TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 45/2023/DS-ST
Ngày: 04 - 7 - 2023
V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Thành.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Ngọc Phụng.

Bà Lý Thị Sầm .

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*: Bà Đặng Thị Ngọt, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên toà*: Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 6 và ngày 04 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 73/2022/TLST-DS, ngày 11 tháng 10 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 68/2023/QĐST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 96/2023/QĐST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông La Thanh T, sinh năm 1964 (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Bà Trần Lệ Q. Địa chỉ: Số B, đường N, ấp V, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Văn Trung K, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ thường trú: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ liên lạc: Ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Văn H1. Địa chỉ: Số B, Quốc lộ A, Khóm A, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Như L (Nguyễn Như L) (có mặt).

2. Bà Trịnh Thị L1 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số I, ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A H, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22 tháng 10 năm 2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 07 tháng 6 năm 2022 của các nguyên đơn và lời trình bày của người đại diện cho các nguyên đơn tại phiên tòa có nội dung:

Ngày 28/8/2017 các nguyên đơn Trần Thị Kim H và La Thanh T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn Văn Trung K, cụ thể các nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn diện tích 3.101,6 m^2 đất thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trần Thị Kim H đứng tên do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 19/7/2016, giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 150.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng có Văn phòng Công chứng Trần Văn N chứng nhận. Hiện nay bị đơn Văn Trung K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận số CI 316380 ngày 06/10/2017 với diện tích 3.101,6 m^2 đất thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 115.000.000 đồng/1.000 m^2. Các nguyên đơn không bán đường đi ra phía sau trang trại gà của các nguyên đơn, có chiều ngang khoảng 4,5 m, chiều dài khoảng 45 m và phần đất cách phía sau nhà kho của các nguyên đơn là 01 m dài khoảng 48 m (vì các nguyên đơn làm hầm cầu cho nhà kho qua phần đất này gần 01 m nên không bán). Sau khi chuyển nhượng ông K tự đi làm thủ tục. Ông K đã tạm giao tiền cho các nguyên đơn 02 lần là 350.000.000 đồng (trong đó có tiền điện nước 5.000.000 đồng, vì khi ông K xây dựng nhà ở gần đó nên nhờ câu điện và nước của các nguyên đơn, nên tiền đất là 345.000.000 đồng).

Đến ngày 28/8/2017 ông K đem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn ký tên vào, nhưng sau khi tranh chấp xảy ra thì các nguyên đơn mới biết ông K ghi giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Đến thời gian gần đây ông K mới nói là đất đó của ông nếu muốn chừa đường đi thì các nguyên đơn phải trả tiền cho ông với giá 01 m ngang là 35.000.000 đồng, tổng cộng là 140.000.000 đồng.

Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Buộc ông K phải thực hiện theo thỏa thuận ban đầu giữa hai bên là ông K phải chừa đường đi chiều ngang khoảng 4,5m, dài khoảng 45m và phần đất cách nhà kho ngang 01m dài khoảng 48 m.

2. Yêu cầu Tòa án hủy một phần diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C316380, tại thửa 198, tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 06/10/2017 cho ông Văn Trung K.

3. Nếu có chênh lệch phần diện tích đất thì ông T, bà H sẽ trả lại phần tiền chênh lệch theo giá mà trước đây hai bên chuyển nhượng là 115.000.000 đồng/1.000m^2.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26 tháng 10 năm 2022 cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Văn H1 trình bày: Ngày 28/8/2017 các nguyên đơn và bị đơn lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chuyển nhượng hết thửa đất số 198 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn, với giá chuyển nhượng là 115.000.000 đồng/1.000 m^2, tổng cộng số tiền bị đơn đã thanh toán cho các nguyên đơn là 345.000.000 đồng, nhưng trong hợp chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng là nhằm để giảm tiền đóng thuế. Khi chuyển nhượng có thỏa thuận là chừa đường đi cho các nguyên đơn nhưng không có xác định vị trí. Trên phần đất tranh chấp hiện nay các nguyên đơn yêu cầu thì bị đơn đã chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị L1 với giá 01 m ngang là 40.000.000 đồng, trên phần đất có 12 cây xoài do bị đơn trồng sau khi chuyển nhượng đất.

