

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN BIÊN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 31/2018/DS-ST

Ngày 13 - 8 - 2018

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
đất bất động sản liền kề và hợp
đồng chuyển nhượng QSD đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN BIÊN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Thanh Huyền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Ngọc Duyên

2. Ông Bùi Minh Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đen - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên tham gia phiên tòa: Bà Lai Thị Ngọc Thúy- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 và ngày 13 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 49/2015/TLST-DS ngày 16 tháng 3 năm 2015, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng mặt nước, bất động sản liền kề và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 103/2017/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2017/QĐST- DS ngày 12/9/2017, thông báo thời gian mở phiên tòa ngày 31/7/2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Phạm Thị G, sinh năm 1954 và Bùi Văn B, sinh năm 1952

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn B: Phạm Thị G, sinh năm 1954. Có mặt

Nơi ĐKKHKT: ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Đại chỉ hiện nay: tổ 6, ấp VT, xã VHH, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang

2. *Bị đơn:*

2.1 Vợ chồng ông Trần Văn B, sinh năm 1966 và bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1973. (Có mặt)

2.2 Ông Phạm Văn G, sinh năm 1980. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

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

3.1 Anh Trần Trường T, sinh năm 1991. (Vắng mặt)

3.2 Anh Trần Trường A, sinh năm 1993. (Có mặt)

3.3 Anh Trần Trường G, sinh năm 1985. (Vắng mặt)

3.4 Chị Trần Thị S, sinh năm 2002. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Người giám hộ cho cháu Trần Thị S: Ông Trần Văn B, sinh năm 1966 và bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1973 là cha mẹ của cháu Sang. Có mặt

3.5 Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1955. (Có mặt)

3.6 Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1962. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

3.7 Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1957. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp XNA, xã TT, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang

3.8 Ngân hàng nvnptntVN– Chi nhánh huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: Kp3, TTT3, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện: Ông Lê Văn N– Giám đốc. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn, bà Phạm Thị G trình bày:** Bà và chồng bà là ông Bùi Văn B tạo lập được 10 công đất ruộng tầm 3 mét và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng bà với diện tích 12.972m² tại thửa đất số 89, tờ bản đồ 15-2, đất tọa lạc tại ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 119020, cấp ngày 19/3/2014. Nguồn gốc đất này là của ông Nguyễn Văn N và ông Phạm Văn Vô chuyển đổi với vợ chồng bà nhưng bà không nhớ năm chuyển đổi. Vào năm 2007, vợ chồng bà tiếp tục chuyển nhượng của anh Phạm Văn G 02 công đất ruộng tầm 3m tương đương 2.592m² liền kề với phần đất diện tích 12.972 m² tại thửa 89 của vợ chồng bà. Nguồn gốc 02 công đất này của anh Phạm Văn G chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn B, bà Huỳnh Thị H. Hiện nay phần đất 02 công này vẫn còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn B.

Thời điểm này mỗi năm chỉ sản xuất một vụ lúa, một vụ cá đồng. Do toàn bộ phần đất nêu trên của vợ chồng bà chưa có bờ bao riêng nằm trong khuôn viên bị bao bọc phần đất còn lại của vợ chồng ông Trần Văn B, bà Huỳnh Thị H nên vợ chồng bà chỉ sản xuất lúa, còn cá đồng hàng năm thì xuống mương của ông B, bà H nên ông B, bà H hưởng cá đồng. Vào khoảng 2010, Nhà nước chuyển đổi quy

hoạch sản xuất một vụ tôm, một vụ lúa thì vợ chồng bà cho vợ chồng ông B, bà H thuê toàn bộ diện tích đất nói trên là 12 công tầm 3m tương đương 15.564m^2 , vợ chồng ông B thuê được vài năm thì không thỏa thuận được thời gian thuê nên bà lấy đất lại để sản xuất. Do vợ chồng ông B thuê giá quá thấp nên vợ chồng bà lấy lại để vợ chồng bà lên bờ bao riêng trong diện tích đất của mình thì vợ chồng ông B không đồng ý trả đất nhưng không cho bà lên bờ bao riêng nên vợ chồng bà không sử dụng được diện tích đất làm ảnh hưởng đến kinh tế của gia đình bà.

