

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ VĨNH CHÂU
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 19/2023/DS-ST
Ngày 10 - 4 - 2023
Về việc tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ VĨNH CHÂU, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Đua

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Triệu Lát

Ông Sơn Khem

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Gia An – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Diệp – Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2020/TLST- DS, ngày 06 tháng 02 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 86/2022/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 15/2022/QĐST-DS ngày 02/12/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp S, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Anh **Nguyễn Thái L**, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- Bị đơn: Ông **Trần Thanh L**, sinh năm 1955; địa chỉ: ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng NN

Địa chỉ trụ sở: Láng Hạ, phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Thanh H**, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng NN – Chi nhánh thị xã C; địa chỉ: Đường H, khóm M, Phường

M, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Chị **Trần Thị H**, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp N, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt);

3. Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1957 (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền cho bà M: Chị **Trần Thị N**, sinh năm 1984 (có mặt).*

4. Chị **Trần Kim N**, sinh năm 1981 (vắng mặt)

5. Chị **Trần Thị N**, sinh năm 1984 (có mặt)

6. Chị **Trần Kim T**, sinh năm 1987 (vắng mặt)

7. Anh **Trần Xuân T**, sinh năm 1989 (vắng mặt)

8. Anh **Trần Xuân K**, sinh năm 1991 (vắng mặt)

9. Anh **Trần Chí T**, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền cho chị Trần Thị H, chị Trần Kim T, anh Trần Xuân K: Anh **Trà Hoàng M**, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).*

10. Bà **Nguyễn Thị Tr**, sinh năm 1967 (có mặt)

11. Chị **Trần Thị Cẩm Nh**, sinh năm 1988 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

12. Chị **Trần Thị Cẩm Ng**, sinh năm 1993 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

13. Anh **Trần Bình Q**, sinh năm 2001 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp S, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27 tháng 12 năm 2019, đơn xin thay đổi một phần yêu cầu đơn khởi kiện đề ngày 18/11/2021, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn T trình bày:

Gia đình ông cư ngụ tại ấp S, xã T và có diện tích 9.000m² đất thuộc thửa 259, tờ bản đồ số 02; tọa lạc tại: Ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng và đã được Ủy ban nhân dân huyện VC (nay là thị xã C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Trần Văn T (Trần Hoàng T) đứng tên vào ngày 09/5/1997. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng NN. Giáp với thửa đất 259, tờ bản đồ số 02 của ông về hướng Nam là 03 thửa đất theo thứ tự: 275, 260 và 264 là của ông Trần Thanh L, thửa cuối 264 của ông L giáp với Sông 40.

Ông cải tạo thửa đất 259 nêu trên của ông để nuôi tôm. Tuy nhiên, do vuông của ông không có đường nước nên vào năm 2003 ông và ông Trần Thanh L có thỏa thuận sang nhượng cho ông vĩnh viễn một phần đất rừng (chưa khai phá) để làm kênh lấy nước nuôi tôm, có chiều ngang 02 mét bỏ đất hai bên để làm bờ đi lại, vị trí đất kéo dài từ thửa 275, thửa 260 và thửa 264 (trong đó thửa 264 giáp con Sông 40) có chiều dài khoảng 180m. Các thửa đất nêu trên nằm trong giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Thanh L đứng tên. Ông L sang nhượng cho ông phần đất này với giá 01 lượng vàng 24k và ông đã trả đủ cho ông Liêm. Đồng thời, ông L có lập giấy tay sang nhượng đất vào ngày 24/02/2003. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông tiến hành đào con kênh thoát nước và sử dụng từ năm 2003 cho đến nay. Hai bên con kênh có 02 bờ, mỗi bờ đất chiều ngang 1,5m chạy dài đến mé sông khoảng 180m. Việc ông L chuyển nhượng cho ông phần đất này thì hai bên chưa làm thủ tục sang tên theo quy định.

Vào năm 2017, ông L đã tự ý trồng cây dừa trên 02 bờ đất của ông, trái với thỏa thuận sang nhượng đất nên ông không đồng ý, ông có trình báo với chính quyền địa phương, địa phương có tiến hành hòa giải và đề nghị hai bên ký tên vào tờ thỏa thuận ranh đất, trả lại con đường cho xe ra vào cải tạo đất cho ông vì đây là phần đất của ông (Tờ thỏa thuận lập ngày 20/02/2017).

