TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LAI VUNG
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 18/2023/DS-ST
Ngày: 13-04-2023.

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LAI VUNG, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Ngô Thị Cẩm Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Duy Oanh.

2. Ông Nguyễn Chí Công.

- *Thư ký phiên toà*: Ông Nguyễn Thái Vân An - Thư ký Toà án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa*: Bà Phan Bích Liễu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 04 năm 2023, tại Hội trường Toà án nhân dân huyện Lai Vung xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 226/2014/TLST-DS, ngày 14/10/2014, "V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 226/2022/QĐXXST-DS ngày 28/12/20212, Quyết định hoãn phiên tòa số 226/2023/QĐXXST-DS ngày 17/01/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 90/2023/QĐST-TNPT, ngày 16/02/2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 90/2023/TB-TA, ngày 13/3/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Lê Thị Lan C, sinh năm: 1969; Địa chỉ: số nhà C đường X, phường B, quận B, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Lại Phan Xuân Đ, sinh năm: 1985; Địa chỉ: số nhà B, Lê Thị R, khóm B, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày ngày 6 tháng 12 năm 2022.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Lê Thị Lan C: Bà Hồ Thị Xuân H - ương- -- Luật sư, Văn phòng L4 thuộc đoàn luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: G, đường H, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Lê Văn O (Ơ), sinh năm: 1948 (chết).

Địa chỉ: 7 ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Lê Văn O (Ơn):

2. 1. Lê Thị N – Sinh năm: 1986.

2. 2. Lê Văn T – Sinh năm: 1988.

2. 3. Lê Văn B – Sinh năm: 1983.

2. 4. Lê Thị C1, sinh năm: 1977.

Cùng địa chỉ: 7 ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

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

3. 1. Lê Thị N – Sinh năm: 1986.

3. 2. Lê Văn T – Sinh năm: 1988.

3. 3. Lê Văn B – Sinh năm: 1983.

3. 4. Nguyễn Thị Cẩm T1, sinh năm: 1983.

Cùng địa chỉ: 7 ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3. 5. Nguyễn Thị L, sinh năm 1934. Địa chỉ: E đường H, khu phố A, phường T, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện L. Địa chỉ: khóm A, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp – Đại diện: ông Nguyễn Hữu N1 – Chức vụ: Chủ tịch.

3. 7. Nguyễn Thị Kim L1 - Sinh năm 1959; Địa chỉ: E đường H, khu phố A, phường T, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Nguyễn Thị Kim L1:

3. 7. 1. Huỳnh Thị Mai T2 – Sinh năm: 1975.

3. 7. 2. Huỳnh Thị Phước H1 – Sinh năm: 1980.

3. 7. 3. Huỳnh Công H2 – Sinh năm: 1983.

3. 7. 4. Huỳnh Thị Hồng S, Sinh năm: 1985.

3. 7. 5. Huỳnh Thị Hồng K - Sinh năm: 1988.

3. 7. 6. Nguyễn Thị L - Sinh năm 1934.

Cùng địa chỉ: E đường H, khu phố A, phường T, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Chị Đ, Luật sư H có mặt tại phiên tòa; Ủy ban nhân dân huyện, cụ L, chị T2, chị H1, chị S có đơn xin vắng mặt; Chị N, anh T, anh B, chị C1, chị T1, anh H2, chị K vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện, các biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa các đương sự trình bày:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Lê Thị Lan C, bà Hồ Thị Xuân H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 160, tờ bản đồ 76, diện tích 501,5m^2 (đo thực tế 477,2m^2) tại xã L là do bà Lê Thị Lan C nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim L1 vào ngày 06/12/2012, hai bên có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân xã L, huyện L chứng thực với giá 50.000.000đ, nhưng giá thực tế 100.000.000đ, bà C đã trả đủ nên được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/01/2013. Trước khi lập thủ tục bà C biết trên thửa đất này có căn nhà cấp 4 của bà L1, vách tường, nền gạch men, mái lộp tole sống tròn, diện tích khoảng 158,1m^2 và căn nhà cấp 4 của ông O, bà L1 cam kết bằng lời nói sẽ yêu cầu ông O di dời nhà để giao đất cho bà C nhưng đến nay ông O chưa di dời nhà trả đất.

