

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH BẾN TRE**

Bản án số: 21/2021/DS-ST

Ngày: 08/10/2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH – TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Em.

2. Bà Nguyễn Thị Bé Nga.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Phần – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 261/2020/TLST- DS ngày 01 tháng 10 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2021/QĐXX-ST ngày 07 tháng 07 năm 2021; Thông báo dời ngày xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa số 197/2021/QĐST-DS ngày 01/10/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Mai Thị Thu T, sinh năm 1974;

1.2. Ông Dương Văn X, sinh năm 1972;

Nơi cư trú: ấp B, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Chị Trần Thị Cẩm T, sinh năm 1989; địa chỉ: 133A, ấp Bình An, xã Tường Đa, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Bé B, sinh năm 1950; Nơi cư trú: ấp An Bình, xã An Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

2.2. Ông Đoàn Văn D (chết). *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông*
Danh:

2.2.1. Bà Nguyễn Thị Bé B, sinh năm 1950;

2.2.2. Anh Đoàn Văn P, sinh năm 1971;

Cùng nơi cư trú: ấp B, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền của bà Bé Ba: Anh Lê Trường V, sinh năm 1976; địa
chỉ: ấp T, xã L, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Anh Đoàn Văn P, sinh năm 1971;

3.2. Chị Võ Thị Tuyết T, sinh năm 1974;

3.3. Chị Đoàn Võ Thảo N, sinh năm 1996;

3.4. Anh Đoàn Võ Phúc D, sinh năm 2002.

Cùng nơi cư trú: ấp B, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

3.5. Bà Võ Thị B, sinh năm 1955;

Nơi cư trú: ấp B, xã H, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Bà T, ông X, anh V, anh P, chị T và chị T có mặt; bà B, chị N và anh D vắng mặt
tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại
phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho
nguyên đơn trình bày:*

Vào năm 2003, vợ chồng bà Mai Thị Thu T và ông Dương Văn X có mua của
vợ chồng ông Đoàn Văn D và bà Nguyễn Thị Bé B phần đất có diện tích 1.000m²
thuộc một phần thửa 705 tờ bản đồ 01 tọa lạc tại xã An Hiệp, huyện Châu Thành,
tỉnh Bến Tre với giá 10.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay với tiêu đề “Giấy
sang nhượng đất” ngày 22/8/2003. Đến ngày 02/3/2004, ông D và bà B tiếp tục
bán thêm cho bà T và ông X phần đất có diện tích 256m² liền kề với giá
3.070.000 đồng. Ngày 02/3/2004, ông D và bà B tiếp tục làm giấy tay cam kết
giao phần đất có diện tích 1.256m² cho vợ chồng ông X kể từ ngày 22/8/2003. Từ
năm 2003 đến nay, ông X, bà T đã nhận đất canh tác, trong quá trình sử dụng đất
ông bà có bơm cát và trồng thêm dừa, bưởi trên đất. Khi ông D giao đất, ông D có
xác định vị trí, ông X là người trực tiếp kéo dây đo diện tích và ông D có nói
miệng nếu sau này đo đạc lại có thiếu hay dư thì sẽ tính lại; vị trí đo là từ rạch trở
vào (rạch nằm ở hướng Bắc, phía ngoài đường nông thôn). Do phần đất này ông D,
bà B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chưa làm thủ
tục chuyển quyền sử dụng theo quy định.

Trước đó, ông X và bà T còn mua một phần đất có diện tích 1.700 m² thuộc
thửa 706 và 473 tờ bản đồ 1 của ông Dương Văn T nằm liền kề phần đất mua của
ông D, bà B. Hai thửa đất này, ông X và bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất vào ngày 06/12/2007. Khi nhà nước có chủ trương đo đạc tổng thể vào năm 2007, ông X, bà T đã cắm trụ ranh để đoàn đo đạc đo toàn bộ phần đất mà ông bà đang sử dụng và đăng ký kê khai vào sổ mục kê năm 2007 gồm 03 thửa 705, 706 và 473 nhập chung một thửa là thửa 10 tờ bản đồ 5 có diện tích là 3.658,1 m² nhưng đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi đo đạc có gia đình bà B và gia đình ông T ra thống nhất cắm trụ ranh.

