

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 36/2020/DS-ST
Ngày: 25-8-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Minh Đồng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Hữu Bình;
2. Bà Nguyễn Thị Thu Thu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Nam – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Hoàng Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 25/8/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 345/2019/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2019 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2020/QĐXXST-DS ngày 04/8/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1947; HKTT: Khu phố B, thị trấn T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Trọng N, sinh năm 1978; HKTT: khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

3.1. Chị Nguyễn Thị Xuân N, sinh năm 1977; HKTT: Thị trấn T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.2. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1979; HKTT: Thị trấn T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.3. Chị Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 1985; HKTT: Thị trấn T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.4. Anh Trần Văn K, sinh năm 1980; HKTT: Thị trấn T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Đại diện hợp pháp của chị N, anh T, anh K và chị T: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1947; HKTT: khu phố B, thị trấn T, huyện D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (*văn bản ủy quyền ngày 19/12/2019 và ngày 23/12/2019*).

Nguyên đơn cũng là người đại diện theo ủy quyền của chị N, anh T, anh K và chị T là ông Nguyễn Văn C; bị đơn Ông Trần Trọng N có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 17/9/2019, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:***

Ngày 28/12/2012, ông Nguyễn Văn C cùng vợ bà Nguyễn Thị D và các con ruột là Nguyễn Thị Xuân N, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Ánh T, con rể Trần Văn K có lập giấy “Hợp đồng chuyển nhượng đất” để chuyển nhượng cho Ông Trần Trọng N phần đất có diện tích 917 m² tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện D, Bình Dương với số tiền 1.700.000.000 đồng. Ngày 08/4/2013, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Dương; tại thời điểm công chứng, ông N đã thanh toán đủ tiền cho gia đình ông C số tiền là 1.700.000.000 đồng. Sau khi công chứng, ông N đã làm thủ tục và đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH02707 ngày 21/5/2013 đứng tên Ông Trần Trọng N. Trên đất chuyển nhượng, khi đó có 04 căn nhà. Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N (“Hợp đồng chuyển nhượng đất” ngày 28/12/2012) thì ông C đã giao đất cho ông N quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất và nhà nói trên. Hiện nay, ông N đã đập bỏ hết các căn nhà trên và đổ đất san lấp mặt bằng.

Tuy nhiên, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, ông C có yêu cầu ông N đo đủ chiều ngang 17 m và chiều dài 50 m và ông N đồng ý, phần đất còn lại dư bao nhiêu là của ông C. Quá trình ông N sử dụng đất, ông C phát hiện ông N xây dựng tường rào lấn qua phần đất còn lại của ông C, nhiều lần ông C liên hệ thương lượng với ông N nhưng không thành.

Theo đơn khởi kiện ngày 17/9/2019, ông C yêu cầu ông N phải trả lại phần đất có diện tích là 75 m² thuộc một phần thửa đất số 167, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện D. Tại phiên tòa, ông C yêu cầu ông N trả lại phần đất đo đạc thực tế có diện tích là 37,4 m² theo kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý (tranh chấp) số 146-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng thuộc một phần thửa đất số 167, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện D hoặc phải thanh toán bằng số tiền 299.200.000 đồng theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự ngày 04/6/2020.

Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, ông C thống nhất và yêu cầu Tòa án sử dụng các kết quả sau để làm căn cứ giải quyết vụ án: Kết quả xem xét thẩm định tài sản tranh chấp tại biên bản ngày 10/01/2020 của Tòa án lập và kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý (tranh chấp) số 146-2020 ngày 17/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng; kết quả định giá theo Biên bản định giá ngày 04/6/2020 của Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự.

- *Chứng cứ nguyên đơn ông C cung cấp:* Đơn khởi kiện 17/9/2019; bản sao giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của ông C; 01 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 904/QSĐĐ/QĐ-UB do UBND huyện Dầu Tiếng cấp ngày 26/11/2002 cho ông C; Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 13/8/2019 của UBND thị trấn T; biên bản hòa giải ngày 13/8/2019 và ngày 29/8/2019 của UBND thị trấn T; bản sao “Hợp đồng chuyển nhượng đất” ngày 28/12/2012; bản tự khai ngày 07/11/2019 của ông C.