Sau khi được cấp quyền sử dụng đất, bà C sử dụng căn nhà cấp 4 có diện tích 158,1m^2 (đất ONT), phần còn lại hộ ông O tự ý sử dụng xây nhà phụ, nhà bếp, nhà vệ sinh, mái che, hàng rào với diện tích 319,1m^2.

Nay bà C yêu cầu được tiếp tục sử dụng diện tích 277,9m^2 thuộc một phần thửa 160, tại các mốc M2, M12, M13, M16, G, F, E, C, B, A, M7, M8, M9, M10, M11, M1 về mốc M2; Bà C đồng ý cho chị N, anh B, anh T, chị C1 được tiếp tục sử dụng một phần thửa 160 với diện tích 199,3m^2, tại các mốc M3, M4, M5, M6, A, B, C, E, F, G, M16, M13, M12, M2 về mốc M3; Yêu cầu chị N, anh B, anh T, chị C1, chị T1 phải tháo dỡ, di dời nhà, công trình, vật kiến trúc có trên phần diện tích 119,8m^2 thuộc một phần thửa 160, tại các mốc M12, M13, M16, G, F, E, C, B, A, M7, M8, M9, M15, M14, M13 về M12; Trường hợp Tòa án không chấp nhận, bà C yêu cầu chị T2, chị H1, chị S, chị K, anh H2 có trách nhiệm liên đới trả giá trị phần diện tích 319,1m^2 do hộ ông O sử dụng là 31.910.000đ (100.000đ/m^2). Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bà C thống nhất theo sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 23/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản huyện L ngày 16/3/2021.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là chị L2 Phan Xuân Đ trình bày: Thống nhất lời trình bày của bà H, ngoài ra không trình bày gì khác.

Tại biên bản hòa giải ngày 16/8/2019, bị đơn Lê Văn O (Ơ), đồng thời đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị N, Lê Văn T, Lê Văn B trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 160, tờ bản đồ 76, tại xã L do bà C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của cụ L. Vào năm 1996 ông có mua đất của cụ L, diện tích khoảng 250m^2 với giá 16 chỉ vàng 24kara loại 9999 nhưng không có làm hợp đồng, ông đã trả số vàng trên cho cụ L. Trong năm 1996, ông xây dựng căn nhà cây tạp, nền gạch tàu, vách ván tạp, mái tole sóng tròn, chiều ngang 06m, chiều dài 12m. Đến ngày 4/6/2006 ông và cụ L có làm tờ sang nhượng đất, chưa

làm thủ tục sang tên chuyển nhượng đất theo quy định pháp luật, cũng trong năm này ông tiếp tục sửa chữa nhà chính, xây lại vách tường; xây dựng thêm nhà vệ sinh bằng pêtông, vách tường, nền gạch men (chiều dài khoảng 1,8m, chiều ngang 02m) và nhà bếp cây gỗ tạp, mái tole, vách tole, nền gạch tàu (chiều ngang khoảng 04m, chiều dài khoảng 06m). Lúc sửa chữa và xây dựng nhà vệ sinh, nhà bếp thì có cụ L chứng kiến và xác định ranh giới theo sơ đồ tờ sang nhượng đất để ông xây dựng. Đến ngày 24/5/2012, vợ ông là bà Lê Thị N2 chết nên có xây dựng 01 ngôi mộ đá. Ông không biết cụ L làm hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho bà L1 và bà L1 chuyển nhượng đất cho bà C vào năm nào, không có thỏa thuận gì với ông.

Nay ông không đồng ý theo yêu cầu của bà C vì ông chuyển nhượng đất của cụ L và có làm tờ sang nhượng đất vào ngày 4/6/2006. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà C thì ông không yêu cầu hỗ trợ chi phí tháo dở, di dời nhà, công trình, vật kiến trúc và cây trồng trên đất.