Nay bị đơn đồng ý chừa đường đi cho nguyên đơn nhưng ở vị trí khác là cặp với phần đất đã chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị L1 với chiều ngang là 2,5 m chạy dài hết đất, bị đơn sẽ tự dọn các cây trồng và hàng rào trên đất chừa đường đi cho các nguyên đơn, nhưng các nguyên đơn phải trả giá trị đất cho bị đơn theo giá thị trường.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/10/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Như L trình bày: Bà Trịnh Thị L1 là mẹ của người liên quan, bà L1 có chuyển nhượng của ông K một phần đất thuộc thửa 198 với diện tích 502,85 m^2 (chiều ngang 11,3 m, chiều dài 44,5 m) với giá 452.000.000 đồng đã trả đủ tiền cho ông K, chuyển nhượng chỉ làm giấy tay. Khi chuyển nhượng trên đất có một đường đi đã đổ đá và có trồng xoài hai bên. Nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị L1 trình bày: Vào ngày 10 tháng 9 năm 2019 bà có lập giấy tay chuyển nhượng của ông Văn Trung K một phần đất thuộc thửa 198 với diện tích 502,85 m^2 (ngang 11,3 m, dài 44,5 m) vị trí phía Bắc giáp thửa 30, phía Nam giáp phần còn lại của thửa 198, phía Đông giáp thửa 195, phía Tây giáp bờ kênh với giá là 452.000.000 đồng bà đã trả đủ tiền cho ông K, hiện nay bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí bà chuyển nhượng là nằm trên đường đi của bà H đã chuyển nhượng cho ông K. Trước khi chuyển nhượng bà có gặp bà H, bà H cho rằng đất đã chuyển nhượng cho ông K rồi nên không có ý kiến. Nay bà không đồng ý chừa đường đi cho bà H trên phần đất bà đã chuyển nhượng của ông K.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, buộc bị đơn để cho các nguyên đơn một đường đi. Các nguyên đơn có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn như đã định giá, theo mức giá trung bình của hai công ty.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, theo phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Trong vụ án này, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo quy định tại khoản 3 và 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không có lý do không vì trở ngại khách quan hoặc sự kiện bất khả kháng. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[3] Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện là yêu cầu buộc ông K phải thực hiện theo thỏa thuận ban đầu giữa hai bên là ông K phải chừa đường đi chiều ngang khoảng 4,5m, dài khoảng 45m và phần đất cách nhà kho ngang 01m dài khoảng 48m và yêu cầu Tòa án hủy một phần diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng số C316380, tại thửa 198, tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 06/10/2017 cho ông Văn Trung K.

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

[4.1] Đối với yêu cầu buộc ông K phải thực hiện theo thỏa thuận ban đầu giữa hai bên là ông K phải chừa đường đi chiều ngang khoảng 4,5m, dài khoảng 45m và phần đất cách nhà kho ngang 01m dài khoảng 48m, các nguyên đơn trả giá trị đất cho bị đơn như giá đã chuyển nhượng cho bị đơn là 115.000.000 đồng /1.000 m^2, thấy rằng: Ngày 28/8/2017 các nguyên đơn Trần Thị Kim H và La Thanh T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn Văn Trung K, cụ thể các nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn diện tích 3.101,6 m^2 đất

thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trần Thị Kim H đứng tên do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 19/7/2016 với giá chuyển nhượng là 115.000.000 đồng/1.000 m^2, tổng giá trị là 356.684.000 đồng, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn là 345.000.000 đồng, còn thiếu 11.684.000 đồng. Bị đơn Văn Trung K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 316380 ngày 06/10/2017, tại thửa 198, tờ bản đồ số 55, diện tích 3.101,6 m^2 tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn và bị đơn đã hoàn tất, bị đơn đã nhận đất trồng cây lâu năm và xây dựng nhà, nguyên đơn đã nhận tiền, theo giá chuyển nhượng thì bị đơn giao tiền cho nguyên đơn còn thiếu 11.684.000 đồng, nhưng bị đơn cho rằng số tiền 11.684.000 đồng là chi phí làm các thủ tục là có căn cứ và tại đơn khởi kiện ngày 22/10/2019 cũng như đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/6/2022 của các nguyên đơn cũng không có yêu cầu bị đơn phải tiếp tục trả số tiền 11.684.000 đồng này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4.2] Các nguyên đơn yêu cầu ông K phải thực hiện theo thỏa thuận ban đầu giữa hai bên là ông K phải chừa đường đi chiều ngang khoảng 4,5m, dài khoảng 45m và phần đất cách nhà kho ngang 01m dài khoảng 48m thấy rằng:

[4.2.1] Đối với phần đất cách nhà kho ngang 01 m dài khoảng 48 m, phía các nguyên đơn đã cất nhà kho và xây dựng hầm cầu và tại phiên tòa bị đơn cũng đồng ý để cho các nguyên đơn sử dụng và các nguyên đơn phải trả giá trị đất cho bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự thỏa thuận này của các đương sự. Tại phiên tòa các bên đương sự thống nhất phần đất này có diện tích là 36,7 m^2, theo biên bản thẩm định ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất của nguyên đơn có số đo: 19,6 m + 23,4 m.
- Hướng Tây giáp đất bị đơn có số đo: 20,1 m + 22,8 m.
- Hướng Nam giáp đất bị đơn có số đo: 01 m.
- Hướng Bắc giáp đất bị đơn có số đo: 0 m.

