định giá, không có ý kiến gì khác.

* Bị đơn anh Đ và chị V trình bày:

Vào năm 1998 anh Đ và chị V nhận chuyển nhượng từ anh Ch nguyên mẫu đất tại ấp M, xã H với diện tích hơn 6 công tầm cây, giá chuyển nhượng nguyên mẫu đất tính cả phần đất biên và đất trồng lúa là 5.000.000đ, chứ không phải chuyển nhượng 05 công bằng 05 chỉ vàng như ông Ch trình bày.

Do đất này của cha là Trương V Đ cho lại anh Ch, cả ông Đ và anh Ch đều chưa được cấp quyền sử dụng đất, nên tại thời điểm nhận chuyển nhượng không làm thủ tục chuyển nhượng đất được; Đồng thời cũng nghĩ là anh, em ruột nên không có làm giấy sang đất mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau, cũng không có đo đạc đất, các bên đã giao tiền và giao đất xong trong năm 1998.

Khi nhận chuyển nhượng do nước mặn nên anh Đ và chị V sử dụng phần trồng đất lúa có sẵn làm ruộng, còn phần đất biên vẫn dùng vào việc ngăn mặn khi nước mặn và dẫn nước vào ruộng phía trong khi dưới kinh có nước ngọt, trên đất thì có dừa nước mọc từ rất lâu đến trước khi anh Đ ban đất này ra.

Đến trước năm 2009 Nhà nước mức kinh và có làm đập ngăn mặn, nên anh Đ đã ban phần đất biên này ra để trồng lúa. Việc anh ban, cải tạo và sử dụng đất biên là công khai từ năm 2009 không ai nói gì và anh Đ vẫn sử dụng phần đất này nhiều năm.

Vào năm 2014 khi anh Đ đăng ký kê khai để được cấp quyền sử dụng đất. Do đất này có nguồn gốc của cha là ông Đ cho lại anh Ch, khi cho đất anh Ch ông Đ chưa có quyền sử dụng đất, đến khi anh Ch sang cho anh Đ đất cũng không có quyền sử dụng đất, nên anh Đ được hướng dẫn là ghi nguồn gốc đất của cha, mẹ và anh Đ đã được cấp quyền sử dụng đất xong. Đến năm 2015 anh Đ chuyển nhượng lại nguyên mẫu đất cho người cháu và cháu dâu tên Trương V K và Trần L với giá mỗi công tầm cây là 70.000.000đ, toàn bộ diện tích đất là 451.500.000đ. Khi chuyển nhượng đất có làm giấy tay do anh K giữ, các bên giao vàng và giao đất cho nhau xong. Sau đó 01 năm anh Ch tranh chấp, nên anh Đ và chị V chưa đăng ký thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho anh K, chị L được. Quyền sử dụng đất gốc thì đưa anh K cất giữ.

Do đất này các bên chuyển nhượng hoàn tất vào năm 1998, nên anh Đ và chị V không đồng ý yêu cầu của ông Ch. Anh Đ và chị V đồng ý yêu cầu độc lập của anh K là công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên cho anh K và chị L.

Về công sức khai phá và bồi đắp thì anh Đ không xác định được do anh khai phá và bồi đắp dần dần nên không tính được số tiền bao nhiêu.

Về giá đất thì đồng ý với kết quả định giá, không có ý kiến gì khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh K và chị L trình bày

Vào năm 2015 anh K và chị L có nhận chuyển nhượng của anh Đ và chị V diện tích đất là 8.821,7m² giá chuyển nhượng là 70.000.000đ/công tầm cây tổng số tiền là 451.500.000đ. Vào năm 2016 các bên ra Ủy ban nhân dân xã H làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì anh Chinh tranh chấp nên chưa làm thủ tục xong. Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh K cất giữ tại nhà. Đất thì anh K và chị L trực tiếp sử dụng. Anh K yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh

Đ, chị V với anh K và chị L đối với diện tích 8.821,7m² đất, thuộc thửa đất số 242 tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Về giá đất thì đồng ý với kết quả định giá, không có ý kiến gì khác.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long trình bày quan điểm:**