Ông thống nhất với biên bản xem xét thẩm định và Biên bản định giá ngày 06/12/2017 của Hội đồng định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cụ Nguyễn Thị L trình bày tại bản tự khai: Cụ thừa nhận vào năm 1996 có cho ông O xây nhà ở nhờ trên phần đất với diện tích ngang 6m, dài 12m, cụ không có mua bán và cũng không có nhận 16 chỉ vàng 24k loại 9999, đồng thời cụ không có ký tên và ghi họ tên vào tờ sang nhượng đất ngày 4/6/2006 như ông O trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Kim L1 trình bày tại bản tự khai: Bà là con của cụ L, việc cụ L cho ông O ở nhờ trên phần đất của cụ L bà không biết, vào năm 2010 cụ L đã tặng cho bà thửa đất 160 và bà đã chuyển nhượng cho bà C vào năm 2012.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Kim L1 là chị Huỳnh Thị Mai T2, Huỳnh Thị Phước H1, Huỳnh Thị Hồng S, trình bày tại bản tự khai: Cha mẹ của các chị là bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Huỳnh Công Đ1 chết năm 2021. Việc cụ L cho hộ ông O xây nhà ở tạm các chị không biết, sau này có nghe cụ L nói lại nên biết, bà L1 đã chuyển nhượng cho bà C và hiện nay bà C đã sử dụng đất. Nay các chị không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Văn B và chị Nguyễn Thị Cẩm T1 trình bày tại bản tự khai: Ông O đã chết vào ngày 6/10/2019, các con của ông O là Lê Thị N, Lê Văn T, Lê Văn B và Lê Thị C1.

Ủy Ban nhân dân huyện L có văn bản trình bày Theo Công văn số 31/UBND-TNMT ngày 10/03/2023: Các thửa đất 1983, 1984 và 1980, cùng tờ bản đồ 03 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho cụ L vào ngày 25/3/1994. Ngày 24/11/2009 cụ L xin cấp đổi các thửa 1983, 1984 và 1980, cùng tờ bản đồ 03 thành thửa 160, tờ bản đồ 76, diện

tích 501,5m^2 (đo thực tế 477,2m^2). Ngày 6/7/2010 cụ L lập Hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Kim L1 (con cụ L) thửa đất trên, ngày 29/7/2010 Ủy ban nhân dân huyện L cấp quyền sử dụng đất cho bà L1 và ngày 28/01/2013, Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C do nhận chuyển nhượng từ bà L1. Trình tự thủ tục cấp đất đúng quy định.

Phát biểu của Kiểm sát viên kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, tuy nhiên Thẩm phán còn vi phạm thời hạn xét xử cần rút kinh nghiệm. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử: Căn cứ khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 122, 127, 137, 128, 697, 698, 702 Bộ luật dân sự 2005.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim L1 với bà Lê Thị Lan C vô hiệu một phần.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông O được sử dụng một phần thửa đất 160, tờ bản đồ 76 với diện tích 199,3m^2, từ các mốc M3, M4, M5, M6, A, B, C, E, F, G, M16, M13, M12, M2 về mốc M3 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/03/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

- Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông O và các thành viên trong hộ ông O phải tháo dỡ, di dời công trình, vật kiến trúc xây dựng trên một phần thửa đất với diện tích 119,8m^2 thuộc một phần thửa 160, tờ bản đồ 76 tại các mốc M12, M13, M16, G, F, E, C, B, A, M7, M8, M9, M15, M14, M13 về M12 trả lại cho bà C quản lý sử dụng, theo sơ đồ đo đạc ngày 20/03/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Chấp nhận sự tự nguyện của bà C hỗ trợ chi phí di dời nhà, công trình, vật kiến trúc cho hộ ông O 7.000.000đ.

- Nguyên đơn Lê Thị Lan C được tiếp tục sử dụng diện tích 277,9m^2 thuộc một phần thửa 160, tờ bản đố 76 tại các mốc M2, M12, M13, M16, G, F, E, C, B, A, M7, M8, M9, M10, M11, M1 về mốc M2 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/03/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