Đến năm 2019, anh Đoàn Văn P là con ông D, bà B tự ý xây nhà lấn qua phần đất mà ông X, bà T đã mua nên hai bên phát sinh tranh chấp. Theo kết quả đo đạc thực tế thì phần đất thửa 10 có tổng diện tích là 3.604,5 m². Trong đó, phần đất ông X, bà T mua của ông D, bà B có diện tích là 1.078,7 m² nhưng anh P đã xây nhà chiếm diện tích 6,9m² trong diện tích đất này. Như vậy, phần diện tích đất mà ông D và bà B giao cho bà T, ông X vẫn chưa đủ diện tích 1.256 m² theo giấy tay mua bán.

Nay ông X, bà Tyêu cầu bà B và người thừa kế của ông D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, chuyển quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.071,8 m² cho nguyên đơn (không tính diện tích đất có nhà của anh P). Đối với phần diện tích còn thiếu so với giấy tay chuyển nhượng là 177,3 m² + 6,9 m² có nhà của anh Phấn thì ông X, bà T yêu cầu bà B và người thừa kế của ông D trả bằng giá trị theo giá mà Hội đồng định giá đã định là 500.000đồng/1m².

Ông X, bà T thống nhất theo kết quả xem xét thẩm định tài sản trên đất; thống nhất giá trị đất và giá trị tài sản trên đất mà Hội đồng định giá đã định. Nếu Tòa án giải quyết không công nhận giấy tay chuyển nhượng của các bên đã ký kết thì nguyên đơn không có yêu cầu gì đối với phần đã đầu tư trên đất. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

Theo các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Bé B trình bày:

Bà B thừa nhận bà B và ông D có bán đất cho vợ chồng ông X, bà T 02 lần vào năm 2003, 2004. Tất cả thỏa thuận do ông D trực tiếp đứng ra giao dịch với ông X, bà T. Bà thừa nhận có ký vào giấy bán đất nhưng do thời gian đã lâu nên bà B cũng không nhớ đến các giấy tay mua bán mà hai bên ký kết nhưng bà B không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết trong 02 giấy tay chuyển nhượng nguyên đơn cung cấp. Bà B và ông D cũng đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của ông X, bà T. Khi mua bán, ông X tự kéo dây đo diện tích, ông D xác định vị trí đất, tiến hành cắm trụ ranh để bên mua sử dụng. Từ năm 2003, 2004 đến nay, gia đình bà B đã giao toàn bộ phần đất bán cho ông X, bà T; ông X, bà T đã sử dụng đúng vị trí đất hai bên đã thỏa thuận mua bán. Đến năm 2007, ông X và bà T đã nhập chung phần đất mua của ông D, bà B với phần đất ông X và bà T mua trước đó của ông T thành thửa 10 tờ bản đồ 5 có tổng diện tích là 3.658,1 m² (tăng 702,1 m²).

Ông D đã chết vào năm 2004, hàng thừa kế thứ nhất của ông D chỉ có bà Nguyễn Thị Bé B là vợ ông Danh và 01 người con là Đoàn Văn P.

Năm 2015, anh Đoàn Văn P xây nhà ra riêng trên phần đất giáp ranh với phần đất đã bán cho ông X, bà T nhưng ông X, bà T không có ý kiến gì. Đến khoảng

năm 2019, ông X, bà T tự ý dời trụ ranh lần sang phần đất còn lại của gia đình bà B nên hai bên bắt đầu phát sinh tranh chấp.