Nay bà Phạm Thị G yêu cầu Tòa án nhân dân huyện An Biên giải quyết như sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với vợ chồng với ông Phạm Văn G với diện tích đất là 02 công tầm 03 mét (thực tế 2.592m^2) đất tọa lạc tại ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang. Đồng thời buộc vợ chồng ông Trần Văn B và bà Huỳnh Thị H cho vợ chồng bà lên bờ bao đối với diện tích đất 12.972m^2 vợ chồng bà đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận QSD đất và phần đất mà vợ chồng bà đã sang nhượng của ông Phạm Văn G là 2.592m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Phạm Văn Bê và cho bà sử dụng phần đất bất động sản liền kề do vợ chồng ông B đứng tên quyền sử dụng đất: chiều ngang 5m, dài từ đất bà chuyển nhượng của ông Gương ra đến kinh Xẻo Cạn là 57m để làm đường dẫn nước và lối đi vào khu đất của vợ chồng bà. Bà sẽ thanh toán tiền giá trị quyền sử dụng đất cho ông B, bà H theo giá trị thị trường đã định giá.

- **Bị đơn, ông Trần Văn B trình bày:** Vợ chồng ông có toàn bộ diện tích đất là 33.656m^2 , loại đất lúa, tôm tại thửa 89, tờ bản đồ 15 -2, tọa lạc tại ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang. Nguồn gốc đất này của cha ông B là ông Trần Văn Phước và mẹ là Hồ Thị Thiệp cho vợ chồng ông trước năm 1991, đến năm 2003 vợ chồng ông được UBND huyện An Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông nhưng giấy chứng nhận để là cấp cho hộ ông bà Trần Văn B. Vào năm 2003, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho anh Phạm Văn G 02 công tầm 3m = 2.592m^2 nằm trong thửa đất nói trên, khi chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay với nhau. Đến năm 2007, anh G chuyển nhượng lại cho bà G02 công đất nói trên. Toàn bộ diện tích đất 12.972m^2 và diện tích 2.592m^2 của vợ chồng bà nằm trong khuôn viên và bị bao bọc xung quanh bởi phần đất của vợ chồng ông. Ông xác nhận đối với diện tích 2.592m^2 của vợ chồng bà G chuyển nhượng của ông Phạm Văn G còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông bà, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện

nay đang thế chấp vay tại Ngân hàng nn huyện An Biên với số tiền vay là 250.000.000đ.

Tại Tòa án ông Trần Văn B yêu cầu:

Ông thống nhất công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông Phạm Văn G xác lập ngày 29/12/2003 với diện tích 2.592m^2 nằm trong diện tích 33.656m^2 , loại đất hai vụ lúa, thửa số 89, tờ bản đồ 15-2, tọa lạc tại ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang và thống nhất việc ông Phạm Văn G chuyển nhượng lại diện tích 2.592m^2 nói trên cho bà Phạm Thị G, ông Bùi Văn B. Vợ chồng ông thống nhất làm thủ tục và ký các thủ tục để tách quyền sử dụng đất diện tích nêu trên cho bà Phạm Thị G, ông Bùi Văn B.

Thống nhất cho bà Phạm Thị G lên bờ bao riêng trong phạm vi diện tích đất 12.972m^2 của vợ chồng bà G và 2.592m^2 nhận chuyển nhượng của ông. Tuy nhiên phải trả cho ông giá trị mặt nước mỗi công là 05 chỉ vàng 24kr, tổng cộng 12 công là 60 chỉ vàng 24kr.

Thống nhất cho vợ chồng bà Phạm Thị G sử dụng bất động sản liền kề từ đất bà G với diện tích 285m^2 : Ngang 5m, dài từ đất bà G đến kênh Xẻo Cạn. Tuy nhiên bà G phải kiểm diện tích đất khác đổi với vợ chồng ông chứ vợ chồng ông không đồng ý nhận tiền.