- Án phí: Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Điều 157, 165 tuyên mức án phí, chi phí xem xét thẩm định, định giá theo đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hộ ông O tháo dỡ, di dời nhà, công trình kiến trúc và cây trồng trả lại cho bà C diện tích 119,8m^2, đất tọa lạc tại xã L, huyện L nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với Ủy ban nhân dân huyện, cụ L, chị T2, chị H1 và chị S có đơn xin vắng mặt; Các đương sự khác vắng mặt không lý do, Tòa án đã tống đạt các văn

bản tố tụng nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại các Điều 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Nguồn gốc các thửa đất 1983, 1984 và 1980, cùng tờ bản đồ 03 là của cụ Nguyễn Thị L, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 25/3/1994. Ngày 24/11/2009 cụ L xin cấp đổi các thửa 1983, 1984 và 1980, cùng tờ bản đồ số 03 thành thửa 160, tờ bản đồ 76, diện tích 501,5m^2 (đo thực tế 477,2m^2). Ngày 6/7/2010 cụ L tặng cho bà Nguyễn Thị Kim L1 (con cụ L) thửa đất trên, ngày 29/7/2010 Ủy ban nhân dân huyện L cấp quyền sử dụng đất cho bà L1.

Vào năm 1996, cụ L cho ông O cất nhà trên đất, thể hiện qua việc ông O có đơn xin cất nhà ngày 14/8/1996 với diện tích dài 12m, ngang 06m, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L; ngày 25/5/2015 Ban N3, xã L xác nhận: cụ L thời điểm năm 1996 đồng ý cho ông O cất nhà trên phần đất của cụ L, lúc này ông O sử dụng diện tích 193,3m^2; đến ngày 04/6/2006 cụ L có ký tên và ghi họ và tên vào tờ sang nhượng đất cho ông O với giá 16 chỉ vàng, mặc dù có sơ đồ hình thể kèm theo nhưng không ghi diện tích cụ thể bao nhiêu, tuy nhiên cụ L không thừa nhận có ký tên và ghi họ tên vào tờ sang nhượng đất. Trong thời gian này, ông O sửa nhà chính, xây dựng thêm nhà bếp, nhà vệ sinh và sử dụng thêm diện tích 121,3m^2. Đến ngày 6/7/2010 cụ L tặng cho bà Nguyễn Thị Kim L1 (con cụ L) thửa đất trên, ngày 29/7/2010 Ủy ban nhân dân huyện L cấp quyền sử dụng đất cho bà L1. Ngày 06/12/2012 bà L1 lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 76, diện tích 501,5m^2 (đo thực tế 477,2m^2) và căn nhà cấp 4, vách tường, nền gạch men, mái lợp tole sống tròn cho bà C với giá 100.000.000đ, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/01/2013. Lúc nhận chuyển nhượng đất, có nhà chính và các nhà phụ, nhà vệ sinh của hộ ông O đang sinh sống, bà L1 cam kết thỏa thuận miệng là sẽ yêu cầu ông O di dời nhà để giao đất cho bà C, tuy nhiên cho đến nay ông O không di dời nhà và các công trình, vật kiến trúc trả đất cho bà C.

Đối với Tờ sang nhượng một phần thửa đất số 160, tờ bản đồ 76 ngày 04/6/2006 được lập giữa cụ L và ông O là có thật, do ông O nhận chuyển nhượng của cụ L từ năm 1996 với giá 16 chỉ vàng 24kara 9999, ông O đã xây dựng căn nhà cấp 4 (chiều ngang 6m, chiều dài 12m) và đến năm 2006 ông O tiến hành sửa chữa nhà xây lại vách tường, xây dựng thêm nhà vệ sinh (chiều dài khoảng 1,8m, chiều ngang 02m) và nhà bếp (chiều ngang khoảng 04m, chiều dài khoảng 06m). Khi sửa chữa và xây dựng nhà vệ sinh, nhà bếp, cụ L biết và xác định ranh giới theo sơ đồ tờ sang nhượng đất để ông O xây dựng. Hội đồng xét xử xét thấy, lời trình bày của ông O là có cơ sở phù hợp với những chứng cứ mà ông O cung cấp là đơn xin cất nhà ngày 14/8/1996 với diện tích ngang 06m, dài 12m có xác nhận