*** *Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, bị đơn Ông Trần Trọng N trình bày:***

Trước đây, gia đình ông C có phần đất tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện D. Do ông N có nhu cầu sử dụng đất nên ngày 30/6/2012, ông N gặp và thỏa thuận với gia đình ông C về việc chuyển nhượng khu đất nói trên. Ngày 28/12/2012, ông N và gia đình ông C {gồm ông C, bà D (vợ ông C hiện đã chết) và các con là (chị T, anh K, anh T và chị N)} ký “Hợp đồng chuyển nhượng đất” với nội dung về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 917 m² (có 200 m² đất thổ cư) nhưng sau đó có nói là chiều ngang 17 m, chiều dài 50 m thuộc một phần thửa đất số 167, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn T, huyện D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 904/QSĐĐ/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 26/12/2002; trên đất sang nhượng có 04 căn nhà cấp 4 cũ; trị giá tài sản sang nhượng (quyền sử dụng đất và tài sản trên đất) là 1.700.000.000 đồng và ông N đã thanh toán được số tiền là 1.200.000.000 đồng. “Hợp đồng chuyển nhượng đất” được đánh máy sẵn và các bên ký tên, lấn tay xác nhận nhưng không được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Đến ngày 01/01/2013, ông C đã bàn giao tài sản sang nhượng cho ông N, sau đó ông N tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, sau đó ông C có tranh chấp với ông Nguyễn Văn T (em vợ ông C) đối với một phần đất liên ranh với đất chuyển nhượng nêu trên nên không thể làm thủ tục sang tên cho ông N ngay được. Sau đó, ông N liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện đo đạc và thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì biết phần đất của ông C chỉ còn lại quá nhỏ nên không thể tách thửa để lại cho ông C được. Ngày 08/4/2013, hai bên đã thống nhất diện tích đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế nên hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Dương. Ông N thanh toán tiếp số tiền còn lại là 500.000.000 đồng và ông N đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH02704 ngày 21/5/2013 đứng tên Ông Trần

Trọng N với diện tích là 895m² (200 m² ODT + 695 m² CLN). Sau đó, do có sự thay đổi hiện trạng trên bản đồ địa chính nên ông N làm thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện UBND huyện D đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ: CH03852 ngày 14/02/2015 đứng tên Ông Trần Trọng N với diện tích 873 m² (200 m² ODT + 673 m² CLN) thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu phố 4B, thị trấn T. Hiện nay, ông N đã đập bỏ hết các căn nhà trên đất và đổ đất san lấp mặt bằng.

Từ khi nhận chuyển nhượng và sử dụng đất cho đến gần cuối năm 2019, không có ai tranh chấp hay có ý kiến gì. Đến gần cuối năm 2019, ông C bắt đầu tranh chấp. Ông N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ ông C và ông N đã được nhà nước cấp quyền sử dụng đất đúng quy định nên ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C.

Tại phiên tòa, ông N thống nhất và yêu cầu Tòa án sử dụng các kết quả sau để làm căn cứ giải quyết vụ án: Kết quả xem xét thẩm định tài sản tranh chấp tại biên bản ngày 10/01/2020 của Tòa án lập và kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 146-2020 ngày 17/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng; kết quả định giá theo Biên bản định giá ngày 04/6/2020 của Hội đồng định giá trong tổ tụng dân sự.

- *Chứng cứ bị đơn ông N cung cấp*: Bản sao hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2013, biên bản kiểm tra hiện trạng và diện tích sử dụng đất tranh chấp ngày 19/3/2013, bản mô tả ranh giới, đơn đăng ký biến động ngày 26/3/2013, Quyết định thu hồi đất 688 ngày 02/4/2013, đơn xin xác nhận ngày 21/4/2013, biên bản hòa giải ngày 10/6/2019; bản sao giấy chứng minh nhân dân; bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03852 ngày 14/02/2015 đứng tên ông N; đơn giải quyết vắng mặt ngày 03/6/2020.

