

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦN GIUỘC
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 55/2023/DS-ST

Ngày: 23 -05-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất;

Yêu cầu huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIUỘC, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Văn Vững;
2. Ông Trần Văn Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thơ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 232/2022/TLST-DS, ngày 07 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2023/QĐXX-ST ngày 08 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn T, sinh năm: 1974, cư trú: Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An; (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Lâm Quang Đ, sinh năm: 1960, cư trú: Ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Long An; (có mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm: 1973, cư trú: Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An; (có mặt)

3.2. Bà Lê Thị T1, sinh năm: 1959, cư trú: Ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Long An; (vắng mặt)

3.3. Ông Võ Văn C, sinh năm: 1967, cư trú: 352/5, ấp A, xã H, huyện N, thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

3.4. Bà Hà Thị L, sinh năm: 1968, cư trú: 352/5, ấp A, xã H, huyện N, thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

3.5. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T2. Trụ sở: Số A, đường N, khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn D (vắng mặt)

4. *Người làm chứng*: Ông Nguyễn Ngọc Á, sinh năm: 1956;

Cư trú: Ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 07/6/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, ông Trần Văn T trình bày:

Ông Trần Văn T là chủ sử dụng thửa đất số 567, tờ bản đồ số 6, loại đất BHK, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Tiếp giáp liền kề với thửa 567 là thửa 569, tờ bản đồ số 6. Quyền sử dụng thửa đất số 567 là tài sản chung của vợ chồng ông T và bà V. Hiện quyền sử dụng thửa đất 567 không dùng để thực hiện bảo đảm cho nghĩa vụ tài sản nào cho cá nhân, tổ chức tín dụng.

Nguồn gốc quyền sử dụng thửa đất 567 là do vợ chồng ông Võ Văn C, bà Hà Thị L chuyển nhượng cho ông Trần Văn T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T2 đối với thửa đất số 567, tờ bản đồ số 6, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Giá trị chuyển nhượng là 280.000.000 đồng. Giữa ông C và ông T đã hoàn tất việc giao nhận đất và giao nhận tiền. Hai bên nhận chuyển nhượng qua trích lục bản đồ địa chính. Hiện trạng đất khi nhận chuyển nhượng là đất dừa lá. Ông C có tiến hành chỉ ranh cho ông T. Cụ thể, ranh giới vào thời điểm nhận chuyển nhượng có hàng cây phượng kèm theo trụ bê tông. Cách đây khoảng 02 năm, ông Lâm Quang Đ kê kê be phát lá dừa nên cột bê tông không còn. Ông T phát hiện không còn cột ranh, và ông Đ trồng dừa con trên phần đất tranh chấp, ông T mới thừa ra chính quyền địa phương. Ranh giới mà theo ông Lâm Quang Đ trình bày là bờ đi thẳng thì không có mà chỉ là bờ bao nuôi cá.

Tại đơn khởi kiện, ông Trần Văn T yêu cầu ông Lâm Quang Đ trả lại phần đất có diện tích khoảng 120m² thuộc một phần thửa đất 567, tờ bản đồ số 6, loại đất BHK, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Tại phiên tòa, ông Thương yêu cầu ông Lâm Quang Đ đốn bỏ các cây dừa để trả lại phần đất tại vị trí C (52m²) thuộc một phần thửa đất 567, tờ bản đồ số 6, loại đất BHK, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Ông T không tranh chấp vị trí D (11m²). Các vị trí theo Mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 21/02/2023, ông T rút yêu cầu đối với phần diện tích 68m².

Ông Lâm Quang Đ yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2020 giữa ông Võ Văn C, bà Hà Thị L với ông Trần Văn T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T2 đối với phần diện tích 52m² thuộc một phần thửa đất số 567, tờ bản đồ số 6, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Ông Lâm Quang Đ yêu cầu Tòa án xác định phần diện tích 52m² tại vị trí C theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền

sử dụng đất tại huyện C duyệt ngày 21/02/2023 thuộc quyền sử dụng của ông Lâm Quang Đ thì ông Trần Văn T không đồng ý.

Ông Trần Văn T thống nhất với M trích đo địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 21/02/2023; Chứng thư thẩm định giá tài sản VC 23/04/33/BDS-LA ngày 10/4/2023 của Công ty cổ phần T5 lập.