Đến ngày 02/12/2019, ông L không cho ông sử dụng con bờ đất, chỉ đo con kênh (đường mương nước chuyển nhượng) đủ 02m chiều ngang. Còn 02 bờ đất và con đường xe ủi ra vào thì ông L đào đứt ngang con bờ và chiếm luôn chiều ngang 01m, chiều dài 08m, diện tích là 8m², thuộc thửa 252, tờ bản đồ số 02 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ Trần Hoàng Thắng nên xảy ra tranh chấp.

Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Trần Thanh L lập ngày 24/02/2003 theo kết quả đo đạc thực tế ngày 16/02/2023 theo sự chỉ ranh của ông, với diện tích 760,3m² thuộc các thửa 275, 260 và 264, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời, ông xin rút lại phần yêu cầu Tòa án buộc ông L trả lại phần đất lấn chiếm 08m² (diện tích đo đạc thực tế là 19,3m²), thuộc thửa 252, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã T, tỉnh Sóc Trăng.

Tại tờ “tường trình về nguồn gốc đất” ngày 02/7/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Thanh L trình bày:

Trước đây vào năm 2003, ông có chuyển nhượng cho ông Trần Văn T 02 mét đất chiều ngang, chạy dài khoảng 400m để làm đường nước nuôi tôm vì ông T không có đường nước. Giá thỏa thuận là 01 lượng vàng 24k và ông cho ông T bỏ đất hai bên. Ông không cho ông T sử dụng bờ làm lối đi và không cho sử dụng hai bên bờ làm mục đích khác. Từ năm 2003 đến nay, mỗi năm ông T nạo vét nhiều lần con kênh từ 02 mét lên đến trên dưới 4 mét chạy dài và cắm cột điện, đổ bê tông làm đường đi chiếm luôn bờ dừa của ông mà ông T không có thông qua ông. Ông T mướn người và xúi dục nhỏ và chặt phá dừa, chuối, cây măng cầu và xịt thuốc tôm của ông, sự việc ông có báo chính quyền địa phương nhưng không ai xử lý. Vào ngày 19/7/2019, ông T kêu người đào lấy dừa, chuối của ông, thấy vậy ông đào đất sửa lại thì ông T cùng vợ và các con và kẻ cả người mà ông T kêu chặt phá cây trồng của ông cầm dao rượt chém ông, ông T còn hăm dọa chém ông. Sự việc nêu trên xảy ra, đến ngày 03/10/2019 địa phương có mời hai bên đến làm việc thì ông T thừa nhận là mình sai và ông T cam kết sẽ ủi đất trong vuông của ông T để sang lấp con mương trả lại cho ông và nhổ cột điện dời đi nơi khác, thời gian nhổ cột điện và lấp con mương chậm nhất ngày 31/12/2019 dương lịch. Ông

T cam kết nếu đến thời gian trên mà ông T không thực hiện thì ông T chịu trách nhiệm trước pháp luật, khi kết thúc hòa giải thì thành phần tham dự cũng như các bên đều ký tên vào biên bản.

Tuy nhiên, đến ngày 02/7/2020 ông T không thực hiện theo lời cam kết mà còn kiện ngược lại ông ra Tòa án và cho rằng ông chiếm đất của ông T ở phía Bắc giáp với bà Trần Thị Lũng là 8m, phía Đông 540m. Phần đất trên là đất gốc của ông bà, cha mẹ của ông để lại cho vợ chồng ông để canh tác từ xưa đến nay, Nhà nước đã công nhận và cấp quyền sử dụng đất cho vợ ông là bà Nguyễn Thị M đứng tên chủ quyền nhưng ông T lại cho rằng ông chiếm. Ông chỉ sang cho ông T 02 mét chiều ngang, còn phần đất của ông T, ông T đã rào lưới B40 xung quanh hết còn đâu mà ông T cho rằng ông chiếm đất của ông T.