*** Quá trình tiến hành tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có chị Nguyễn Thị Xuân N, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Ánh T, anh Trần Văn K và người đại diện ông Nguyễn Văn C trình bày:**

Chị N, anh T, chị T và anh K thống nhất toàn bộ lời trình bày, yêu cầu khởi kiện của ông C, không bổ sung gì thêm.

- *Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chị N, anh T, chị T và anh K, cung cấp*: Bản tự khai của chị N, chị T ngày 19/12/2019, bản tự khai của anh K, anh T ngày 23/12/2019; Giấy ủy quyền ngày 19/12/2019 và ngày 23/12/2019; bản sao trích lục khai tử của bà Dung ngày 15/6/2018.

*** UBND huyện Dầu Tiếng có ý kiến:**

Tại Công văn số 1037/UBND-BTCD ngày 15/6/2020, UBND huyện Dầu Tiếng xác định:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 904 QSDĐ/QĐ-UB ngày 26/11/2002 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho hộ ông bà Nguyễn Văn C được cấp theo trình tự, thủ tục quy định Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hình thể và diện tích được cấp theo bản đồ địa chính chính quy lập bằng không ảnh, không qua đo đạc thực tế và không có ký liên ranh. Quyền sử dụng đất là cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn C, thành viên hộ gia đình ông Nguyễn Văn C bao gồm: Ông Nguyễn Văn C – chủ hộ; bà Nguyễn Thị D - vợ; chị Nguyễn Thị Xuân N - con, anh Nguyễn Văn T - con, chị Nguyễn Thị Ánh T - con.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02704 ngày 21/5/2013 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho Ông Trần Trọng N được cấp theo trình tự, thủ tục quy định Luật đất đai năm 2003 và Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hình thể và diện tích được cấp theo bản đồ địa chính chính quy lập bằng không ảnh, không qua đo đạc thực tế và không có ký liên ranh. Nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C. Quyền sử dụng đất là cấp cho cá nhân Ông Trần Trọng N.

- Diện tích 873 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số vào sổ CH03852 ngày 14/02/2015 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho Ông Trần Trọng N so với diện tích 895 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02704 ngày 21/5/2013 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho Ông Trần Trọng N là giảm 22 m². Nguyên nhân: Do trước đây, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02704 ngày 21/5/2013 thể hiện mặt đường Hùng Vương theo bản đồ đo đạc chính lý năm 2011 của thị trấn T. Năm 2015, đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số vào sổ CH03852 ngày 14/02/2015 thể hiện mặt đường Hùng Vương theo bản đồ đo đạc chính lý năm 2015 của thị trấn T.

- Căn cứ Bản đồ Kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của UBND huyện Dầu Tiếng đã được phê duyệt thì thửa đất số 167, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu phố 4B, thị trấn Dầu Tiếng được quy hoạch là đất ở tại đô thị (ODT) nên việc tách thửa đối với 37,4 m² là không đủ điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Quyết định 25/2017/QĐ-UB ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, căn cứ khoản 4 Điều 4 của Quyết định 25/2017/QĐ-UB ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh Bình Dương, trường hợp Tòa án giải quyết yêu cầu tách thửa đất thành thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất được quy định tại Điều 3 của Quyết định này và hợp thửa đất đó với thửa đất liền kề tạo thành một thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng (ông Hoàng Anh) có ý kiến:***

Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã thực hiện việc thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải và mở phiên tòa đúng quy định. Tại phiên tòa, nguyên đơn cũng là người đại diện theo ủy quyền của chị N, anh T, anh K và chị T là ông Nguyễn Văn C; bị đơn Ông Trần Trọng N có mặt tại phiên tòa. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung thủ tục tố tụng. Quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp về quyền sử dụng đất. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định,

[1] Tại phiên tòa, nguyên đơn cũng là người đại diện theo ủy quyền của chị N, anh T, anh K và chị T là ông Nguyễn Văn C; bị đơn Ông Trần Trọng N có mặt, đảm bảo việc tham gia tố tụng tại phiên tòa theo quy định.