Theo kết quả đo đạc thực tế thì thửa 10 có tổng diện tích là 3.604,5 m²; riêng phần đất ông X, bà T mua của ông D, bà B qua đo đạc thực tế có diện tích là 1.078,7 m² nhưng có 6,9m² là một phần căn nhà của trong diện tích đất này. Nay bà B đồng ý chuyển quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.071,8 m² cho ông X, bà T; riêng phần diện tích 6,9 m² có nhà của anh P thì bà B, anh P, chị T sẽ trả giá trị đất cho ông X, bà T theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

Vào thời điểm mua bán, hai bên đã xác định vị trí đất mua bán, đã bàn giao đất từ mí rạch trở vào. Đến nay, diện tích thiếu là do Nhà nước đã lấy bờ đê làm đường nông thôn. Do đó, đối với phần diện tích còn thiếu so với giấy tay chuyển nhượng là 177,3 m² thì bà B và người thừa kế của ông D không chịu trách nhiệm. Nếu Tòa án giải quyết không công nhận giấy tay chuyển nhượng của các bên đã ký kết thì bà B chấp nhận theo phán quyết của Tòa án. Trước năm 1990, ông D có bán phần đất này cho bà Võ Thị B nên sổ mục kê năm 1990 có tên của bà B. Tuy nhiên, sau đó bà B và ông D đã chuộc lại phần đất này từ bà B và bán cho ông X, bà T. Do đó, phần đất này không còn liên quan đến bà B nữa.

Bà B thống nhất theo kết quả xem xét thẩm định tài sản trên đất; thống nhất giá trị đất và giá trị tài sản trên đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

Theo các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, anh Đoàn Văn P là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn D và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Anh là con của ông Đoàn Văn D và bà Nguyễn Thị Bé B. Anh thống nhất theo ý kiến của bà B về thời gian ông D chết và hàng thừa kế của ông D. Anh không tham gia việc mua bán đất giữa bà B, ông D với ông X, bà T. Đến năm 2015, vợ chồng anh xây nhà trên phần đất cha mẹ cho. Khi xây nhà, không có bất kỳ ai ngăn cản. Căn nhà anh đang ở hiện nay là nhà cấp 4 do anh và vợ anh là Võ Thị Tuyết T đang ở; 02 con là Đoàn Võ Thảo N, sinh năm 1996 và Đoàn Võ Phúc D, sinh năm 2002 có hộ khẩu nhưng hiện tại không ở chung với vợ chồng anh. Nay ông D đã chết, đối với yêu cầu khởi kiện của ông X, bà T thì anh thống nhất theo ý kiến của bà B.

Riêng căn nhà gia đình anh ở có lần qua phần đất mà ông D đã giao cho ông X, bà T với diện tích là 6,9m² (thửa 10-11, 10-12, 10-13). Vợ chồng anh đã xây nhà, không thể di dời để giao diện tích đất này cho ông X, bà T. Do đó, vợ chồng anh và bà B đồng ý trả giá trị đất cho ông X, bà T theo giá mà Hội đồng định giá đã định. Anh thống nhất theo kết quả xem xét thẩm định tài sản trên đất; thống nhất giá trị đất và giá trị tài sản trên đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

Theo các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Tuyết T trình bày:

Chị thống nhất theo ý kiến của chồng chị là anh Đoàn Văn P.

Tại đơn trình bày ý kiến ngày 15/6/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị B trình bày:

Vào khoảng năm 1990, bà có mua một phần đất của ông Đoàn Văn D với giá 02 chỉ vàng 24K nhưng bà không nhớ diện tích bao nhiêu. Vào thời điểm này, Nhà nước có chính sách kê khai đăng ký quyền sử dụng đất nên bà đã kê khai trong sổ mục kê phần đất có diện tích 700m² thuộc thửa 705 tờ bản đồ 1, đất tọa lạc tại xã An Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Một thời gian sau, ông D muốn chuộc lại phần đất này và bà cũng đồng ý nên bà đã trả đất lại cho ông D và ông D đã trả đủ vàng lại cho bà. Do bà không biết quy định của pháp luật nên không yêu cầu điều chỉnh tên trong sổ mục kê. Sau đó, ông D cũng đã bán phần đất này cho người khác nên bà không có ý kiến gì đối với phần đất này nữa. Hiện nay, bà đang đi làm ăn xa nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Tại phiên tòa, bị đơn đã thừa nhận 02 giấy tay bán đất, bán cho nguyên đơn phần đất có diện tích 1.256m² nhưng chỉ giao cho nguyên đơn phần đất có diện tích 1.078,7 m², còn thiếu 177,3 m². Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận cho nguyên đơn phần đất có diện tích 1.071,8 m²; phần đất 6,9 m² có nhà của anh P và phần đất giao còn thiếu là 177,3 m² thì trả bằng giá trị theo giá mà Hội đồng định giá đã định. Chi phí tố tụng bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, thư ký và người tham gia tố tụng đã tuân thủ theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Theo 02 giấy tay ngày 22/8/2003 và ngày 02/3/2004 thì ông D, bà B có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, ông X. Tuy hai bên không tuân thủ về mặt hình thức và nội dung của hợp đồng nhưng bà T, ông X đã trả đủ số tiền 13.070.000 đồng cho ông D, bà B; bà T, ông X cũng đã nhận đất trồng cây lâu năm; ông D, bà B không có ý kiến phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Căn cứ theo Điều 400, 691 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 166, 167 Luật đất đai; tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T, ông X với ông D, bà B không bị vô hiệu. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhưng có xem xét về diện tích. Theo giấy tay, diện tích chuyển nhượng là 1.256 m² nhưng hai bên cũng thừa nhận là đã bàn giao đất từ khi mua bán; số liệu ghi trong giấy tay là do bên mua tự đo bằng dây, không yêu cầu cơ quan chuyên môn đo nên diện tích thực tế sử dụng và diện tích ghi trong giấy tay không chính xác; trong suốt quá trình sử dụng không ai có ý kiến gì về diện tích đất đã giao. Điều đó xác định, ông D đã chuyển giao đủ diện tích đất cho ông X, bà T; đề nghị

Tòa án công nhận diện tích hai bên chuyển nhượng là 1.078,7 m²; trong đó công nhận cho ông X bà T diện tích 1.071,8 m² còn 6,9 m² thì bà B, anh P và chị T phải trả giá trị đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên Tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Quan hệ tranh chấp giữa ông Dương Văn X, bà Mai Thị Thu T với ông Đoàn Văn D, bà Nguyễn Thị Bé B là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bì đơn và phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại xã An Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, chị Đoàn Võ Thảo N và anh Đoàn Võ Phúc D vắng mặt không có lý do, riêng bà Võ Thị B có yêu cầu vắng mặt; căn cứ theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà B, chị N, anh D.

[3] Trong quá trình tố tụng, các bên đương sự cùng xác định: Phần đất các bên đang tranh chấp thuộc một phần của thửa 10 tờ bản đồ 5 tọa lạc tại xã An Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre do ông Dương Văn X kê khai đứng tên trên sổ mục kê đất đai xã An Hiệp năm 2007. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành tiến hành đo đạc theo vị trí đất mà các bên chỉ ranh. Theo kết quả đo đạc thực tế, các bên đương sự thống nhất phần đất ông D, bà B đã giao cho bà T, ông X có diện tích là 1.078,7m² (gồm thửa 10-6: 5,7m²; 10-8: 11,6m²; 10-9: 194,7m²; 10-10: 847,5m²; 10-11: 0,1m²; 10-12: 4,3m²; 10-13: 2,5m²; 10-14: 7,2m²; 10-15: 5,1m²); trong đó có 6,9 m² anh Phấn đã xây nhà (thửa 10-11: 0,1m²; thửa 10-12: 4,3m²; thửa 10-13: 2,5m²). Bà Võ Thị B và các bên đương sự cùng xác định phần đất tranh chấp không còn liên quan đến bà B nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Xem xét về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đương sự cùng thừa nhận: Ông Đoàn Văn D, bà Nguyễn Thị Bé B có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn X, bà Mai Thị Thu T; tất cả các thỏa thuận chuyển nhượng do ông D trực tiếp thực hiện với bà T, ông X. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là 02 giấy tay “Giấy sang nhượng đất” ngày 22/8/2003 và giấy tay đề ngày 02/3/2004 có chữ ký của ông X, bà T với ông D, bà B. Hội đồng xét xử thấy rằng: Chứng cứ do nguyên đơn cung cấp đều là bản chính. Bà B thừa nhận bà có bán đất 2 lần và có ký tên vào giấy tay bán đất; các bên đương sự không yêu cầu giám định đối với 02 giấy tay này. Đây là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92, 95 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, có căn cứ xác định 02 giấy tay nêu trên là do các bên xác lập.