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thẩm phán chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu chưa đúng quy định. Đối với đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ch, nên có cơ sở hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ. Do đó, căn cứ khoản 4 Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng Hành chính, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Phước Long chuyển vụ án lên Tòa án tỉnh Bạc Liêu xét xử theo đúng thẩm quyền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi nghe ý kiến phát biểu đề xuất của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Anh Ch khởi kiện anh Đ và chị V đòi quyền sử dụng đất, đất này thuộc ấp M, xã H, huyện P; Nên việc anh Ch khởi kiện yêu cầu anh Đ đòi lại quyền sử dụng đất được Tòa án nhân dân huyện Phước Long thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Anh Đ, chị V, anh K và chị L có mặt tại phiên tòa; Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị M và Ủy ban nhân dân huyện P có đơn đề nghị vắng mặt; Chị T L vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt Ủy ban nhân dân huyện, chị M và chị T L là đúng theo quy định tại Điều 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, bao gồm các tình tiết sau đây:

3.1. Về nguồn gốc đất: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện toàn bộ diện tích đất qua đo đạc thực tế là 8.336,95m² thuộc thửa đất số 242 tờ bản đồ số 02 có nguồn gốc là của ông Nguyễn V Đ cha ruột của anh Ch và anh Đ, thời điểm cho đất cụ Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sự thừa nhận của đương sự phù hợp với lời khai của ông Đ có trong hồ sơ vụ án là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, nên được Hội đồng xét xử làm căn cứ giải quyết vụ án.

3.2. Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Anh Ch, anh Đ và chị V thừa nhận vào năm 1998 anh Ch có cùng anh Đ và chị V xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ và chị V phần đất mà cụ Đ cho lại anh Ch;

Tại thời điểm xác lập giao dịch anh Ch chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên các bên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Việc chuyển chỉ được thỏa thuận bằng miệng, không có người chứng kiến, các bên đã trả giá trị của giao dịch và giao đất cho nhau xong, khi giao không có đo đất. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, nên được Hội đồng xét xử làm căn cứ giải quyết vụ án.

3.3. Trước năm 2009 Nhà nước có hệ thống ngăn mặn, nên vùng đất này được ngọt hóa, anh Đ đã ban phần đất biển ra cải tạo và sử dụng nhiều năm. Kể từ khi anh Đ ban phần đất biển này ra, giữa anh Ch và anh Đ, chị V không có thỏa thuận gì về phần đất này, anh Ch cũng không có ngăn cản anh Đ và chị V sử dụng phần đất này. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, nên được Hội đồng xét xử làm căn cứ giải quyết vụ án.

[4] Xét trình bày của anh Ch và anh Đ về phần đất tranh chấp.

4.1. Về nguồn gốc đất tranh chấp:

- Xét lời khai của cụ Đ là chủ đất gốc của phần đất tranh chấp: Lời khai cụ Đ khi còn sống tại các bút lục số 71 lập ngày 04/12/2016, bút lục số 58 lập ngày 18/5/2017 và bút lục số 57 lập ngày 24/7/2017. Lần lượt, lời khai đầu cụ Đ khai cho anh Ch trên 5 công đất, lời khai tiếp theo thì xác định cho trên 05 công đất và lời khai cuối cùng là cho anh Ch cả đất ruộng và đất biển. Mặc dù lời khai cuối cùng không làm rõ các mâu thuẫn của lời khai trước, nhưng đều có nội dung là cụ có cho anh Ch Đất, có biết việc anh Ch chuyển nhượng đất cho anh Đ và cụ Đ thừa nhận anh Đ có công khai phá đất biển, cụ Đ cũng biết được và đồng ý việc anh Đ, chị V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất biển. Đây cũng là tình tiết chứng minh cho việc anh Đ khai phá, sử dụng và được cấp quyền sử dụng đất là công khai ngay với cả chủ đất gốc, nên việc anh Đ được cấp quyền sử dụng phần đất biển là hợp pháp.