Ông T đã nhiều lần vi phạm tờ chuyển nhượng giữa hai bên và sử dụng nhiều hơn 02 mét đã nhận chuyển nhượng. Ngoài ra, khi ông chuyển nhượng cho ông T thì vợ và các con của ông không biết. Do đó, ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/2003 giữa ông với ông T và ông sẽ trả lại 01 lượng vàng 24k cho ông T. Đồng thời, ông T phải trả lại cho vợ chồng ông phần đất do vợ của ông là bà Nguyễn Thị M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà M không có bán đất nên bà không có ký tên giấy tay sang nhượng cho ông T. Yêu cầu ông T phải di dời cột điện, di dời phần đường đal trên phần đất của ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị N, đồng thời chị Ngọc cũng là người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ Liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:

Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của cha chị là ông Trần Thanh L. Đối phần đất trên do mẹ của chị đứng tên, khi sang cho ông T thì mẹ của chị là bà M và các con không biết. Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/2003 giữa cha của chị là ông L với ông T.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tr trình bày:

Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Trần Văn T. Bà yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T vào ngày 24/02/2003 theo sự chỉ ranh của ông T.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, anh Trà Hoàng M – Người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị H, chị Trần Kim T, anh Trần Xuân K trình bày:

Anh thống nhất với lời trình bày của ông Trần Thanh L là cha vợ của ông. Trường hợp nếu Tòa án có công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng trước đây vào ngày 24/02/2003 có chiều ngang là 02 mét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu phát biểu ý kiến tại

phiên tòa: Qua thực hiện chức năng kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Riêng đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Kim N, anh Trần Xuân T và anh Trần Chí T vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T với ông Trần Thanh L vào ngày 24/02/2003 theo sự chỉ ranh của bị đơn ông Trần Thanh L với diện tích: 366,3m² thuộc thửa 275, 260 và 264, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại , tỉnh Sóc Trăng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T đối với ông L lập ngày 24/02/2003, theo sự chỉ ranh của ông T có diện tích 760,3 m² thuộc thửa 264, 260, 275 tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

Đình chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông L trả lại phần đất lấn chiếm 08m² (diện tích đo đạc thực tế là 19,3m²), thuộc thửa 252, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng do nguyên đơn ông T rút lại yêu cầu này.

Buộc nguyên đơn ông Trần Văn T di dời 06 trụ điện (trụ cột bê tông có dây dẫn điện) và tự phá hủy để tháo dỡ đường đal khỏi phần đất của bị đơn ông Trần Thanh L.

Về chi phí thẩm định đo đạc, định giá và án phí đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn và đối tượng tranh chấp có địa chỉ tại ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã C thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Do các bên đương sự chỉ tranh chấp về quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng, nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng:

[3.1] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Trần Kim N, anh Trần Xuân T, anh Trần Chí T đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên theo quy định của pháp luật.

[3.2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn rút lại một phần yêu khởi kiện: Về việc buộc bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 08m² (diện tích đo đạc thực tế là 19,3m²), thuộc thửa 252, tờ bản đồ số 02. Việc rút lại yêu cầu này của nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trên của nguyên đơn.

[4] Về nguồn gốc phần đất chuyển nhượng: Đối với phần đất chuyển nhượng thuộc các thửa 275, 260 và 264 cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng mà hai bên đương sự đang tranh chấp đều thừa nhận là của ông Trần Thanh L. Trong đó diện tích đất thuộc thửa 260 – do bà Trần Thị H đứng tên trong sổ mục kê. Tuy nhiên, gia đình bà H khẳng định là đất gốc của ông Trần Thanh L và khẳng định: Trước đây nhà nước có lấy thửa đất này trang chải cho gia đình bà H và sau đó Nhà nước có chủ trương trả lại cho chủ đất gốc, nên gia đình bà H đã trả lại cho gia đình ông L để quản lý sử dụng, gia đình bà H không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với thửa đất nêu trên và xin từ chối tham gia tố tụng. Từ những cơ sở nêu trên, Hội đồng xét xử xác định đối với diện tích đất tranh chấp 760,3m² (theo sự chỉ ranh của nguyên đơn ông T) và diện tích 366,3m² (theo sự chỉ ranh của ông L) là đất gốc của gia đình ông Trần Thanh L.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Trần Thanh L lập ngày 24/02/2003 theo kết quả đo đạc thực tế ngày 16/02/2023 theo sự chỉ ranh của ông, với diện tích 760,3m² thuộc các thửa 275, 260 và 264, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, giữa nguyên đơn ông Trần Văn T với bị đơn ông Trần Thanh L đều thừa nhận vào ngày 24/02/2003 ông L có thỏa thuận và chuyển nhượng cho ông T một phần diện tích đất làm đường nước để lấy ra vào nuôi tôm sú. Với lý do: Ông T có một thửa đất phía bên trong mà không có đường nước. Việc sang nhượng giữa hai bên có làm giấy tay, giá chuyển nhượng là 01 (một) lượng vàng 24k, hai bên đã bàn giao số vàng và đất đã xong tại thời điểm chuyển nhượng, phần đất chuyển nhượng thuộc các thửa 275, 260 và 264, cùng tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng, điều này các bên đương sự đều thừa nhận. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự về những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, cho nên Hội đồng xét xử xác định vào ngày 24/02/2003 ông Trần Thanh L có chuyển nhượng cho ông Trần Văn T một phần diện tích thuộc các thửa 275, 260 và 264, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng để làm đường

nước là sự thật.