[2] Theo đơn khởi kiện ngày 17/9/2019, ông C yêu cầu ông N phải trả lại phần đất có diện tích là 75 m² thuộc một phần thửa đất số 167, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại Khu phố B, thị trấn T, huyện D. Ngược lại, ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C. Xét thấy, tài sản các bên đương sự tranh chấp liên quan đến bất động sản tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện D nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp về quyền sử dụng đất”. Tại phiên tòa, các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

[3] Theo đơn khởi kiện ngày 17/9/2019, ông C yêu cầu ông N phải trả lại phần đất có diện tích là 75 m² thuộc một phần thửa đất số 167, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại Khu phố B, thị trấn T, huyện D. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông C chỉ yêu cầu ông N trả lại phần đất đo đạc thực tế có diện tích là 37,4 m² thuộc một phần thửa đất số 167, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại Khu phố B, thị trấn T, huyện D, tỉnh Bình Dương hoặc thanh toán bằng tiền với số tiền 299.200.000 đồng là trị giá của 37,4 m² đất tranh chấp theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự ngày 04/6/2020. Tại phiên tòa, ông C xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không tranh chấp với ông N phần diện tích 37,6 m² là phần chênh lệch giữa đơn khởi kiện và kết quả đo đạc thực tế, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 5, 217 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Tại phiên tòa, các bên đương sự đều thống nhất và yêu cầu Tòa án sử dụng các kết quả sau để giải quyết vụ án: Kết quả xem xét thẩm định tài sản tranh chấp theo Biên bản đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/01/2020 của

Tòa án lập và kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 146-2020 ngày 17/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng; kết quả định giá theo Biên bản định giá ngày 04/6/2020 của Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự, cụ thể:

[4.1] Phần đất tranh chấp được đo đạc thực tế có diện tích là 37,4 m² thuộc một phần thửa đất số 167, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số vào sổ CH03852 ngày 14/02/2015 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho Ông Trần Trọng N, trị giá quyền sử dụng đất là 299.200.000 đồng (37,4 m² x 8.000.000 đồng/m²).

[4.2] Tài sản trên đất:

- 01 đoạn hàng rào do ông N xây dựng có diện tích 84 m², dài 42 m, cao 02 m, kết cấu: Lưới B40 gắn trên 13 trụ bê tông, chân hàng rào xây gạch không tô cao 60 cm, có trị giá 28.980.000 đồng (84 m² x 345.000 đồng/m²).

- 01 đoạn hàng rào do ông N xây dựng có diện tích 20 m² (nối tiếp với đoạn hàng rào trên), dài 08 m, cao 2,5 m, kết cấu: Lưới B40 gắn trên 04 trụ bê tông, chân hàng rào xây gạch không tô cao 60 cm, có trị giá 6.900.000 đồng (20m² x 345.000 đồng/m²).

[5] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C:*

Ông C khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông N dựa trên chứng cứ là “Hợp đồng chuyển nhượng đất” lập ngày 28/12/2012 giữa các bên đương sự, ông C cho rằng theo “Hợp đồng chuyển nhượng đất” lập ngày 28/12/2012 thì phần đất gia đình ông C chuyển nhượng cho ông N là phần đất có chiều ngang 17 m, dài 50 m tọa lạc tại khu phố B, thị trấn Dầu Tiếng. Ngược lại ông N cho rằng, “Hợp đồng chuyển nhượng đất” lập ngày 28/12/2012 có ý nghĩa như là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất, sau đó phía ông N liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện đo đạc thực tế khu đất và đã ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Dương và tại đây đã thỏa thuận diện tích chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế; ông N đã được UBND huyện Dầu Tiếng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH02704 ngày 21/5/2013 và sau đó đã đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số vào sổ CH03852 ngày 14/02/2015 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho Ông Trần Trọng N. Qua tranh tụng công khai tại phiên tòa, xem xét toàn bộ tài liệu chứng cứ các bên đương sự cung cấp, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- “Hợp đồng chuyển nhượng đất” lập ngày 28/12/2012 giữa các bên đương sự không có xác nhận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, đoạn đầu thể hiện tổng diện tích chuyển nhượng là 917 m² nhưng tiếp đó lại xác định có chiều ngang trước sau là 17 m và chiều dài là 50 (850 m²), như vậy sự thỏa thuận này là mâu thuẫn, thiếu chính xác về diện tích.

