

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 22/2023/DS-ST

Ngày: 22 - 9 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, mở
đường thoát nước và đòi lại tài sản.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hường.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thành Tâm.

Bà Lê Thị Thanh Nhã.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 80/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1940. Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn T: Ông Trần Quốc D, sinh năm 1955. Địa chỉ: đường T, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 17/12/2021). (có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1949. Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Thị M, sinh năm 1979. Đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng; Chỗ ở hiện nay: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

+ Ông Trương Văn P, sinh năm 1979. Đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng; Chỗ ở hiện nay: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

+ Ông Trương Văn T, đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng; Chỗ ở hiện nay: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1953. Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

+ Ông Trần Văn N, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

+ Ông Trần Văn N, sinh năm 1992. Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 30/11/2020, các lời khai khác trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn T là ông Trần Quốc D trình bày:

Ngày 31/8/2018 ông T có chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc L đất nền nhà có diện tích 981,2m² (ngang 12m giáp huyện lộ xã A, dài 83,62m liền kề đất ông Nguyễn Văn C ngụ cùng ấp chạy dài giáp với đất của ông T thửa 214) thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với giá 39 chỉ vàng 24 Kara. Khi chuyển nhượng ông L có làm giấy sang đất giao cho ông T, ông L trình bày do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L đang thế chấp tại Ngân hàng nên giữa ông T và ông L không có làm hợp đồng chuyển nhượng. Vào ngày 31/8/2018 ông T có giao cho ông L 05 chỉ vàng 24 Kara đặt cọc. Đến ngày 04/9/2018 thì ông T giao cho ông L đủ số vàng còn lại và ông L có làm “Giấy sang đất” giao cho ông T. Theo thỏa thuận giữa hai bên ông T đã giao đủ 39 chỉ vàng 24 kara cho ông L và ông L cũng giao đất cho ông T sử dụng, khi đó ông L có hứa là dùng số vàng mà ông T trả, trả nợ cho Ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Đến ngày 14/12/2018 ông T có yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo đạc và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đất thì phần đất mà ông L chuyển nhượng cho ông T có diện tích 981,2m², ngang 12m giáp huyện lộ xã A, dài 83,62m liền kề đất ông Nguyễn Văn C ngụ cùng ấp chạy dài giáp với đất của ông T thửa 214, thuộc thửa đất số 225 (nay tách thành thửa số 611), tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Ngày 09/10/2018 ông T cất nhà trên diện tích đất mà ông L chuyển nhượng cho ông T và ổn định cho đến nay. Ông T có yêu cầu ông L làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T nhiều lần nhưng ông L chỉ hẹn chứ không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T. Ông T có yêu cầu tổ hòa giải ấp A giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông T và ông L, khi Tổ hòa giải ấp A và Hội đồng tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai xã A mời giải quyết thì cả hai lần hòa giải ông L đều không tham gia hòa giải.

Nay ông T yêu cầu ông Nguyễn Ngọc L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T theo quy định pháp luật đất có diện tích 981,2m² (theo đo đạc thực tế là 989,9 m²) ngang 12m giáp huyện lộ xã A, dài hết đất giáp thửa 214 của ông T liền kề đất ông Nguyễn Văn C ngụ cùng ấp thuộc thửa

đất số A (nay tách thành thửa số B), tờ bản đồ số C, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Văn T và ông Nguyễn Ngọc L là hợp pháp. Yêu cầu ông L di dời trụ bê tông (trụ điện) phía trước nhà của ông T.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, đơn yêu cầu phản tố ngày 16/7/2023 và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Nguyễn Ngọc L trình bày: Nguyên vào ngày 04/9/2018 âm lịch ông Nguyễn Ngọc L có chuyển nhượng cho ông Trần Văn T 01 nền nhà chiều ngang 12 m, hai đầu bằng nhau, chiều dài từ trụ đá cắm ranh dài vào hết phần đất, ông L có trồng 05 cây dừa và 01 cây mít nghệ có trái thu hoạch hàng tháng và 12 cây dừa cao khoảng 1,5 m, ông L có nói với ông T để cho ông T giá 1.000.000 đồng nhưng ông T không mua mà ông L chưa kịp bứng thì ông T chặt bỏ 12 cây dừa, để lại 05 cây dừa và 01 cây mít thu hoạch cho đến nay. Ông T đắp cái bọng và đường nước của ông L cho đến nay vì đất ông L đã hiến cho Nhà nước làm lộ, Nhà nước đặt cho ông L cái bọng nhưng ông T đắp bọng và đường nước nên ông L không thoát nước được khoảng 05 năm nay, ông L có yêu cầu chính quyền địa phương nhưng chưa được giải quyết làm cho ứ đọng nước thiệt hại hoa màu của ông L. Bọng và đường nước có chiều ngang 02 m, chiều dài 12 m, diện tích 21 m², thuộc thửa đất số A (nay tách thành thửa số B), tờ bản đồ số C, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, vị trí nằm dưới chân lộ nhựa trước nhà ông Trần Văn T. Ông T đã thu hoạch 05 cây dừa có trái từ năm 2015, mỗi cây thu hoạch một tháng 15 trái x 05 cây = 75 trái một tháng, một trái có giá 3.000 đồng, tính từ ngày 04/9/2018 cho đến ngày 16/6/2023 là 57 tháng x 75 trái là 4.275.000 trái x 3.000 đồng/01 trái = 12.825.000 đồng. Một cây mít nghệ mỗi năm có 03 trái, mỗi trái 10 kg là 30 kg, thu hoạch 05 năm là 150 kg x 10.000 đồng = 1.500.000 đồng. 12 cây dừa giống mỗi cây có giá 25.000 đồng thành tiền là 300.000 đồng. Tổng số tiền ông L không thu hoạch được là 14.625.000 đồng