[5.2] Về vị trí và diện tích phần đất mà ông Trần Thanh L đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn T tại các thửa 275, 260 và 264, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo tờ “Giấy sang nhượng đất rừng vĩnh viễn” đề ngày 24/02/2003 giữa bên giao đất (bên sang nhượng) là ông Trần Thanh L với bên nhận đất (bên nhận chuyển nhượng) là ông Trần Văn T có thể hiện nội dung như sau: “...*nay tôi làm giấy sang nhượng đất rừng vĩnh viễn để làm kênh nuôi tôm đường kênh 2^m bỏ đất 2 bên cho ông Trần Hoàng Thắng...*”, nội dung trên không thể hiện vị trí phần đất chuyển nhượng có tứ cận giáp với thửa đất nào hoặc giáp với ai thì không được thể hiện rõ. Đồng thời, phần đất bỏ 02 bên trong tờ sang nhượng cũng không thể hiện rõ phần đất này ông L có chuyển nhượng cho ông T hay không.

[5.3] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông L chỉ thừa nhận có chuyển nhượng cho ông T 02 mét đất chiều ngang và chạy dài từ bờ kênh cho đến phần đất của ông T, ông L không thừa nhận là không có chuyển nhượng phần đất bỏ hai bên như ông T trình bày. Mặt khác, tại biên bản giải quyết tranh chấp đất đai ngày 03/10/2019 của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Tân giữa ông L với ông T (bút lục số 45) thì hai bên có thống nhất: “...*ông T chỉ sử dụng hai mét để xuống bọng, phần đất để đắp đường nước, đắp ống bọng ông T sẽ ủi đất từ vuông của ông T để san lấp...*”. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 16/02/2023, vị trí mà ông L đã chuyển nhượng cho ông T trước đây vào ngày 24/02/2003 thì giữa ông T và ông L có sự chỉ ranh khác nhau. Do đó, Hội đồng xét xử cần phải ghi nhận vị trí và diện tích mà ông L đã chuyển nhượng cho ông T theo sự chỉ ranh của ông L là phù hợp và đúng với quy định của pháp luật.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Thanh L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị N, anh Trà Hoàng M – Người đại diện theo ủy quyền cho chị Trần Thị H, chị Trần Kim T, anh Trần Xuân K yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông T vào ngày 24/02/2003, với lý do: Ông T đã vi phạm hợp đồng theo tờ chuyển nhượng nêu trên là sử dụng phần đất nhiều hơn chuyển nhượng, việc ông sang nhượng đất trên cho ông T thì bà Nguyễn Thị M (vợ của ông L) không biết, bà M không có ký tên vào tờ sang đất và phần đất này do bà M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

[6.1] Sau khi ông L chuyển nhượng phần diện tích đất 366,3m² (theo sự chỉ ranh của ông L) thuộc thửa 264, 260, 275 tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng thì ông T đã cải tạo thành đường mương lấy nước ra vào nuôi tôm sú từ năm 2003 và sử dụng liên tục cho đến năm 2019. Trong khoảng thời gian trên, phía gia đình ông L (trong đó có bà M là vợ của ông L và các con của ông L) không ai phản đối hoặc tranh chấp việc ông T sử dụng đường nước chuyển nhượng, việc ông T cắm cây trụ điện và đổ một đoạn đāl bê tông trên phần đường đi vào vuông tôm. Do đó, việc ông L, chị N và anh M cho rằng khi ông L chuyển nhượng phần đất trên để ông T làm đường mương nước thì các thành viên trong gia đình của ông L (trong đó có bà M - vợ ông L) không biết là không có

căn cứ.