Bị đơn ông Lâm Quang Đ trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Thửa đất số 569, tờ bản đồ số 6, loại đất BHK, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Lâm Quang Đ. Tiếp giáp liền kề với thửa 569, tờ bản đồ số 6 là thửa 567 do ông T quản lý, sử dụng. Quyền sử dụng thửa đất 569 là tài sản chung của vợ chồng ông Đ, bà T1. Hiện quyền sử dụng thửa đất 569 không dùng để thực hiện bảo đảm cho nghĩa vụ tài sản nào tại cá nhân, tổ chức tín dụng.

Phần đất tranh chấp trước đây là đất hoang, có nguồn gốc của gia đình ông Nguyễn Ngọc Á. Do ông Á không canh tác nên Nhà nước giao lại cho bà Võ Thị Tuyết M1 (đã chết). Bà M1 chuyển quyền lại cho ông Lâm Quang H (đã chết) theo giấy sang nhượng gò mà ông Đ nộp cho Tòa án. Ông Đ xác định bà Võ Thị Tuyết M1 và ông Lâm Quang H đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp. Khoảng năm 1987, ông H tặng cho lại ông Đ, quản lý, sử dụng phần đất này cho đến nay. Việc sử dụng đất của ông Đ là ổn định, liên tục. Đến năm 1997, ông Đ đi đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 569, còn phần đất tranh chấp thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp bị sót cho ông. Trước đây giữa hai thửa đất có ranh giới cụ thể là bờ bao nuôi cá, dính vô bờ đi, hiện vẫn còn. Việc ông C, ông T cho rằng ranh giới giữa hai thửa đất có hàng cây phượng kèm theo trụ bê tông là hoàn toàn không đúng. Việc cấm cọc là tự ý, không có thông báo cho các chủ giáp ranh và ông Đ chứng kiến.

Ông Trần Văn T yêu cầu ông Lâm Quang Đ trả lại phần đất tại vị trí C (52m²) thuộc một phần thửa đất 567, tờ bản đồ số 6, loại đất BHK, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An thì ông Lâm Quang Đ không đồng ý. Ông Đ có trồng dừa trên đất tranh chấp. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông T thì ông Đ đồng ý đôn bỏ các cây dừa này.

Ông Lâm Quang Đ yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2020 giữa ông Võ Văn C, bà Hà Thị L với ông Trần Văn T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T2 đối với phần diện tích 52m² thuộc một phần thửa đất số 567, tờ bản đồ số 6, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Ông Lâm Quang Đ yêu cầu Tòa án xác định phần diện tích 52m² tại vị trí C theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai tại huyện C duyệt ngày 21/02/2023 thuộc quyền sử dụng của ông Lâm Quang Đ. Ông Đ cho rằng phần đất tranh chấp trước đây chưa được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại ông T đang đứng chủ sử dụng đất, nhưng khi cấp giấy ông Đ không có ký giáp ranh.

Ông Lâm Quang Đ thống nhất với M trích đo địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 21/02/2023; Chứng thư thẩm định giá tài sản VC 23/04/33/BDS-LA ngày 10/4/2023 của Công ty cổ phần T5 lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Cẩm V trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị T1 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn C và bà Hà Thị L thống nhất trình bày: Trước đây quyền sử dụng thửa đất 567 là tài sản chung của ông C và bà L. Ranh giới thửa 567 và 569 là cột xi măng. Khi vợ chồng bà M2 và ông T3 giao đất cho vợ chồng ông thì ông T3 có cắm một trụ xi măng ngay hàng phướng để giao ranh. Việc nhận chuyển nhượng giữa vợ chồng ông C và vợ chồng ông Đ là dựa trên trích lục bản đồ địa chính, không có mời ông Đ và chủ đất liền kề ra chứng kiến. Ông Lâm Quang Đ yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2020 giữa ông Võ Văn C, bà Hà Thị L với ông Trần Văn T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T2 đối với phần diện tích 52m² thuộc một phần thửa đất số 567, tờ bản đồ số 6, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An thì ông C, bà L không đồng ý, đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T2 trình bày: Văn phòng đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn C, bà Hà Thị L với ông Trần Văn T ngày 04/12/2020 đối với thửa đất số 567, tờ bản đồ số 6, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An theo đúng quy định pháp luật.

Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc Á trình bày: Ông Á đã bỏ địa phương đi từ lâu, không canh tác đất ở xã P nên ông và gia đình ông Á đều không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc phát biểu ý kiến:

Trong quá trình thụ lý vụ án cũng như giải quyết vụ án, Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan. Việc chấp hành pháp luật của các người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T đối với ông Lâm Quang Đ về việc trả lại phần diện tích 68m² thuộc một phần thửa đất số 567, tờ bản đồ số 6, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T đối với ông Lâm Quang Đ về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông Lâm Quang Đ di dời, bứng, chặt, đốn các cây dừa để trả lại cho ông Trần Văn T phần đất có diện tích 52m² thuộc một phần thửa đất số 567, tờ bản đồ số 6, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt này 21/02/2023.

Vị trí, tứ cận loại đất các phần đất nêu trên theo Mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 21/02/2023.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lâm Quang Đ về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2020 giữa ông Võ Văn C, bà Hà Thị L với ông Trần Văn T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T2 đối với phần diện tích 52m² thuộc một phần thửa đất số 567, tờ bản đồ số 6, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt này 21/02/2023.

Không chấp yêu cầu phản tố của ông Lâm Quang Đ về việc xác định phần diện tích 52m² thuộc một phần thửa đất số 567, tờ bản đồ số 6, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Lâm Quang Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của các đương sự và phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T2, bà Lê Thị T1, ông Võ Văn C, bà Hà Thị L có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giải quyết vắng mặt đương sự trên.

[1.3] Tại đơn khởi kiện, ông Thương yêu c ông Đ trả lại phần đất có diện tích khoảng 120m² thuộc một phần thửa đất 567, tờ bản đồ số 6, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Qua đo đạc thực tế, ông Thương yêu c ông Lâm Quang Đ trả lại phần đất tại vị trí C (52m²) thuộc một phần thửa đất 567, tờ bản đồ số 6, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Ông T không tranh chấp vị trí D (11m²). Ông T rút yêu cầu buộc ông Đ trả lại phần diện tích là 68m² nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông T.

[1.4] Ông T, ông Đ thống nhất với M trích đo địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 21/02/2023; Chứng thư thẩm

định giá tài sản VC 23/04/33/BDS-LA ngày 10/4/2023 của Công ty cổ phần T5 lập.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất:

[2.1.1] Thửa đất số 567, tờ bản đồ 06, diện tích 531m², loại đất BHK, đất tại xã P là của ông Trần Văn T nhận chuyển nhượng từ Võ Văn C và bà Hà Thị L. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 567 thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T với diện tích là 531m² là căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính, không có đo đạc thực tế. Ngày 30/12/1996, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 567, tờ bản đồ số 6 cho ông Nguyễn Văn L1. Ngày 27/3/2007, ông L1 tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 567, tờ bản đồ số 6 cho con trai là ông Nguyễn Văn T4, và ông T4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 26/3/2010, vợ chồng ông Nguyễn Văn T4 và bà Nguyễn Thị M3 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 567, tờ bản đồ số 6 cho ông Võ Văn C. Sau khi được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 567, vợ chồng ông Võ Văn C và bà Hà Thị L đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 567, tờ bản đồ số 6 cho ông Trần Văn T vào ngày 04/10/2020. Các hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp đổi quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 567, tờ bản đồ 06, loại đất BHK, đất tại xã P không có đo đạc thực tế mà dựa trên trích lục bản đồ địa chính. Do đó, không thể dựa trên diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Trần Văn T làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2.1.2] Thửa đất số 569, tờ bản đồ 6, loại đất BHK, diện tích là 564m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An là thuộc quyền sử dụng của ông Lâm Quang Đ. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lâm Quang Đ đối với thửa 569 thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ với diện tích là 564m² chỉ căn cứ vào diện tích đất việc ông Đ tự kê khai, Ủy ban nhân dân xã P tiến hành họp xét ngày 20/12/1996, lập tờ trình và danh sách các đương sự đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu TW, không có trích đo bản đồ địa chính, thuộc trường hợp cấp giấy lần đầu. Do đó, không thể dựa trên diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Lâm Quang Đ làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2.1.3] Ông Lâm Quang Đ xác định bà Võ Thị Tuyết M1, sinh năm: 1963, địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Long An; ông Lâm Quang H, sinh năm: 1962, địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Long An chưa từng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp ở vị trí C (52m²) thuộc một phần thửa đất số 567, tờ bản đồ số 6, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Ông Nguyễn Ngọc Á trình bày ông đã bỏ địa phương đi từ lâu, không canh tác đất ở xã P nên ông và gia đình ông Á đều không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp.