[4.2.2] Đối với yêu cầu ông K phải thực hiện theo thỏa thuận ban đầu giữa hai bên là ông K phải chừa đường đi chiều ngang khoảng 4,5m, dài khoảng 45m, thấy rằng: Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/8/2017 thì các nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn hết thửa đất không thể hiện có thỏa thuận chừa lại phần đường đi, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn thừa nhận có thỏa thuận chừa cho các nguyên đơn một đường để đi vào trại gà của nguyên đơn, nhưng không có thỏa thuận là chừa đường đi ngang bao nhiêu mét và vị trí ở đâu và các nguyên đơn phải trả giá trị đất cho bị đơn theo giá thị trường. Sự việc này được thể hiện tại biên bản hòa giải ngày 13/9/2019 của Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện M tại buổi hòa giải bà Trần Thị Kim H yêu cầu ông Văn Trung K chừa đường đi ngang 4 m dài khoản 40 m cho bà H, ông K đồng ý chừa đường đi theo yêu cầu của bà H nhưng bà H phải trả giá trị 01 m ngang là 30.000.000 đồng, bà H đồng ý trả 01 m ngang là 15.000.000 đồng, nên các bên không thỏa thuận được. Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu

chừa đường đi ngay vị trí ban đầu của nguyên đơn đã sử dụng và trả giá trị cho bị đơn theo giá đã chuyển nhượng vào năm 2017, bị đơn không đồng ý chừa đường đi ngay vị trí cũ vì đã chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị L1 rồi, bị đơn đồng ý chừa đường đi cho nguyên đơn ngang 2,5 m dài từ giáp kênh đến đất của nguyên đơn và nguyên đơn phải trả giá trị theo giá thị trường. Xét thấy, đường đi ngang 2,5 m là tương đối nhỏ ảnh hưởng đến việc nguyên đơn vận chuyển gà, thức ăn và các vật dụng khác phục vụ cho trại chăn nuôi gà, và ngay từ lúc ban đầu bị đơn cũng đồng ý chừa đường đi ngang là 04 m cho các nguyên đơn. Để thuận tiện cho các nguyên đơn và nhằm để phát triển lâu dài, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn buộc bị đơn chừa đường đi ở vị trí giáp với phần đất đã chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị L1 chiều ngang 04 m, chiều dài từ giáp bờ kênh đến đất của nguyên đơn, có diện tích là 147,3 m^2, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất nguyên đơn có số đo: 4 m.

- Hướng Tây giáp bờ kênh có số đo: 4 m.

- Hướng Nam giáp đất của nguyên đơn có số đo: 40,91 m.

- Hướng Bắc giáp với đất chuyển nhượng cho bà L1 có số đó: 41,18 m. Ghi nhận sự tự nguyên của bị đơn tự tháo dỡ hàng rào và dọn các cây trồng trên đất để giao đất cho các nguyên đơn.

[4.3] Về trả giá trị đất, nguyên đơn yêu cầu trả giá trị đất theo giá 115.000.000 đồng/1.000 m^2 như giá đã chuyển nhượng vào năm 2017, bị đơn yêu cầu trả theo giá thị trường. Xét thấy, giữa các nguyên đơn và bị đơn đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất vào năm 2017 và hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn tất bị đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay các nguyên đơn yêu cầu bị đơn chừa đường đi thì phải có nghĩa vụ trả theo giá trị thị trường cho bị đơn mới phù hợp. Nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này cầu các nguyên đơn mà chấp nhận yêu cầu của bị đơn buộc các nguyên đơn trả giá trị đất theo giá thị trường. Theo kết quả định giá của Công ty TNHH T1 thì giá 01 m^2 là 294.000 đồng, còn Công ty cổ phần giám định và thẩm định EXIMVAS thì giá 01 m^2 là 1.175.582 đồng. Các bên đương sự không thỏa thuận được giá với nhau nên Hội đồng xét xử lấy giá trung bình của hai công ty là (1.175.582 đồng + 294.000 đồng) : 2 là 734.791 đồng để tính giá trị, đối với giá 734.791 đồng/m^2 cũng phù hợp giá ông K đã chuyển nhượng cho bà L1 vào năm 2019 với giá 898.874 đồng/m^2. Cụ thể các nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho bị đơn là (36,7 m^2 + 147,3 m^2) x 734.791 đồng là: 135.201.544 đồng.