của Ủy ban nhân dân xã L, Tờ sang nhượng đất ngày 04/6/2006, đơn xác nhận ngày 25/5/2015 của Ban N3, xã L và người làm chứng là ông Phan Văn L3 trình bày: "Vào khoảng năm 1995 – 1996, ông L3 làm Trưởng ban N3, ông L3 có ký đơn xác nhận xin cất nhà của ông O trên phần đất của cụ L dưới sự cho phép của cụ L", nhưng thực tế là ông O mua đất của cụ L, không có lập hợp đồng chuyển nhượng đất, loại đất cây lâu năm nên không đủ diện tích để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉ làm giấy tay). Ngoài ra kết luận giám định số 454/KL-KTHS ngày 15/8/2016 của Phòng K1 Công an tỉnh Đ xác định: a) Chữ viết họ tên "Nguyễn thị Lài" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A (tờ sang nhượng đất) so với chữ viết của Nguyễn Thị L trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M đến Ma do cùng một người viết ra. Ngược lại bà cụ L trình bày không có thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông O mà chỉ cho ông O ở tạm nhưng cụ L không có chứng cứ gì chứng minh.

Ông O trình bày vào năm 1996, ông có mua đất của cụ L diện tích khoảng 250m^2 với giá 16 chỉ vàng 24kara loại 9999, không có làm hợp đồng, ông đã trả số vàng trên cho cụ L, ông xây dựng căn nhà cây tạp, nền gạch tàu, vách ván tạp, mái tole sóng tròn, chiều ngang 06m, chiều dài 12m. Đến ngày 4/6/2006 ông và cụ L có làm tờ sang nhượng đất, ông có vẽ hình thể sơ đồ nhưng không ghi diện tích cụ thể, ông tiếp tục sửa chữa nhà chính, xây lại vách tường; xây dựng thêm nhà vệ sinh bằng pêtông, vách tường, nền gạch men (chiều dài khoảng 1,8m, chiều ngang 02m) và nhà bếp cây gỗ tạp, mái tole, vách tole, nền gạch tàu (chiều ngang khoảng 04m, chiều dài khoảng 06m). Lúc sửa chữa và xây dựng nhà vệ sinh, nhà bếp, cụ L chứng kiến và xác định ranh giới theo sơ đồ tờ sang nhượng đất để ông xây dựng, đến ngày 24/5/2012, vợ ông là bà Lê Thị N2 chết nên có xây dựng 01 ngôi mộ đá. Ông không biết cụ L làm hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho bà L1 và bà L1 chuyển nhượng đất cho bà C vào năm nào, không có thỏa thuận gì với ông. Nhưng qua các lời khai của ông O lúc còn sống thể hiện: Vào năm 1996, cụ L đồng ý cho ông xây nhà ở với diện tích ngang 6m, dài 12m, vì phần diện tích này ông nhận mua của cụ L với giá 16 chỉ vàng 24k, loại 9999, ông có đến xã làm đơn xin cất nhà; Ngày 4/6/2006, ông với cụ L có lập Tờ sang nhượng đất nhưng không ghi cụ thể diện tích bao nhiêu; Tại các biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã L vào năm 2014, ông O thừa nhận sử dụng một phần đất của cụ L với diện tích ngang 6m, dài 12m và tại các biên bản hòa giải của Tòa án ông khai nhận chuyển nhượng đất của cụ L lúc thì diện tích 200m^2, lúc thì diện tích 250m^2. Qua đo đạc thực tế thửa đất trên có diện tích 477,2m^2, trong đó ông O sử dụng diện tích 319,1m^2, bà C sử dụng diện tích 158,1m^2.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tờ sang nhượng đất ngày 04/6/2006 giữa cụ L và ông O được lập thành văn bản, có chữ viết họ và tên của cụ L, không đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 46 Luật đất đai 2003, khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005, nhưng việc cụ L chuyển nhượng một phần thửa đất 160 cho ông O là có thật, đã được thực hiện năm 1996 đến năm 2006, được lập thành văn bản và ông O đã xây dựng nhà ở trên đất ổn định lâu dài từ đó đến nay không có ai tranh