- Tại Biên bản kiểm tra hiện trạng và diện tích đất ngày 19/3/2013, bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 14/3/2013 đều có ông C và ông N tham gia và ký tên xác nhận. Theo 02 tài liệu này đều thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 895 m².

- Tại Đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 26/3/2013 của ông C lập thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 895 m².

- Tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký kết ngày 08/4/2013 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Dương thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 895 m².

Trên cơ sở hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên đương sự, UBND huyện Dầu Tiếng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH02704 ngày 21/5/2013 với diện tích đất là 895 m² (200 m² ODT + 695 m² CLN); sau đó đã đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số vào sổ CH03852 ngày 14/02/2015 với diện tích là 873 m² (200 m² ODT + 673 m² CLN). Việc ông C xác định diện tích chuyển nhượng là 850 m² (đất có chiều ngang 17 m, dài 50 m) theo “Hợp đồng chuyển nhượng đất” lập ngày 28/12/2012 là không có căn cứ, bởi: Diện tích đất ghi trong “Hợp đồng chuyển nhượng đất” lập ngày 28/12/2012 là không thống nhất, không thực hiện đúng hình thức, không được công chứng chứng thực theo quy định pháp luật; hơn nữa sau đó đã được các bên ký kết chính thức bằng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký kết ngày 08/4/2013 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Dương, hợp đồng sau được ký kết đúng hình thức, các bên ký kết tự nguyện, ... và được công chứng đúng quy định nên có giá trị pháp lý thi hành. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông C là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6] *Xét ý kiến của chị Nhị, anh Thanh, chị Thùy và anh Không:*

Ý kiến của Chị N, anh T, chị T và anh K là không có căn cứ, không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận như nhận định đối với yêu cầu khởi kiện của ông C.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về phần các thủ tục tố tụng, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp cũng như ý kiến đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C là phù hợp với quy định của pháp luật.

[8] Chi phí tố tụng:

[8.1] Chi phí đo đạc đất tranh chấp là 1.182.249 đồng, yêu cầu khởi kiện của ông C không được chấp nhận nên ông C phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

[8.2] Chi phí định giá tài sản tranh chấp là 700.000 đồng, yêu cầu khởi kiện của ông C không được chấp nhận nên ông C phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

[9] Về án phí: Ông C là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 157, 165, 217, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 5, 26, 166, 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C đối với Ông Trần Trọng N về việc yêu cầu trả lại phần đất đo đạc thực tế có diện tích là 37,4 m² thuộc một phần thửa đất số 167, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số vào sổ CH03852 ngày 14/02/2015 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho Ông Trần Trọng N.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C đối với Ông Trần Trọng N về việc không tranh chấp diện tích 37,6 m² là phần chênh lệch giữ đơn khởi kiện so với kết quả đo đạc thực tế.

3. Chi phí tố tụng:

3.1. Chi phí đo đạc đất tranh chấp là 1.182.249 đồng (*một triệu một trăm tám mươi hai nghìn hai trăm bốn mươi chín đồng*), ông C phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

3.2. Chi phí định giá tài sản tranh chấp là 700.000 đồng (*bảy trăm nghìn đồng*), ông C phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông C là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (ngày 25/8/2020).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Phạm Minh Đồng