[2.2] Hội đồng xét xử xét căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự có quy định: Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp. Các bên không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung.

[2.3] Tình tiết vụ án xác định ông T, ông Đ cho rằng ranh giữa hai thửa đất số 567 và 569 là không thống nhất. Theo đó, ông T cho rằng ranh giới là cột bê tông có từ chủ trước, ông C bà L trình bày việc chuyển nhượng là dựa trên trích lục bản đồ địa chính, không có mời ông Đ và chủ đất liền kề ra chứng kiến. Ranh giới theo ông Đ trình bày là bờ đi thẳng, không phải là bờ bao nuôi cá; tại phiên tòa lại cho rằng bờ đi là một phần của bờ bao nuôi cá. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ sự thừa nhận của các đương sự, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và M trích đo địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 21/02/2023, xác định:

[2.4] Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 21/02/2023, xác định phần đất tại các vị trí tranh chấp C (52m²), thuộc thửa đất 567 do ông Trần Văn T là chủ sử dụng. Do đó, việc ông Thương yêu c ông Đ di dời, bứng, chặt, đốn cây dừa trả lại phần đất thuộc vị trí tranh chấp C (52m²), là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lâm Quang Đ yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2020 giữa ông Võ Văn C, bà Hà Thị L với ông Trần Văn T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T2 đối với phần diện tích 52m² thuộc một phần thửa đất số 567, tờ bản đồ số 6, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Ông Lâm Quang Đ yêu cầu Tòa án xác định phần diện tích 52m² tại vị trí C theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai tại huyện C duyệt ngày 21/02/2023 thuộc quyền sử dụng của ông Lâm Quang Đ.

[2.5] Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định với số tiền 9.713.000 đồng. Ông T đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu của ông T được chấp nhận nên ông Đ có trách nhiệm trả lại cho ông T là 9.713.000 đồng theo quy định tại Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.5] Về án phí: Ông Lâm Quang Đ phải chịu 300.000 đồng án phí trả lại đất và 300.000 đồng án phí yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận, nhưng được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi.

H1 lại cho ông Trần Văn T số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001062 ngày 04/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 158, 175 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 166, 170, 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 12 và 26 của 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T đối với ông Lâm Quang Đ về việc trả lại phần diện tích 68m² thuộc một phần thửa đất số 567, tờ bản đồ số 6, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T đối với ông Lâm Quang Đ về tranh chấp quyền sử dụng đất.

3. Buộc ông Lâm Quang Đ di dời, bứng, chặt, đốn các cây dừa theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An ngày 14/11/2022 và Chứng thư thẩm định giá tài sản VC 23/04/33/BDS-LA ngày 10/4/2023 của Công ty cổ phần T5 lập, đề trả lại cho ông Trần Văn T phần đất có diện tích 52m² thuộc một phần thửa đất số 567, tờ bản đồ số 6, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 21/02/2023.

Vị trí, tứ cận loại đất các phần đất nêu trên theo Mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 21/02/2023.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lâm Quang Đ về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2020 giữa ông Võ Văn C, bà Hà Thị L với ông Trần Văn T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T2 đối với phần diện tích 52m² thuộc một phần thửa đất số 567, tờ bản đồ số 6, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 21/02/2023.

5. Không chấp yêu cầu phản tố của ông Lâm Quang Đ về việc xác định phần diện tích 52m² thuộc một phần thửa đất số 567, tờ bản đồ số 6, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Lâm Quang Đ.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biên động hoặc giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Trường hợp một trong các bên không thực hiện theo ranh đất theo quyết định của bản án, quyết định của Tòa án thì theo yêu cầu của đương sự, cơ quan thi hành án dân sự ra Quyết định buộc thi hành.

7. Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định với số tiền 9.713.000 đồng. Ông Lâm Quang Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Văn T là 9.713.000 đồng.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

8. Về án phí:

Ông Lâm Quang Đ phải chịu 300.000 đồng án phí trả lại đất và 300.000 đồng án phí yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận, nhưng được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi.

H1 lại cho ông Trần Văn T số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001062 ngày 04/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

9. Án sơ thẩm, đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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 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 Long An;
- VKSND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Đương sự;
- Lưu./.

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

Nguyễn Thị Thanh Vân