- Xét lời khai của ông M, bà A, ông Nh và bà D (Tại bút lục số 140, 141, 143 đến 148), đây là những người làm chứng do anh Ch cung cấp, những người này là anh, chị, em ruột trong gia đình với anh Ch và anh Đ. Lời khai của họ có nội dung giống nhau và phù hợp với lời khai của anh Ch, tuy nhiên anh Đ không đồng ý các lời trình bày này. Ngoài ra, do lời khai của người làm chứng xác định nghe kể lại chứ không trực tiếp nghe và chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng của anh Ch và anh Đ, nên trình bày này chỉ mang tính gián tiếp không có ý nghĩa quyết định đối với phần liên quan về quyền lợi của anh Đ trong vụ án này. Từ đó, anh Đ và anh Ch có nghĩa vụ chứng minh cho lời trình bày của mình về diện tích và giá trị giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1998.

- Các bên thống nhất giao dịch chuyển nhượng đã hoàn thành về mặt nội dung là đã giao đất và giao giá trị giao dịch cho nhau xong, nay anh Ch xác định mệnh giá giao dịch là vàng, anh Đ không thừa nhận, anh Ch không chứng minh được mệnh giá giao dịch là gì, nên chấp nhận trình bày của anh Đ mệnh giá giao dịch là tiền Việt Nam như anh Đ thừa nhận.

- Xét trình bày của anh Ch và anh Đ về diện tích chuyển nhượng:

+ Anh Ch xác định chỉ chuyển nhượng cho anh Đ và chị V 05 công đất, anh Đ và chị V không thừa nhận, ngoài những người làm chứng không khách quan không được Hội đồng xét xử chấp nhận lời khai của họ là chứng cứ, thì anh Ch không còn tài liệu, chứng cứ khác chứng minh cho trình bày của anh về diện tích chuyển nhượng.

+ Anh Đ và chị V xác định nhận chuyển nhượng của anh Ch toàn bộ mẫu đất và đã chứng minh được lời trình bày này thông qua hành động anh Đ đã ban đất biên ra, cải tạo và sử dụng nhiều năm, rồi được cấp quyền sử dụng đất vào năm 2014; Anh Ch cũng thừa nhận có thấy anh Đ ban và sử dụng đất này nhưng không ngăn cản, cũng không có thỏa thuận gì, điều này chứng tỏ anh Ch mặc nhiên thừa nhận là vào năm 1998 anh đã chuyển nhượng toàn bộ mẫu đất cho anh Đ và chị V. Việc anh Đ khai phá, sử dụng đất biên công khai với mọi người xung quanh và công khai ngay cả chủ đất gốc là cụ Đ và người chuyển nhượng đất là anh Ch mà không bị ai ngăn cản, được xem như là sự thừa nhận phần đất này thuộc quyền sử dụng của anh Đ. Đây là tình tiết sự kiện mà anh Đ, chị V không phải chứng minh và được Hội đồng xét xử lấy làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Mặt khác, tại thời điểm xác lập giao dịch đất biên tuy không trồng lúa được, nhưng nó là cửa ngõ thuận tiện cho phần đất phía trong, có tác dụng ngăn mặn từ kinh vào và là hệ thống dẫn nước ngọt từ kinh vào khi đến mùa nước ngọt, nhằm phục vụ cho việc trồng trọt của người nông dân, là nơi thuận tiện cho việc vận chuyển nông sản ra kinh khi đến mùa thu hoạch. Đây được xem là đặc thù chung của vùng sông nước, là khi chuyển nhượng đất phải liền thửa hoặc nhận phần đất cặp kinh để phục vụ chung cho việc tưới tiêu và vận chuyển và đáp ứng những nhu cầu khác trong việc sử dụng đất như nhận định trên, nên đây cũng là một trong những căn cứ chứng minh anh Ch chuyển nhượng cho anh Đ toàn bộ mẫu đất có cả phần đất 1.856,95m² tại một phần thửa 242 tờ bản đồ số 02.