Bị đơn, bà Huỳnh Thị H trình bày: Bà thống nhất toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Trần Văn B. Ngoài ra, bà không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn, Anh Phạm Văn G trình bày: Vào năm 2003, anh có sang nhượng của vợ chồng ông B, bà H diện tích 02 công đất ruộng tầm 3m tương đương 2.592m^2 với số vàng là 14 chỉ vàng 24k, khi sang hai bên có làm giấy tay với nhau. Sau khi anh sang nhượng xong, anh canh tác đến năm 2007 thì sang lại cho vợ chồng bà Phạm Thị G 02 công đất trên với số vàng là 14 chỉ vàng 24kr.

Tại Tòa án anh yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với vợ chồng ông B, bà H và công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh với bà G. Ngoài ra, anh không yêu cầu gì thêm

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Anh Trần Trường A, trình bày: Toàn bộ diện tích đất 33.656m^2 , loại đất lúa, tằm tại thửa 89, tờ bản đồ 15 -2, tọa lạc tại ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang là của cha mẹ anh. Hiện nay, anh sống với cha mẹ, cha mẹ cho anh 01 công đất nằm giáp với đất ông N; chiều ngang 12 tằm = 36m, chỉ nói miệng chứ không làm giấy tờ gì.

Tại Tòa anh có ý kiến yêu cầu; thống nhất với yêu cầu của cha mẹ anh là nếu bà G sử dụng bất động sản liền kề thì phải trả cho cha mẹ anh mỗi mét ngang là 10 chỉ vàng 24kr, nếu không thì mua miếng đất khác bằng diện tích để đổi với cha mẹ anh. Ngoài ra, anh không có yêu cầu gì khác.

2. Ông Nguyễn Văn V trình bày: Nguyên vào năm 1999, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Kim T (chị ruột ông B) 05 công đất ruộng tầm 3m, tọa lạc tại ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang. Ông canh tác đến năm 2004 thì đổi 05 công đất này cho bà G và hai bên đã làm xong quyền sử dụng đất. Thời điểm chuyển nhượng đất của bà T thì phần đất này nằm trong chu vi đất của vợ chồng ông B chưa lên bờ bao riêng, ông làm lúa, còn vợ chồng ông B hưởng cá đồng trong chu vi đất của ông B.

Nay nhà nước quy hoạch sản xuất một vụ tôm một vụ lúa, ông B không cho bà Glên lên bờ bao riêng trong diện tích đất của mình là không đúng. Phần đất bà G chuyển đổi cho ông thì ông cũng đã lên bờ bao để nuôi tôm và sản xuất lúa theo quy hoạch.

3. Ông Nguyễn Văn N trình bày: Nguyên vào khoảng năm 1985 -1986 ông có chuyển nhượng của bà T 05 công đất ruộng tầm 3m tọa lạc tại ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang. Sau này ông đổi đất với bà G và bà G đã đứng tên quyền sử dụng diện tích đất này. Diện tích đất này trước đây nằm trong chu vi bờ bao đất ông B, ông làm lúa, còn ông B hưởng cá đồng vì sung quanh là bờ mương của ông B. Nay nhà nước đã quy hoạch nuôi tôm, lúa mà ông B không cho bà Glên bờ bao riêng để sản xuất theo theo hoạch nhà nước là không đúng.

4. Bà T trình bày: bà là chị ruột của ông Trần Văn B, bà xác nhận trước đây có chuyển nhượng cho ông N và ông V mỗi người 05 công đất như ông N và ông V trình bày. Bà cho rằng chỉ chuyển nhượng đất, còn nước không chuyển nhượng mà sau này bà chuyển nhượng phần mặt nước cho ông B bằng 50 chỉ vàng 24kr, chỉ nói miệng không làm giấy tờ.

5. Đại diện Ngân hàng Nn huyện An Biên trình bày: Hiện nay ông Ga, bà H đang thế chấp toàn bộ diện tích đất ông bà đứng tên để vay số tiền gốc là 250.000.000đ. Ngân hàng chỉ giải ngân giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi vợ chồng ông B trả đủ nợ gốc và lãi vay.