chấp, đồng thời việc cất nhà được chính quyền địa phương cho phép, do đó căn cứ theo điểm b.3, khoản 2, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP hợp đồng chuyện nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ L và ông O được công nhận. Tuy nhiên diện tích mà cụ L chuyển nhượng cho ông O theo như nội dung ghi trong đơn xin cất nhà năm 1996 và tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2006, cũng như lời trình bày của ông O tại các biên bản hòa giải ở xã là chiều ngang 6m, dài 12m, thuộc một phần thửa 160, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông O và cụ L chỉ có hiệu lực một phần đối với diện tích ông O sử dụng là 199,3m^2, tại các mốc từ M3, M4, M5, M6, A, B, C, E, F, G, M16, M13, M12, M2 về mốc M3 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/03/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 với bà C ngày 06/12/2012. Tại thời điểm thực hiện hợp đồng, bà C biết ông O xây nhà trên một phần thửa đất 160, nhưng bà L1 vẫn thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho bà C, là chưa đúng quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003. Đồng thời Công văn số 04/UB-TNMT ngày 11/8/2015 trả lời Công văn số 89/CV-TA ngày 30 tháng 7 năm 2015 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung. Việc chuyển nhượng thửa đất số 160, tờ bản đồ số 76 từ hộ cụ L sang tên cho bà L1, từ bà L1 sang bà C là không có đo đạc thực tế. Trong khi hợp đồng thỏa thuận bà L1 giao đất sau khi hợp đồng được ký kết. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L1 với bà C ngày 06/12/2012 đã vi phạm điều cấm của Luật là đất có tranh chấp mà các bên thực hiện việc chuyển nhượng, căn cứ Điều 122, 127, 128 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên quyền sử dụng đất mà ông O sử dụng chỉ có một phần nên chỉ vô hiệu đối với phần ông O sử dụng với diện tích 199,3m^2.

Đối với phần diện tích 119,8m^2 thuộc một phần thửa 160, tại các mốc M12, M13, M16, G, F, E, C, B, A, M7, M8, M9, M15, M14, M13 về M12, hộ ông O đang sử dụng để xây nhà chính, nhà phụ, nhà bếp, nhà vệ sinh và các công tình, vật kiến trúc khác là chưa phù hợp, bởi lẽ: phần diện tích này ông O sử dụng năm từ năm 2006, thông qua việc cụ L có xác định ranh giới theo sơ đồ tờ sang nhượng đất để ông O xây dựng. Nhưng nhận thấy diện tích xác định theo sơ đồ trong tờ sang nhượng không khớp với diện tích trong trích lục bản đồ đại chính 748/2012/TLBĐ ngày 12/12/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và M trích đo ngày 26/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Ông O trình bày vào năm 1996 ông O chỉ mua diện tích 250m^2 đất của cụ L với giá 16 chỉ vàng 24kara 9999 (có làm tờ sang nhượng đất vào ngày 4/6/2006), ông O đã xây dựng căn nhà cấp 4 (chiều ngang 06m, chiều dài 12m) đến năm 2006 ông O tiến hành sửa chữa nhà xây lại vách tường và có xây dựng thêm nhà vệ sinh (chiều dài khoảng 1,8m, chiều ngang 02m) và nhà bếp (chiều ngang khoảng 04m, chiều dài khoảng 06m). Khi sửa chữa và xây dựng nhà vệ sinh, nhà bếp cụ L biết và xác định ranh giới theo sơ đồ tờ sang nhượng đất để ông O xây dựng. Nhưng thực tế theo đơn xin cất nhà ngày 14/8/1996 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L, Ông O xin cất nhà với diện tích 72m^2, cộng với diện tích nhà vệ sinh

3,6m^2, nhà bếp 24m^2 tổng là 99,6m^2. Hiện tại phần diện tích mà ông O sử dụng là 319,1m^2. Năm 2006 ông O và cụ L lập Tờ sang nhượng đất, có vẽ sơ đồ nhưng không ghi diện tích và ông O tự ý xây dựng thêm phần diện tích đất của cụ L nhưng không trả giá trị cho cụ L là chưa phù hợp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông O phải tháo dỡ, di dời nhà, công trình, vật kiến trúc xây dựng trên phần diện tích 119,8m^2 trả lại cho bà C quản lý sử dụng và bà C tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời 7.000.000đ là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 với bà C phần lỗi thuộc về bà L1 là không giao đúng diện tích đất, không thực hiện đúng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi ông O ở trên đất mà không thông báo cho ông O biết, tuy nhiên bà C đồng ý giao cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông O sử dụng diện tích 199,3m^2 và không yêu cầu bồi thường giá trị nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003; các Điều 122, 127, 128, 137, 697, 698, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định.