[6.2] Đồng thời, sau khi ông L lập giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 24/02/2003 cho ông T thì ông T đã giao đủ 01 lượng vàng 24k cho ông Liêm, ngược lại gia đình ông L cũng đã giao phần đất chuyển nhượng và ông T đã cải tạo vị trí chuyển nhượng thành đường nước để lấy nước ra vào nuôi tôm sú từ năm 2003 đến năm 2019. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các bên đương sự đều thừa nhận: Ngoài đường nước mà ông T nhận chuyển nhượng từ gia đình ông L thì hiện nay ông T không có đường nước nào khác để ông T lấy nước ra vào. Từ những cơ sở phân tích nêu trên và cơ sở phân tích tại mục số [6.1], Hội đồng xét xử xét thấy: Việc bị đơn ông Trần Thanh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị N, anh Trà Hoàng M - Người đại diện theo ủy quyền cho chị Trần Thị H, chị Trần Kim T, anh Trần Xuân K yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông T vào ngày 24/02/2003 là không có căn cứ.

[7] Từ cơ sở phân tích tại mục số [5] và [6], Hội đồng xét xử xét thấy: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T là có cơ sở chấp nhận một phần đối với phần đất mà ông L đã chuyển nhượng cho ông T theo như sự chỉ ranh của bị đơn ông L. Đồng thời, cần buộc bị đơn ông L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (là các thành viên trong gia đình ông L) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông L được lập ngày 24/02/2003. Qua kết quả thẩm định đo đạc, phần diện tích đất chuyển nhượng của ông L cho ông T theo sự chỉ ranh của ông L có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 264 có số đo 5,12m + 22,02m + 20,96m; giáp thửa 260 có số đo 25,85m + 29,94m; giáp thửa 275 có số đo 17,54m + 15,80m.

- Hướng Tây giáp thửa 259 có số đo 0,90m + 1,10m.

- Hướng Nam giáp đường bê tông có số đo 0,32m + 1,73m; giáp thửa 264 có số đo 5,12m + 21,45m + 21,10m; giáp thửa 260 có số đo 26,10 m + 29,95m; giáp thửa 275 có số đo 17,52m + 14,09m + 11,01m + 31,25m + 3,67m.

- Hướng Bắc giáp thửa 275 có số đo 11,94m + 31,36m + 3,73m.

Diện tích 366,3m² thuộc thửa 264, 260, 275 tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

[8] Như đã phân tích tại các mục số [5.2] và [5.3], Hội đồng xét xử không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T đối với ông L lập ngày 24/02/2003 theo sự chỉ ranh của ông T, phần đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp một phần thửa 264 có số đo 5,04m + 11,92m + 21,34m; giáp một phần thửa 260 có số đo 10,30m + 18,81m + 20,83m; giáp một phần thửa 275 có số đo 23,35m + 15,27m + 13,28m.

- Hướng Tây giáp một phần thửa 264 có số đo 5,14m + 21,70m + 21,43m; giáp một phần thửa 260 có số đo 25,83m + 30,08m; giáp một phần thửa 275 có số

đo 17,40m + 15,12m + 11,94m + 15,61m + 19,47m; giáp thửa 259 có số đo 0,90m + 1,11m + 1,12m + 1,37m.

- Hướng Nam giáp đường bê tông có số đo 0,16m + 0,31m + 0,32m.

- Hướng Bắc giáp một phần thửa 275 có số đo 22,22m + 28,02m.

Diện tích 760,3 m² thuộc thửa 264, 260, 275 tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

[9] Qua kết quả thẩm định cho thấy: Trên phần diện tích đất của ông L hiện còn 06 trụ cột bê tông (kích thước 0,2 x 0,2 x 4m) và 01 đoạn đāl bê tông (dài 7,7m, rộng 01m, dày 0,05m) do ông T cặm làm cột dẫn điện và đổ làm lối đi. Do đó, Hội đồng xét xử cần buộc ông T có trách nhiệm di dời các trụ điện và phá hủy đoạn đường đāl bê tông trên để di dời ra khỏi vị trí phần đất của ông L là đúng với quy định của pháp luật.

[10] Do nguyên đơn ông T rút lại phần yêu cầu Tòa án buộc ông L trả lại phần đất lấn chiếm 08m² (diện tích đo đạc thực tế là 19,3m²), thuộc thửa 252, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu trên đối với ông T.

[11] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 12.343.850 đồng. Số tiền này do nguyên đơn ông T đã nộp tạm ứng trước nên ông L có trách nhiệm hoàn lại ½ số tiền trên cho ông T tương đương với số tiền là 6.171.925 đồng.