Ông Nguyễn Ngọc L yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Trần Văn T đào đất trả bọng và đường nước cho ông L chiều ngang 02 m, chiều dài 12 m, diện tích 24 m² thuộc thửa đất số A (nay tách thành thửa số B), tờ bản đồ số C, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, vị trí nằm dưới chân lộ nhựa trước nhà ông Trần Văn T và yêu cầu ông T trả tiền do không thu hoạch được giá trị cây trồng trên đất là 14.625.000 đồng.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày: Bà Trần Thị M thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc L thì bà M không đồng ý.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N trình bày: Ông Trần Văn N thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc L thì ông N không đồng ý.

- Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn P trình bày: Ông Trương Văn P thống nhất với yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn ông Trần Văn T. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc L thì ông P không đồng ý.

- Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T trình bày: Ông Trương Văn T thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc L thì ông T không đồng ý.

- Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N trình bày: Ông Trần Văn N thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc L thì ông N không đồng ý.

- Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà Nguyễn Thị L thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc L thì bà L không đồng ý.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án 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 là thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc L đối với ông Trần Văn T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T và ông Nguyễn Ngọc L lập ngày 04/9/2018 có hiệu lực. Ông Trần Văn T được đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai phần diện tích đất đo đạc thực tế 989,9 m² thuộc thửa đất số A, tờ bản đồ số C, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc L về việc yêu cầu đào đất trả bọng và đường nước cho ông L chiều ngang 02 m, chiều dài 12 m, diện tích 24 m² thuộc thửa đất số A (nay tách thành thửa số B), tờ bản đồ số C, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc ông Trần Văn T trả tiền giá trị cây trồng cho ông Nguyễn Ngọc L là 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng), ghi nhận sự tự nguyện của ông L về việc tự nguyện tháo dỡ cột bê tông (trụ diện) theo yêu cầu của ông T. Về chi phí tố tụng và tiền án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, theo phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng, người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện lập ngày 30/11/2020, ông Trần Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc L cư trú tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Do thửa đất tranh chấp tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định việc Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Về xét xử vắng mặt: Tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn P, ông Trương Văn T, bà Nguyễn Thị L và ông Trần Văn N đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng ông P, ông T, bà L và ông N vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 3 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T và ông Nguyễn Ngọc L lập “Giấy sang đất” ngày 04/9/2018, đất chuyển nhượng có diện tích 981,2 m², chiều ngang 12 m, giáp huyện lộ A, chiều dài tính từ mé mương chân lộ đo cho hết chiều dài giáp ranh với ông T, thuộc thửa đất số A (nay tách thành thửa B), tờ bản đồ số C, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với giá chuyển nhượng là 39 chỉ vàng 24 Kara, nhưng qua đo đạc thực tế diện tích là 989,9 m², loại đất HNK hiện do ông T đang quản lý, sử dụng, đã có ranh cố định và xây dựng nhà trên đất. Như vậy, xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên vào ngày 04/9/2018 là vi phạm về hình thức nhưng hai bên đương sự đã tiến hành giao nhận đất cũng như giao nhận vàng xong là tuân thủ đúng các quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử công nhận.

[3.2]. Vấn đề các đương sự tranh chấp: Ông T cho rằng, ông đã nhận chuyển nhượng đất của ông L diện tích 981,2 m² thuộc thửa A (nay tách thành thửa B), tờ bản đồ số C, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, nhưng qua đo đạc thực tế diện tích 989,9 m², loại đất HNK hiện do ông T đang quản lý sử dụng, có ranh ổn định và xây dựng nhà trên đất, tổng cộng tất cả tài sản gồm phần đất và tài sản gắn liền với đất là 862.695.920 đồng (tám trăm sáu mươi hai triệu sáu trăm chín mươi lăm nghìn chín trăm hai mươi đồng) và ông T đã giao đủ vàng cho ông L. Đồng thời, ông T đã nhận đất sử dụng từ đó cho đến nay. Tuy ông T nhận chuyển nhượng đất của ông L đã vi phạm về hình thức nhưng ông T đã trả vàng xong và nhận đất quản lý sử dụng từ đó đến nay nên cần buộc ông L thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông T là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 129, Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Phần II khoản 2 tiểu mục b.2 điểm b khoản 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 “Nếu bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất đó”. Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Ngọc L tự nguyện tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T. Do đó, Hội đồng xét xử cần xem xét ghi nhận sự thỏa thuận của bị đơn ông Nguyễn Ngọc L đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T.