[5] Xem xét về hình thức và điều kiện chuyển nhượng: Khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông D, bà B chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hai bên không lập

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu và không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm Điều 30, 31 Luật đất đai năm 1993. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng thì bà T và ông X đã bơm cát, cải tạo đất, đã trồng cây lâu năm; ông D, bà B không có ý kiến phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý -phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; ông X đã kê khai đúng tên trên sổ mục kê đất đai xã An Hiệp từ năm 2007. Căn cứ theo tiêu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông X với ông D, bà B không bị vô hiệu. Do đó, Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

[6] Xem xét về giá chuyển nhượng: Các bên thống nhất giá chuyển nhượng là 13.070.000đồng và việc giao nhận tiền đã thực hiện xong nên Tòa án ghi nhận.

[7] Về diện tích chuyển nhượng: Diện tích đất trong 02 giấy tay sang nhượng là 1.256 m² nhưng theo kết quả đo đạc thực tế thì phần đất ông D giao cho bà T, ông X có diện tích 1.078,7 m² (trong đó có 6,9 m² anh Phấn đã xây nhà), còn thiếu 177,3 m². Nguyên đơn yêu cầu bà B và người thừa kế của ông D phải trả giá trị đất đối với phần đất còn thiếu 177,3 m² +6,9 m² anh Phấn đang sử dụng theo giá mà Hội đồng định giá đã định là 500.000đồng/1m². Bà B, anh P cho rằng, ông D đã giao toàn bộ phần đất đã bán cho ông X, bà T; ông X, bà T đã sử dụng đúng vị trí đất hai bên mua bán nên bà B và anh P không chịu trách nhiệm đối với phần diện tích đất còn thiếu này; đối với phần đất có diện tích 6,9 m² mà anh P đã xây nhà thì bà B và anh P đồng ý trả bằng giá trị cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa ông X, bà T thừa nhận: Sau khi nhận đủ tiền, chính ông X là người trực tiếp kéo dây đo đất; ông D chứng kiến, xác định vị trí đất, tiến hành cắm trụ ranh để giao đất cho ông X, bà T sử dụng; vị trí đất đo giao lúc mua bán là từ rạch trở vào (bao gồm cả con đê là đường nông thôn hiện nay); giữa 02 phần đất gia đình ông D còn trồng 04 cây sô ri, 01 cây chùm ruột và 01 cây mít để làm ranh. Khi nhà nước có chủ trương đo đạc vào năm 2007, ông X, bà T là người đã cắm trụ ranh để đo nhập toàn bộ phần đất của ông bà thành 01 thửa (phần mua của ông Tiểu là 1.700 m² và phần mua của ông D là 1.256 m²), từ khi đo đạc đến nay ông bà không có khiếu nại gì về diện tích. Điều đó cho thấy, ông X, bà T đã thừa nhận ông D đã giao đủ đất cho mình. Đồng thời, tại đơn khởi kiện ngày 11/8/2020 (BL08), ông X, bà T cũng đã xác định “*phần diện tích đất ông X đã đăng ký kê khai là 3.658,1 m² đã bao gồm diện tích đất 1.256m² mà ông X, bà T đã mua của ông D, bà B*”. Hơn nữa, tại công văn số 100/CNCT-TTLT ngày 22/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Thành xác định hình thể thửa đất đo đạc năm 2007 có thay đổi so với hình thể đo đạc theo Chỉ thị 299; chính vì vậy mà diện tích đất của ông X, bà T sử dụng hiện nay đã tăng thêm 702,1 m² so với thời điểm chuyển nhượng. Từ những phân tích trên có căn cứ xác định,