[4] Đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông O là chị N, anh B, anh T, chị C1, chị T1 đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vắng mặt và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L1 là chị T2, chị H1, anh H2, chị S, chị K không có yêu cầu gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng khác: Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 48 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, các đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 161, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ các Điều 122, 127, 137, 128, 697, 698, 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 48 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Lan C.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 6/12/2012 giữa bà Nguyễn Thị Kim L1 với bà Lê Thị Lan C vô hiệu một phần.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn O (Ơn) là chị Lê Thị N, anh Lê Văn T, anh Lê Văn B và chị Lê Thị C1 được sử dụng diện tích 199,3m^2, thuộc một phần thửa 160, tờ bản đồ số 76, đất tọa lạc tại xã L, tại các mốc từ mốc M3, M4, M5, M6, A, B, C, E, F, G, M16, M13, M12, M2 về mốc M3, theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 23/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn O (Ơn) là chị Lê Thị N, anh Lê Văn T, anh Lê Văn B, chị Lê Thị C1 và chị Nguyễn Thị Cẩm T1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Lan C phần diện tích 119,8m^2 và có nghĩa vụ phải tháo dỡ, di dời nhà, công trình, vật kiến trúc xây dựng trên phần diện tích 119,8m^2, thuộc một phần thửa 160, tờ bản đồ số 76, đất tọa lạc tại xã L, tại các mốc từ mốc M12, M13, M16, G, F, E, C, B, A, M7, M8, M9, M15, M14, M13 về mốc M12 trả lại cho bà Lê Thị Lan C, theo sơ đồ đo đạc ngày 23/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Công nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Lan C hỗ trợ 7.000.000đ (bảy triệu đồng) chi phí tháo dỡ, di dời nhà, công trình, vật kiến trúc cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn O (Ơn) là chị Lê Thị N, anh Lê Văn T, anh Lê Văn B, chị Lê Thị C1 và chị Nguyễn Thị Cẩm T1 ra khỏi phần đất diện tích 119.8m^2.

Bà Lê Thị Lan C được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất là 277,9m^2 thuộc một phần thửa 160, tờ bản đồ số 76, đất tọa lạc tại xã L, tại các mốc từ mốc M2, M12, M13, M16, G, F, E, C, B, A, M7, M8, M9, M10, M11, M1 về mốc M2, theo sơ đồ đo đạc ngày 20/03/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để kê khai, đăng ký, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã tuyên đối với thửa đất 160, tờ bản đồ số 76, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do hộ bà Lê Thị Lan C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí, tạm ứng án phí:

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn O (Ơn) là chị Lê Thị N, anh Lê Văn T, anh Lê Văn B, chị Lê Thị C1 và chị Nguyễn Thị

Cẩm T1 phải chịu 1.595.500đ (một triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị Lan C phải chịu 3.162.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 1.038.000đ tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 025901 ngày 14/10/2014 và 2.500.000đ tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 12528 ngày 13/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lai Vung. Bà Lê Thị Lan C được nhận lại 376.000đ (ba trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

3. Về chi phí giam định, chi phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản:

Bà Lê Thị Lan C tự nguyện chịu 9.170.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản (đã nộp và chi xong).

Cụ Nguyễn Thị L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Kim L1 là chị Huỳnh Thị Mai T2, chị Huỳnh Thị Phước H1, anh Huỳnh Công H2, chị Huỳnh Thị Hồng S và chị Huỳnh Thị Hồng K liên đới chịu 3.845.000đ chi phí giám định, nhưng ông Lê Văn O đã tạm ứng trước và đã chi xong. Do đó buộc cụ Nguyễn Thị L, chị Huỳnh Thị Mai T2, chị Huỳnh Thị Phước H1, anh Huỳnh Công H2, chị Huỳnh Thị Hồng S và chị Huỳnh Thị Hồng K cùng liên đới trả lại cho chị Lê Thị N, anh Lê Văn T, anh Lê Văn B, chị Lê Thị Cẩm 3 (ba triệu tám trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) chi phí giám định.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (13/4/2023). Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

5. 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 Đồng Tháp;
- VKSND huyện Lai Vung;
- Chi cục THADS huyện Lai Vung;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VT.

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