Tại phiên tòa các đương sự vẫn như nguyên ý kiến và yêu cầu.

Tại phiên tòa kiểm sát viên phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng mối quan hệ pháp luật

tranh chấp, tổ chức hòa giải, thu thập chứng cứ đúng theo trình tự Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Thẩm phán vẫn còn để vụ án quá hạn thời hạn chuẩn bị xét xử là vi phạm khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa sơ thẩm đúng theo trình tự Bộ luật tố tụng dân sự. Thư ký ghi biên bản phiên tòa đúng chức năng, nhiệm vụ của mình.

Đối với đương sự tham gia giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các chứng cứ đương sự cung cấp, lời khai của các đương sự. Thấy rằng yêu cầu của nguyên đơn vợ chồng bà Phạm Thị G, ông Bùi Văn B và yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn G là có cơ sở chấp nhận.

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 các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: phần đất tranh chấp tọa lạc trên địa bàn huyện An Biên và các đương sự có nơi cư trú trên địa bàn huyện An Biên nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Biên theo quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn, bà Phạm Thị G, ông Bùi Văn B và bị đơn anh Phạm Văn G yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà H với anh G và công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa anh G với bà G, ông B nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Bà G, ông B yêu cầu lên bờ bao trong phạm vi diện tích đất 15.564m² nên quan hệ pháp luật là “tranh chấp quyền sử dụng bề mặt”. Bà G, ông B yêu cầu sử dụng bất động sản liền kề của ông B, bà H để làm đường dẫn nước và lối đi nên quan hệ là “tranh chấp bất động sản liền kề”.

[3] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Trường A, Trần Trường G, Trần Thị S và đại diện Ngân hàng nnpvptntVN – Chi nhánh huyện An Biên được tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xử vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nói trên.

[3] Xét yêu cầu của bà G, ông B và anh Gyêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 29/12/2003 giữa anh G với vợ chồng bà H, ông B với diện tích 2.592m² nằm trong diện tích 33.656m², loại đất hai vụ lúa, thửa số 89, tờ bản đồ 15-2, tọa lạc tại ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang, do ông Trần Văn B đứng tên quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử, xét trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Trần Văn B, bà Huỳnh Thị H cùng với ông Gương thống nhất xác định vào ngày 29/12/2003 vợ chồng ông B và H có chuyển nhượng cho anh Phạm Văn G diện tích 02 công tằm 3m với diện tích là 2.592m² với giá là 14 chỉ vàng 24kr (mỗi công 07 chỉ vàng), khi bán hai bên có làm giấy tay, tại thời điểm làm giấy tay xong hai bên đã giao nhận vàng và anh G đã nhận đất canh tác. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà H với anh G là vi phạm về hình thức là hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, theo hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004/NQ ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì thời điểm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này xác lập trước năm 2004 nên hợp đồng này vẫn có hiệu lực. Hơn nữa, tại phiên tòa anh G và vợ chồng ông B, bà H yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng đất giữa các đương sự. Do đó, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông B, bà H và anh G với diện tích 2.592m² nằm trong diện tích 33.656m², loại đất hai vụ lúa, thửa số 89, tờ bản đồ 15-2, tọa lạc tại ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang là phù hợp với pháp luật.

Xét yêu cầu của bà Phạm Thị G, ông Bùi Văn B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông Phạm Văn G với diện tích 2.592m² nằm trong diện tích 33.656m², loại đất hai vụ lúa, thửa số 89, tờ bản đồ 15-2, tọa lạc tại ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang. Hội đồng xét xử, xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Văn G và vợ chồng bà G, ông B vi phạm pháp luật là do anh G chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G, ông B (do anh G chưa được đứng tên quyền sử dụng đất, do ông Trần Văn B đứng tên quyền sử dụng đất). Tuy nhiên, tại phiên tòa vợ chồng ông B, bà H, anh G và bà G thống nhất thỏa thuận vợ chồng ông B, bà H công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa anh G với bà G và vợ chồng ông B, bà H đồng ý tách tên quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị G. Xét đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự và phù hợp với pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Văn G với bà Phạm Thị G, ông Bùi Văn B với diện tích