4.2. Xét về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Như nhận định ở phần trên, tại thời ông Đ cho đất anh Ch ông Đ chưa có quyền sử dụng đất, đến khi anh Ch chuyển nhượng lại đất này cho anh Đ thì anh Ch cũng chưa được cấp quyền sử dụng đất. Thời điểm năm 1998 anh Ch đã chuyển nhượng đất cho anh Đ và chị V, lúc đó cũng giao đất cho anh Đ và chị V được xem là hoàn tất nội dung của giao dịch. Các bên thống nhất xác định kể từ năm 1998 sau khi nhận giá trị chuyển nhượng và giao đất cho nhau xong, thì anh Ch với anh Đ và chị V không có thỏa thuận gì về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đ và chị V đối với đất này. Việc anh Ch giao đất ngay sau khi các bên thực hiện xong nội dung của giao dịch, việc anh Đ sử dụng công khai toàn bộ đất như nhận định phần trên mà không bị ngăn cản, đây được xem là căn cứ khẳng định về quyền của anh Đ và chị V về đất này.

Xét thấy, các bên khai thống nhất là không có thỏa thuận gì về việc hoàn thiện hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có nghĩa là anh Ch đã mặc nhiên để anh Đ và chị V tự đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với đất

nhận chuyển nhượng. Từ thực tế có việc anh Đ và chị V nhận chuyển nhượng đất từ anh Ch, đã sử dụng đất công khai trước chủ đất gốc và người chuyển nhượng, nên việc kê khai nguồn gốc đất như trong hồ sơ địa chính là bước cuối cùng nhằm hợp thức hóa quyền và được Nhà nước công nhận về quyền cho người sử dụng đất là anh Đ và chị V; Việc này hoàn toàn không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của anh Ch; Việc anh Ch đứng tên trên mục kê trong khi chưa từng sử dụng đất và không có ý nghĩa quyết định đối với giao dịch này. Do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã hoàn thành xong về nội dung và hình thức một cách hợp pháp, hiện tại anh Ch không có quyền về đất, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Ch đối với anh Đ và chị V đối với phần đất có diện tích 1.856,95m² tại một phần thửa 242 tờ bản đồ số 02.

[5] Xét yêu cầu độc lập của anh K: Anh K, chị L với anh Đ và chị V thống nhất có việc anh Đ và chị V chuyển nhượng có anh K và chị L diện tích đất 8.821,7m² tại ấp M, xã H thuộc thửa đất số 242 tờ bản đồ số 2 với giá chuyển nhượng mỗi công tằm cây là 70.000.000đ, tổng giá trị giao dịch là 451.500.000đ. Các bên đã giao tiền và giao đất xong, nay Đ và chị V cũng đồng ý hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này cho anh K và chị L.

Xét thấy: Do các bên trong giao dịch đã hoàn tất về mặt nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nay các bên không có tranh chấp gì về giao dịch chuyển nhượng đất này, nên các bên trong giao dịch muốn hoàn thành thủ tục để anh K và chị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai để hoàn tất thủ tục hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định. Đây không phải là tranh chấp, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh K, chị L đối với anh Đ và chị V đối với diện tích đất tại “giấy chuyển nhượng đất đề ngày 20/9/2015”. Tại phiên tòa anh K xác định chỉ yêu cầu đối với phần đất thực tế đo đạc được là 8.336,95m², không yêu cầu phần còn lại, nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh K đối với diện tích 484,75m² theo đơn kiện của anh K và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại đối với diện tích 8.336,95m² đất tọa lạc tại ấp M, xã H thuộc thửa đất số 242 tờ bản đồ số 2. Anh K, chị L với anh Đ và chị V tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu sau:

6.1. Do ông Đ không có quyền về đất tranh chấp, nên không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, đồng thời không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trương V Ch về việc đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc anh Đ, chị V đối với diện tích đất 1.856,95m², thuộc 1 phần thửa đất 242 tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc ấp M, xã H, huyện P, Bạc Liêu, có vị trí và tứ cạnh như sau:

+ Hướng đông có cạnh 58,6m giáp phần 05 công đất không tranh chấp;

- + Hướng tây có cạnh 54,5m có giáp kênh Lung Nhỏ;
- + Hướng bắc có cạnh 28,1m giáp đất ông D;
- + Hướng nam có cạnh 17,8m + 4m + 19,5m;

6.2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh K đối với diện tích đất 484,75m² thuộc một thửa đất số 242 tờ bản đồ số 2.