diện tích sử dụng thực tế có thay đổi so với giấy tay là do có sự chênh lệch giữa đo thủ công và đo máy, do sự thay đổi về hình thể bản đồ và do có thêm con đê là đường nông thôn hiện nay. Như vậy, có đủ cơ sở để Hội đồng xét xử công nhận diện tích đất chuyển nhượng giữa hai bên là 1.078,7 m²; trong đó công nhận cho ông X, bà T diện tích 1.071,8 m²; còn 6,9 m² thì bà B, anh P và chị T phải trả giá trị đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định. Căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 20/11/2020 Hội đồng định giá tài sản thì phần đất đang tranh chấp là đất trồng cây lâu năm có giá thị trường là 500.000đ/1m²; như vậy, bà B, anh P và chị T cùng có trách nhiệm trả cho bà T, ông X số tiền là 3.450.000đồng. Ông X, bà T yêu cầu bà B và người thừa kế của ông D phải trả giá trị đất đối với phần đất giao còn thiếu 177,3 m² là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng trong vụ án: Chi phí thu thập chứng cứ trong vụ án tổng cộng là 22.207.000đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận đối với phần diện tích đất 177,3m² nên nguyên đơn phải chịu ½ chi phí; bị đơn phải chịu ½ chi phí. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền này nên bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 11.103.500đồng.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tuy nhiên, bà B có đơn xin miễn án phí vì bà là người cao tuổi. Do đó, bà B được miễn nộp toàn bộ tiền án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[10] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, 227, 228 Bộ Luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 691, 705, 706, 707, 709, 712 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 166, 167 Luật đất đai; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị Thu Thủy, ông Dương Văn X với ông Đoàn Văn D, bà Nguyễn Thị Bé B.

- Bà Mai Thị Thu T, ông Dương Văn X được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.071,8m² (gồm thửa 10-6: 5,7m²; 10-8: 11,6m²; 10-9: 194,7m²; 10-14: 7,2m²; 10-15: 5,1m²) thuộc một phần của thửa 10 tờ bản đồ 5 tọa lạc tại xã An Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Phần đất có tứ cận: Cạnh Bắc giáp đường nông thôn, cạnh Nam giáp thửa 28, 31; cạnh Đông giáp thửa 9; cạnh Tây giáp phần còn lại của thửa 10 (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo). Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị Bé B, anh Đoàn Văn P, chị Võ Thị Tuyết T chịu trách nhiệm liên đới trả cho bà Mai Thị Thu T, ông Dương Văn X số tiền là 3.450.000 (Ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng (đối với phần đất có diện tích 6,9 m² thuộc thửa 10-11: 0,1m²; thửa 10-12: 4,3m²; thửa 10-13: 2,5m²).

- Chi phí tố tụng trong vụ án: Bà T, ông X phải chịu ½ chi phí tố tụng trong vụ án là 11.103.500 (Mười một triệu một trăm lẻ ba nghìn năm trăm) đồng, ông bà đã nộp xong. Bà B, anh P, chị T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà T, ông X ½ chi phí tố tụng trong vụ án là 11.103.500 (Mười một triệu một trăm lẻ ba nghìn năm trăm) đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà B được miễn án phí.

Bà T, ông X được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001417 và số 0001418 cùng ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Chi cục Thi hành dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

- Bản án này được thi hành theo qui định tại Điều 02 của 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được qui định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;

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

- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Phòng KTNV TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Thị Ngọc Huyền