2.592m² nằm trong diện tích 33.656m², loại đất hai vụ lúa, thửa số 89, tờ bản đồ 15-2, tọa lạc tại ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Xét ý kiến của đại diện Ngân hàng nn và phát triển nông thôn – Chi nhánh huyện An Biên không đồng ý cho các đương sự điều chỉnh diện tích đất của ông B, bà H đã thế chấp vay vốn Ngân hàng khi ông B, bà H chưa trả dứt nợ cho Ngân hàng. Hội đồng xét xử, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B, bà H với anh G xác lập từ năm 2003 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh G với bà G, ông B xác lập năm 2007, đối với hợp đồng vay vốn và thế chấp của ông B, bà H cho Ngân hàng vào năm 2016 là sau ngày chuyển nhượng và hơn nửa phần đất thế chấp còn lại theo hợp đồng thế chấp hơn 30.000m² cũng đủ đảm bảo xử lý nợ của ông B, bà H nên không chấp nhận ý kiến của đại diện Ngân hàng.

[4] Xét yêu cầu của bà G, ông B yêu cầu được lên bờ bao trong phạm vi diện tích 12.972m² tại thửa đất số 89, tờ bản đồ 15-2, đất tọa lạc tại ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 119020, cấp ngày 19/3/2014 do bà Phạm Thị G đứng tên quyền sử dụng đất và diện tích 2.592m² nằm trong diện tích 33.656m², loại đất hai vụ lúa, thửa số 89, tờ bản đồ 15-2, tọa lạc tại ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang (ông B đứng tên). Đối với vợ chồng ông B, bà H cho rằng bà G, ông B chỉ có đất còn mặt nước là của ông nên bà G lên bờ bao phải trả cho vợ chồng ông mỗi công 05 chỉ vàng 24kr x 12 công = 60 chỉ vàng 24kr.

Hội đồng xét xử, xét thấy yêu cầu của ông B, bà H là không có cơ sở để được chấp nhận. Bởi lẽ, ông B, bà G được Ủy ban nhân dân huyện An Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 12.972m² loại đất lúa, tại thửa đất số 89, tờ bản đồ 15-2. Phần đất này có nguồn gốc của ông N và ông V chuyển đổi với bà G. Khi chuyển đổi thì ông N và ông V cho rằng phần đất này không bị hạn chế quyền sử dụng bề mặt (lên bờ bao riêng) và phần đất bà G chuyển đổi cho ông N, ông V cũng không bị hạn chế quyền sử dụng bề mặt. Phần đất này chưa có bờ bao riêng, do nằm trong khuôn viên đất của ông Trần Văn B, bà Huỳnh Thị H. Diện tích đất này trước đây mỗi năm sản xuất một vụ lúa, một vụ cá đồng. Do đất bà G, ông B chưa có bờ bao riêng nên hàng năm bà chỉ sản xuất một vụ lúa, còn cá thì vợ chồng ông B hưởng. Sau khi có chủ trương của Nhà nước chuyển đổi sang mô hình một vụ lúa, một vụ tôm để tăng trưởng kinh tế thì bà G, ông B đã cho vợ chồng ông B thuê toàn bộ diện tích đất 12.972m² nói trên và 2.592m² nhận chuyển nhượng của anh Phạm Văn G, vợ chồng ông B thuê được vài năm thì các bên không thỏa thuận được giá cho thuê nên vợ chồng ông B, bà G lấy lại đất và lên bờ bao riêng

trong phạm vi diện tích đất của mình để sử dụng là phù hợp với chủ trương quy hoạch sử dụng đất của Nhà nước cũng như nhằm đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn. Hơn nữa, tại Tọa công văn số 401/UBND –NCPC ngày 15/11/2016 của Ủy ban nhân dân huyện An Biên xác định diện tích 12.972m² loại đất lúa, tại thửa đất số 89, tờ bản đồ 15-2 đất tọa lạc tại ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 119020, cấp ngày 19/3/2014 do bà Phạm Thị G đứng tên quyền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không bị hạn chế quyền sử dụng mặt nước cũng như lên bờ bao riêng. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu này của vợ chồng bà G, ông B và bác yêu cầu của ông B, bà H.