[12] Xét lời đề nghị của Vị Kiểm sát viên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần, nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 697, Điều 698, Điều 699 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điểm đ Khoản 1 Điều 12 và Khoản 4 Điều 26 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 một phần câu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T với ông Trần Thanh L lập ngày 24/02/2003 theo kết quả đo đạc thực tế ngày 16/02/2023, theo sự chỉ ranh của ông Trần Thanh L, với diện tích 366,3m²

thuộc thửa 264, 260, 275 tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc bị đơn ông Trần Thanh L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị M, chị Trần Thị H, chị Trần Kim N, chị Trần Thị N, chị Trần Kim T, anh Trần Xuân T, anh Trần Xuân K và anh Trần Chí T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông L được lập ngày 24/02/2003.

Qua kết quả thẩm định đo đạc, phần diện tích đất chuyển nhượng của ông L cho ông T theo sự chỉ ranh của ông L có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 264 có số đo 5,12m + 22,02m + 20,96m; giáp thửa 260 có số đo 25,85m + 29,94m; giáp thửa 275 có số đo 17,54m + 15,80m.

- Hướng Tây giáp thửa 259 có số đo 0,90m + 1,10m.

- Hướng Nam giáp đường bê tông có số đo 0,32m + 1,73m; giáp thửa 264 có số đo 5,12m + 21,45m + 21,10m; giáp thửa 260 có số đo 26,10 m + 29,95m; giáp thửa 275 có số đo 17,52m + 14,09m + 11,01m + 31,25m + 3,67m.

- Hướng Bắc giáp thửa 275 có số đo 11,94m + 31,36m + 3,73m.

Diện tích 366,3m² thuộc thửa 264, 260, 275 tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng. Trong đó, các thửa số 264, 275 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 1950024 ngày 09/5/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Châu (nay là thị xã Vĩnh Châu) cấp cho hộ Nguyễn Thị M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc)

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T đối với ông L lập ngày 24/02/2003 theo sự chỉ ranh của ông T, phần đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp một phần thửa 264 có số đo 5,04m + 11,92m + 21,34m; giáp một phần thửa 260 có số đo 10,30m + 18,81m + 20,83m; giáp một phần thửa 275 có số đo 23,35m + 15,27m + 13,28m.

- Hướng Tây giáp một phần thửa 264 có số đo 5,14m + 21,70m + 21,43m; giáp một phần thửa 260 có số đo 25,83m + 30,08m; giáp một phần thửa 275 có số đo 17,40m + 15,12m + 11,94m + 15,61m + 19,47m; giáp thửa 259 có số đo 0,90m + 1,11m + 1,12m + 1,37m.

- Hướng Nam giáp đường bê tông có số đo 0,16m + 0,31m + 0,32m.

- Hướng Bắc giáp một phần thửa 275 có số đo 22,22m + 28,02m.

Diện tích 760,3 m² thuộc thửa 264, 260, 275 tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc)

3/ Đình chỉ việc nguyên đơn ông Trần Văn T về việc rút lại yêu cầu bị đơn ông Trần Thanh L trả lại phần đất lấn chiếm 08m² (diện tích đo đạc thực tế là

19,3m²), thuộc thửa 252, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

4/ Buộc bị đơn ông Trần Văn T có trách nhiệm di dời 06 trụ cột bê tông (kích thước 0,2 x 0,2 x 4m) và phá hủy để di dời 01 đoạn đê bê tông (dài 7,7m, rộng 01m, dày 0,05m) ra khỏi vị trí phần đất của ông Trần Thanh L.

5/ Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Bị đơn ông Trần Thanh L có trách nhiệm hoàn lại cho ông Trần Văn T số tiền 6.171.925 đồng.

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Trần Văn T phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Tuy nhiên, ông T được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp 600.000 đồng theo biên lai số 0000678 ngày 30/01/2020 của chi cục thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu. Ông T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí còn dư là 300.000 đồng.

- Bị đơn ông Trần Thanh L không phải chịu án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi (có đơn yêu cầu xin miễn án phí).

7/ Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự, người đại diện hợp pháp cho đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tòa tuyên án, đối với người đại diện hợp pháp cho đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp trên xem xét lại theo trình tự 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 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND thị xã C;
- Chi cục THADS thị xã C;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh ST;
- Các đương sự;
- Người đại diện hợp pháp cho đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đặng Văn Dưa