6.3. Do anh K, chị L với ông Đ và chị V không có tranh chấp gì về giao dịch chuyển nhượng, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại đối với diện tích 8.336,95m² đất tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, đất thuộc thửa đất số 242 tờ bản đồ số 2 và có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông có cạnh 56,5m giáp đất ông Thê;
- + Hướng tây có cạnh 54,5m có giáp kênh Lung Nhỏ;
- + Hướng bắc có cạnh 140m giáp đất ông D;
- + Hướng nam có cạnh 19,5m + 4m + 17,8m + 113,2m;

Anh K, chị L với anh Đ và chị V tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí tố tụng trong vụ án: Tổng chi phí tố tụng trong vụ án là 1.720.000đ. Do anh Ch và anh K không được chấp nhận yêu cầu nên mỗi bên chịu ½ chi phí tố tụng.

- Buộc anh Ch chịu chi phí tố tụng là 860.000đ. Anh Ch đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 3.000.000đ, chuyển thu 1.720.000đ. Anh Ch được nhận lại tại Tòa án số tiền 1.280.000đ và số tiền 860.000đ khi anh K nộp.

- Buộc anh K nộp chi phí tố tụng là 860.000đ để hoàn trả cho anh Ch.

[8] Về án phí:

- Buộc anh Trương V Ch chịu án phí về việc đòi lại quyền sử dụng đất không được chấp nhận số tiền 300.000đ, anh đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ, chuyển sang thu án phí.

- Buộc anh K chịu án phí đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận là 300.000đ. Anh K đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ, chuyển sang thu án phí.

- Các đương sự khác không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 217, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ vào các Điều 5 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương V Ch yêu cầu ông Trương C Đ về việc đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.856,95m², thuộc một phần thửa đất 242 tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc ấp M, xã H, huyện P, Bạc Liêu, đất có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông có cạnh 58,6m giáp phần 05 công đất không tranh chấp;
- + Hướng tây có cạnh 54,5m có giáp kênh;
- + Hướng bắc có cạnh 28,1m giáp đất ông D;
- + Hướng nam có cạnh 17,8m + 4m + 19,5m;

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Trương V K đối với diện tích đất 484,75m² thuộc một thửa đất số 242 tờ bản đồ số 2.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập còn lại của anh Trương V K về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng đất” lập ngày 20/9/2015 giữa anh Trương C Đ, chị Trần Th V với anh với anh Trương V Kn và chị Trần L đối với diện tích đất 8.366,95m² thuộc thửa đất số 242 tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc ấp M, xã H, huyện P, Bạc Liêu, đất có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông có cạnh 56,5m giáp đất ông Th;
- + Hướng tây có cạnh 54,5m có giáp kênh Lung Nhỏ;
- + Hướng bắc có cạnh 140m giáp đất ông D;
- + Hướng nam có cạnh 19,5m + 4m + 17,8m + 113,2m;

Anh K, chị L với anh Đ và chị V tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật để anh K và chị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng đã chi trong vụ án là 1.720.000đ. Do anh Ch và anh K không được chấp nhận yêu cầu nên mỗi bên chịu ½ chi phí tố tụng này.

- Buộc anh Ch chịu chi phí tố tụng là 860.000đ. Anh Ch đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 3.000.000đ, chuyển thu 1.720.000đ. Anh Ch được nhận lại tại Tòa án huyện Phước Long số tiền 1.280.000đ và số tiền 860.000đ khi anh K nộp.

- Buộc anh K nộp chi phí tố tụng là 860.000đ để hoàn trả cho anh Ch.

5. Về án phí:

- Buộc anh Trương V Ch chịu án phí về việc đòi lại quyền sử dụng đất không được chấp nhận số tiền 300.000đ. Anh Ch đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai số 0013754 ngày 20 tháng 12 năm 2018, chuyển sang thu án phí 300.000đ.

- Buộc anh K chịu án phí đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận là 300.000đ. Anh K đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0014064 ngày 17 tháng 5 năm 2019, chuyển sang thu án phí 300.000đ.

- Các đương sự khác không phải chịu án phí.

Trường hợp Bản án này 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, 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 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.

6. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết./.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Phước Long;
- Chi cục THADS huyện Phước Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phan Thị Đang