[5] Trên phần đất của đường đi của trước đây, hiện nay bị đơn đã chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị L1. Nguyên đơn có trồng 01 cây xoài loại A, trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự không có yêu cầu định giá, nhưng tại phiên tòa bị đơn đồng ý trả giá trị cây xoài cho các nguyên đơn là 2.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện của bị đơn giá trị 2.000.000 đồng là cao hơn so với các công ty đã định giá trong những vụ án khác. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của bị đơn.

[6] Đối với yêu cầu Tòa án hủy một phần diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng số C316380, tại thửa 198, tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc ấp H, thị

trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 06/10/2017 cho ông Văn Trung K. Xét thấy: Bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C316380, tại thửa 198, tờ bản đồ số 55, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 06/10/2017 là xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn với bị đơn vào ngày 28/8/2017. Bị đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp lệ và đúng luật định. Theo quy định tại mục 2, phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án Nhân dân Tối cao về thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính có hướng dẫn: Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Do đó, không cần thiết phải hủy một phần diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng số C316380, tại thửa 198, tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 06/10/2017 cho ông Văn Trung K.

[7] Từ những căn cứ đã đánh giá, phân tích như trên. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

[8] Về chi phí thẩm định, định giá: Tổng cộng là 23.117.875 đồng, các nguyên đơn phải chịu 50% là 11.558.937 đồng, bị đơn phải chịu 50% là 11.558.937 đồng. Các nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước 8.852.238 đồng, bị đơn đã nộp tạm ứng trước 14.265.637 đồng, bị đơn được nhận lại số tiền nộp thừa 2.706.699 đồng do các nguyên đơn nộp.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[10] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 và 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng: Điều 500, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, khoản 3 Điều 27 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn La Thanh T và Trần Thị Kim H.

1. Buộc bị đơn Văn Trung K chừa lối đi cho các nguyên đơn có diện tích là 147,3 m^2 thuộc một phần trong thửa 198, tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 06/10/2017 cho ông Văn Trung K, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất nguyên đơn có số đo: 4 m.
- Hướng Tây giáp bờ kênh có số đo: 4 m.
- Hướng Nam giáp đất của nguyên đơn có số đo: 40,91 m.
- Hướng Bắc giáp với đất chuyển nhượng cho bà L1 có số đó: 41,18 m.

Ghi nhận sự tự nguyên của bị đơn tự tháo dỡ hàng rào và dọn các cây trồng trên đất để giao đất cho các nguyên đơn.

2. Buộc bị đơn Văn Trung K giao cho các nguyên đơn có diện tích là 36,7 m^2, thuộc một phần trong thửa 198, tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 06/10/2017 cho ông Văn Trung K, Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất của nguyên đơn có số đo: 19,6 m + 23,4 m.
- Hướng Tây giáp đất bị đơn có số đo: 20,1 m + 22,8 m .
- Hướng Nam giáp đất bị đơn có số đo: 01 m.
- Hướng Bắc giáp đất bị đơn có số đo: 0 m.

(có sơ đồ kèm theo)

3. Buộc các nguyên đơn La Thanh T và Trần Thị Kim H có trách nhiệm trả giá trị đất cho bị đơn Văn Trung K là: 135.201.544 đồng.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn Văn Trung K trả giá trị 01 cây xoài cho các nguyên đơn là 2.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng số C316380, tại thửa 198, tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 06/10/2017 cho ông Văn Trung K của các nguyên đơn.

6. Về chi phí thẩm định, định giá:

6.1. Các nguyên đơn phải chịu 11.558.937 đồng, các nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước 8.852.238 đồng, còn phải tiếp tục nộp 2.706.699 đồng.

6.2. Bị đơn phải chịu là 11.558.937 đồng, bị đơn đã nộp tạm ứng trước 14.265.637 đồng, bị đơn được nhận lại số tiền nộp thừa 2.706.699 đồng do các nguyên đơn nộp.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Các nguyên đơn phải chịu 6.760.000 đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000084 ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, các nguyên đơn phải tiếp tục nộp 6.460.000 đồng.

7.2. Bị đơn Văn Trung K phải chịu 300.000 đồng.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

Nguyễn Hoàng Thành