[5] Hội đồng xét xử, xét thấy bà G, ông B yêu cầu được sử dụng bất động sản liền kề của ông B, bà H với chiều ngang 5 m x 57 dài = 285m² là có cơ sở. Bởi, phần đất của bà G, ông B diện tích 12.972m² loại đất lúa, tại thửa đất số 89, tờ bản đồ 15-2 đất tọa lạc tại ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 119020, cấp ngày 19/3/2014 do bà Phạm Thị G đứng tên quyền sử dụng đất và diện tích 2.592m² loại đất lúa, tại thửa đất số 89, tờ bản đồ 15-2 do nhận chuyển nhượng của anh Phạm Văn G bị vây bọc xung quanh bởi chu vi đất của ông B, bà H không có đường dẫn nước, tưới nước và không có lối đi vào khu đất; muốn đi vào khu đất này và canh tác được đất thì chỉ có duy nhất là sử dụng bất động sản liền kề phần đất của ông B, bà H. Theo quy định tại Điều 246 Bộ luật dân sự 2015 có quy định “ Quyền đối với bất động sản liền kề được xác lập do địa thế tự nhiên, theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc”. Phần đất của bà G, ông B do địa thế tự nhiên trước đây nằm trong chu vi bị vây bọc bởi đất của ông B, bà H. Do đó, bà G, ông B được quyền đối với bất động sản liền kề của ông B bà H và ghi nhận sự thỏa thuận của bà G với ông B, bà H là cho bà G sử dụng bất động sản liền kề ngang 5m x 57 dài = 285m² nằm trong diện tích 33.656m², tại thửa 89, tờ bản đồ 15-2, tọa lạc tại ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang. Tuy nhiên, bà G, ông B có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng bất động sản liền kề diện tích đất 285m² cho ông B, bà H theo giá trị thị trường đã định giá ngày 09/7/2018 là 7.980.000đ. Tại phiên tòa bà G tự nguyện trả giá trị cho ông B, bà H là 10.000.000đ là cao hơn giá trị định giá thị trường, xét sự tự nguyện của bà G phù hợp pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà G là trả giá trị quyền sử dụng đất bất động sản liền kề cho ông Trần Văn B, bà Huỳnh Thị H diện tích 285m² với giá trị là 10.000.000đ.

[6] Xét yêu cầu của ông B, bà H và Trường An không đồng ý nhận tiền giá trị đất mà yêu cầu bà G chuyển nhượng thửa đất khác bằng với diện tích 285m^2 chuyển đổi cho vợ chồng ông B, bà H để ông cho con ông cất nhà ở là không có cơ sở. Bởi, bà G sử dụng bất động sản liền kề của ông và trả giá trị đất cao hơn giá trị thị trường đã định giá là phù hợp. Hơn nữa, thửa đất của ông B, bà H có chiều ngang hơn 100m, việc bà G sử dụng 5m ngang không ảnh hưởng lớn đến phần đất của ông bà.

Từ những cơ sở và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử sau khi thảo luận đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị G, ông Bùi Văn B và yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn G.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Về án phí không có giá ngạch: 200.000đ (hai trăm ngàn đồng)

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn B, bà Phạm Thị G và yêu cầu độc lập của anh Phạm Văn G được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

Buộc vợ chồng ông Trần Văn B, bà Huỳnh Thị H phải nộp 200.000đ (hai trăm ngàn đồng).

- Án phí có giá ngạch:

+ Phần tranh chấp mặt nước ông B, bà H cho rằng giá trị mỗi công tằm 3m là 05 chỉ vàng 24kr, diện tích tranh chấp 12 công x 5 chỉ = 60 chỉ vàng 24kr x 3.500.000đ = 210.000.000đ x 5% = 10.500.000đ (mười triệu năm trăm ngàn đồng).

Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Buộc bị đơn vợ chồng ông B, bà H phải nộp 10.500.000đ.

+ Phần nguyên đơn bà G, ông B trả giá trị 10.000.000đ cho bị đơn nên phải chịu án phí 10.000.000đ x 5% = 500.000đ.

[8]. Tiền chi phí đo đạc: 1.193.000đ (một triệu một trăm chín mươi ba ngàn đồng).

Bà G đã nộp xong số tiền này cho Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên. Yêu cầu của bà G được chấp nhận nên buộc ông B, bà H trả lại tiền chi phí đo đạc cho bà Phạm Thị G 1.193.000đ (một triệu một trăm chín mươi ba ngàn đồng).

[9] Về tiền chi phí định giá: 1.100.000đ (một triệu một trăm ngàn đồng).

Bà G đã nộp xong số tiền này cho văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên. Yêu cầu của bà G được chấp nhận nên không phải chịu tiền chi phí định giá. Buộc ông B, bà H trả lại tiền chi phí định giá cho bà Phạm Thị G 1.100.000đ.

Xét quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở như Hội đồng xét xử đã phân tích ở phần trên.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân năm 2015; Điều 245, 246, 248, 252, 253, 254, 500 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167, 169, 179, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị G, ông Huỳnh Văn B và yêu cầu độc lập của anh Phạm Văn G.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn B, bà Huỳnh Thị H với ông Phạm Văn G xác lập ngày 29/12/2003 với diện tích 2.592m² nằm trong diện tích 33.656m², loại đất hai vụ lúa, thửa số 89, tờ bản đồ 15-2, tọa lạc tại ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang. Do ông Trần Văn B đứng tên quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 151154, ngày 22/01/2003.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Trần Văn B, bà Huỳnh Thị H, ông Phạm Văn G và bà Phạm Thị G về việc ông Phạm Văn G chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất diện tích 2.592m² nói trên cho bà Phạm Thị G, ông Bùi Văn B. Ông Trần Văn B, bà Huỳnh Thị H có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký các thủ tục để tách quyền sử dụng đất diện tích nêu trên cho bà Phạm Thị G, ông Bùi Văn B.

Diện tích 2.592m² nêu trên có vị trí và số đo theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/7/2015, cụ thể như sau:

Chiều ngang giáp đất ông Trần Văn B, bà Huỳnh Thị H, từ điểm 4 đến điểm 5 = 31,4m;

Chiều ngang mặt hậu giáp thửa đất ruộng của bà Phạm Thị G, ông Bùi Văn B, điểm 12 đến điểm 2 = 31,4m;

Chiều dài một bên giáp với phần đất bờ mương của ông Trần Văn B, bà Huỳnh Thị H, từ điểm 2 đến điểm 4 = 82,6m;

Chiều dài một bên giáp đất ruộng của ông Trần Văn B, bà Huỳnh Thị H, từ điểm 11 đến điểm 5 và điểm 6 = 82,6m.

4. Công nhận cho bà Phạm Thị G, ông Bùi Văn B được lên bờ bao trong toàn bộ diện tích 12.972m^2 loại đất lúa, tại thửa đất số 89, tờ bản đồ 15-2 đất tọa lạc tại ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 119020, cấp ngày 19/3/2014 do bà Phạm Thị G đứng tên quyền sử dụng đất và diện tích 2.592m^2 loại đất lúa, tại thửa đất số 89, tờ bản đồ 15-2 do ông Trần Văn B đang đứng tên quyền sử dụng đất. Tổng cộng diện tích bà Phạm Thị G, ông Bùi Văn B được lên bờ bao là 15.564m^2 .