[4] Xét về yêu cầu phản tố của bị đơn ông L: Ông L yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông T đào đất trả bong và đường nước cho ông L chiều ngang 02 m, chiều dài 12 m, diện tích 24 m² thuộc thửa đất số A (nay tách thành thửa số B), tờ bản đồ số C, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, vị trí nằm cạnh lộ nhựa trước nhà ông Trần Văn T. Xét thấy, phần bong và đường nước ông L yêu cầu chiều ngang 02 m, chiều dài 12 m, diện tích 24 m² thuộc thửa đất số A (nay tách thành thửa số B), tờ bản đồ số C, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, vị trí nằm cạnh lộ nhựa trước nhà ông Trần Văn T là nằm trong hành lang lộ giới không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần đối với yêu cầu phản tố của ông L.

Đối với yêu cầu của ông L yêu cầu ông T trả tiền do không thu hoạch được giá trị cây trồng trên đất là 14.625.000 đồng, trên phần đất thuộc thửa A, tờ bản đồ số C, đã được ông L chuyển nhượng cho ông T vào năm 2018, tại phiên tòa các bên thống nhất thỏa thuận ông T trả cho ông L số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng), nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Trụ bê tông (trụ điện) phía trước nguyên đơn ông Trần Văn T yêu cầu tháo dỡ có chiều dài 5,8m, tròn có đường kính 20 cm, kết cấu xi măng cốt thép, đã xuống cấp trầm trọng, giá trị sử dụng còn lại khoảng 20%, tại phiên tòa ông Nguyễn Ngọc L thống nhất tháo dỡ trụ bê tông (trụ điện) theo yêu cầu của ông T, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Trong vụ án này, ông T đã nộp tạm ứng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền là 5.649.587 đồng. Trong vụ án này ông T được chấp nhận yêu cầu nên buộc ông L có trách nhiệm nộp hoàn trả cho ông T số tiền là 5.649.587 đồng.

[7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí sơ thẩm: Buộc ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và 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;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 129, Điều 352, Điều 500 và Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100 và Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Trần Văn T với bị đơn ông Nguyễn Ngọc L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T và ông Nguyễn Ngọc L lập ngày 04/9/2018 có hiệu lực.

Ông Trần Văn T được đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai đối với phần diện tích đất đo đạc thực tế 989,9 m² thuộc thửa đất số A, tờ bản đồ số B, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 225 do ông Nguyễn Ngọc L quản lý, sử dụng có số đo: 82,63 m.

- Hướng Tây giáp thửa đất số 224 do ông Nguyễn Văn C quản lý, sử dụng có số đo: 84,14 m.

- Hướng Nam giáp huyện lộ A có số đo 12 m.

- Hướng Bắc giáp thửa đất số 214 do ông Trần Văn T quản lý, sử dụng có số đo: 12 m.

Tổng diện tích: 989,9 m² (trong đó diện tích đất trong phạm vi lộ giới 120,1 m²), loại đất trồng cây hàng năm khác.

(Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 21/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng).

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Nguyễn Ngọc L di dời trụ bê tông (trụ điện) trên phần đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng có chiều dài 5,8 m, tròn có đường kính 20 cm, kết cấu xi măng cốt thép trước nhà ông Trần Văn T.

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc ông Trần Văn T trả tiền giá trị cây trồng cho ông Nguyễn Ngọc L là 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng).

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc L về việc yêu cầu đào đất trả bọng và đường nước cho ông L chiều ngang 02 m, chiều dài 12 m, diện tích 24 m² thuộc thửa đất số 225 (nay tách thành thửa số 611), tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

2. Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Ngọc L phải chịu chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 5.649.587 đồng (năm triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn năm trăm tám mươi bảy đồng). Do ông Trần Văn T đã nộp tạm ứng tiền chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nên ông Nguyễn Ngọc L phải có nghĩa vụ trả ông T số tiền số tiền 5.649.587 đồng (năm triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn năm trăm tám mươi bảy đồng) chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

3. Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Ngọc L và ông Trần Văn T là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí và có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí nên không phải chịu án phí sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Ông Trần Văn T, ông Nguyễn Ngọc L, bà Trần Thị M và ông Trần Văn N được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày, kể từ ngày tuyên án; bà Nguyễn Thị L, ông Trương Văn P, ông Trương Văn T và ông Trần Văn N được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được công bố hợp lệ để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

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, 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sóc Trăng (Phòng KTNV&THA);
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

(Đã ký)

Nguyễn Chí Hướng