Diện tích 15.564m^2 nêu trên có vị trí và số đo thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/7/2015, cụ thể như sau:

Chiều ngang mặt hậu giáp với phần đất bờ mương của ông Trần Văn B, bà Huỳnh Thị H, từ điểm 9 đến điểm 10 = 31m, từ điểm 10 đến điểm 5 = 31,5m;

Chiều ngang mặt tiền giáp với phần đất ruộng Trần Văn B, bà Huỳnh Thị H, từ điểm 4 đến điểm 5 = 31,4m, từ điểm 11 đến điểm 8 = 31,1m;

Chiều dài một bên giáp với phần đất bờ mương của Trần Văn B, bà Huỳnh Thị H, từ điểm 1 đến điểm 2 = 206,1m, từ điểm 2 đến điểm 4 = 82,6m;

Chiều dài một bên giáp với phần đất ruộng của Trần Văn B, Huỳnh Thị H, từ điểm 9 đến điểm 8 = 209,1m; điểm 11 đến điểm 5 = 82,6m.

5. Công nhận cho bà Phạm Thị G, ông Bùi Văn B được quyền sử dụng bất động sản liền kề của vợ chồng ông Trần Văn B, bà Huỳnh Thị H với diện tích 285m^2 , nằm trong diện tích 33.656m^2 , loại đất hai vụ lúa, thửa số 89, tờ bản đồ 15-2, tọa lạc tại ấp 6 B, xã NT, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang. Do ông Trần Văn B đứng tên quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 151154, ngày 22/01/2003.

Diện tích 285m^2 trên có vị trí và số đo thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/7/2015, cụ thể như sau:

Chiều ngang mặt tiền giáp kênh Xẻo Cạn, từ điểm 14 đến điểm 15 = 5m;

Chiều ngang mặt hậu giáp với đất bà Phạm Thị G, ông Bùi Văn B, từ điểm 4 đến điểm 13 = 5m;

Chiều dài một bên giáp với đất ông Nguyễn Văn N từ điểm 14 đến điểm 4 = 57m;

Chiều dài một bên giáp đất Trần Văn B, Huỳnh Thị H, từ điểm 13 đến điểm 15 = 57m.

6. Buộc bà Phạm Thị G, ông Bùi Văn B trả cho ông Trần Văn B, bà Huỳnh Thị H giá trị quyền sử dụng đất bất động sản liền kề diện tích 285m^2 nói trên với số tiền là 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

7. Về tiền án phí:

7.1. Án phí không giá ngạch: 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng)

Buộc ông Trần Văn B, bà Huỳnh Thị H phải nộp 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng).

7.2. Án phí có giá ngạch:

- Tranh chấp mặt nước (bề mặt) án phí 10.500.000đ (mười triệu năm trăm ngàn đồng).

Buộc ông Trần Văn B, bà Huỳnh Thị H phải nộp 10.500.000đ (Mười triệu tám trăm ngàn đồng).

- Phần tranh chấp bất động sản liền kề án phí 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng).

Buộc bà Phạm Thị G, ông Bùi Văn B phải nộp 500.000đ, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng theo biên lai thu số 07519 ngày 16 tháng 3 năm 2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang. Bà Phạm Thị G, ông Bùi Văn B còn được nhận lại tiền chênh lệch là 100.000đ (một trăm nghìn đồng)

Hoàn trả lại cho anh Phạm Văn G tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ theo biên lai thu số 0000758 ngày 27 tháng 6 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang

8/. Tiền chi phí đo đạc: 1.193.000đ (một triệu một trăm chín mươi ba nghìn đồng). Bà Phạm Thị G đã nộp xong số tiền này cho Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Buộc Buộc ông Trần Văn B, bà Huỳnh Thị H trả lại cho bà Phạm Thị G 1.192.000đ (một triệu một trăm chín mươi hai nghìn đồng).

9/ Về tiền chi phí định giá: 1.100.000đ (một triệu một trăm nghìn đồng). Bà Phạm Thị G đã nộp xong tiền định giá cho công ty định giá.

Buộc Buộc ông Trần Văn B, bà Huỳnh Thị H trả lại cho bà Phạm Thị G 1.100.000đ (Một triệu một trăm nghìn đồng).

10/. Quyền kháng cáo:

Án xử công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

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

nguyên 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 Kiên Giang;
- VKSND huyện An Biên;
- Chi cục THADS huyện An Biên;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSDS.

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

Võ Thanh Huyền