

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KIÊN HẢI
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 16/2023/DS-ST
Ngày: 26 - 6 - 2023
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIÊN HẢI, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Nghi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lâm Ngọc Phong

2. Ông Đặng Tùng Long

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thanh Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Nga - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 6 năm 2023 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 20/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2023/QĐXXST-DS, ngày 10 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Minh B, sinh năm 1951 (chết năm 2019), bà Hồ Thị M, sinh năm 1953 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp AP, xã ND, huyện KH, tỉnh Kiên Giang.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B gồm:

- Ông Huỳnh Nhật T, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp AP, xã ND, huyện KH, tỉnh Kiên Giang.

- Bà Huỳnh Nhật Tr, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

- Bà Huỳnh Nhật M, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 210 Lâm Quang K, phường VB, thành phố RG, tỉnh Kiên

Giang.

Bà M, bà Tr, bà M ủy quyền cho ông Huỳnh Nhật T tham gia tố tụng
(Văn bản ủy quyền số 06 ngày 06/02/2023).

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự là ông Phạm Phú V
– Văn phòng Luật sư Phạm Văn C thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

Địa chỉ: 44 HV thành phố RG, tỉnh Kiên Giang.

2. *Bị đơn:* Ông Châu Minh T, sinh năm 1971 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã HT, huyện KH, tỉnh Kiên Giang

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

- Ủy ban nhân dân huyện Kiên Hải

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc T – Chức vụ: Chủ tịch UBND
huyện Kiên Hải.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Minh T – Phó Trưởng phòng Kinh
tế hạ tầng – Tài nguyên và Môi trường huyện Kiên Hải (Vắng mặt nhưng có đơn xin
xét xử vắng mặt).

Đại chỉ: Ấp 1, xã HT, huyện KH, tỉnh Kiên Giang

- Ông Châu Hạnh Ph, sinh năm 1967 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã HT, huyện KH, tỉnh Kiên Giang

- Bà Châu Ngọc B, sinh năm 1968 (Vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng
mặt).

Địa chỉ: Hẻm 863 đường Nguyễn Trung Tr, phường AB, thành phố RG, tỉnh
Kiên Giang

- Bà Châu Ngọc Á, sinh năm 1970 (Vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng
mặt).

Địa chỉ: Ấp BN, xã ThC, thành phố PhQ, tỉnh Kiên Giang

- Ông Châu Minh Th, sinh năm 1978 (Vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng
mặt).

Địa chỉ: Ấp BN, xã AS, huyện KH, tỉnh Kiên Giang

- Bà Châu Ngọc Ph, sinh năm 1980 (Vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng
mặt).

Địa chỉ: Ấp AP, xã ND, huyện KH, tỉnh Kiên Giang.

- Ông Châu Minh Đạt, sinh năm 1983 (Vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng

mặt).

Địa chỉ: Ấp CTr, xã AS, huyện KH, tỉnh Kiên Giang

- Bà Huỳnh Thị G, sinh năm 1974 (Vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã HT, huyện KH, tỉnh Kiên Giang.

- Ông Huỳnh Tấn T, sinh năm 1986 (Vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Bùi Thị Tuyết M, sinh năm 1979 (Vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp AP, xã ND, huyện KH, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và bản tự khai ngày 21/3/2018 nguyên đơn ông Huỳnh Minh B, bà Hồ Thị M và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư Phạm Phú V trình bày: Vào năm 1995 cha mẹ ông là ông Huỳnh Minh B (chết năm 2019), bà Hồ Thị M có nhận chuyển nhượng 01 căn nhà bằng gỗ gắn liền với đất tọa lạc ấp AP, xã ND, huyện KH, tỉnh Kiên Giang ngang khoảng 10m dài gần mặt lộ đến mé biển của bà Phạm Thị L. Năm 2002 gia đình có mua 01 cây dừa và 3m đất của bà Mai Thị T từ cửa nhà trước chạy ra lộ khoảng 03m, chiều ngang khoảng 10m giá 5.000.000 đồng có làm biên nhận lập ngày 09/4/2002, gia đình sử dụng từ năm 2002 đến nay. Năm 2004 bà Mai Thị T chết, đến năm 2017 do nhà bị xuống cấp gia đình sửa lại nhà theo vị trí cũ thì ông Châu Minh T ra tranh chấp không cho sửa lại nhà.

Nay ông T yêu cầu Tòa án công nhận hiện trạng sử dụng đất diện tích 30 m² tọa lạc tại ấp AP, xã ND, huyện KH, tỉnh Kiên Giang.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 09/4/2021 yêu cầu ông Châu Minh T bồi thường thiệt do không sửa nhà được và mất thu nhập kinh doanh số tiền 204.000.000đ, nay ông T xin rút toàn bộ yêu cầu bổ sung này.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Châu Minh T về việc yêu cầu gia đình giao trả diện tích đất qua đo đạc thực tế là 183,6m² tọa lạc ấp AP, xã ND, huyện KH, tỉnh Kiên Giang cho ông T quản lý sử dụng thì ông không đồng ý.

Tại phiên tòa, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T đồng ý trả cho bị đơn ông Châu Minh T số tiền 430.000.000 đồng và ông T được quản lý, sử dụng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 183,6m² tọa lạc ấp AP, xã ND, huyện KH, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn ông Châu Minh T trình bày: Diện tích đất ông Huỳnh Minh B, bà Hồ Thị M tranh chấp 183,6 m² có nguồn gốc là của bà nội là bà Mai Thị T khai phá năm 1953 diện tích 140.000 m², rộng 200 m, dài 700 m sử dụng ổn định, đến năm 1997 thì bà Mai Thị T làm tờ ủy quyền cho ông Châu Minh B là con ruột của bà T là cha ông T quản lý theo tờ ủy quyền ngày 11/8/1997 có xác nhận của UBND xã AS, huyện Kiên Hải, đồng thời có xác nhận của nguyên đơn ông Huỳnh Minh B với tư cách đại diện Ban nhân dân ấp, đến năm 2006 ông Châu Minh B làm tờ ủy quyền cho ông T diện tích đất này theo giấy ủy quyền ngày 08/3/2006 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã ND, huyện KH, tỉnh Kiên Giang.

Ông T không thừa nhận có việc bà nội là Mai Thị T chuyển nhượng 3m đất cho bà Hồ Thị M theo Tờ biên nhận ngày 09/4/2002 vì 3m đất ghi trong biên nhận không có ý nghĩa gì. Tại Đơn xin mua nhà ngày 19/9/1995, trong đó ghi nhận có việc thỏa thuận mua bán một căn nhà giữa bà Phạm Thị L và bà Hồ Thị M chứ không có thỏa thuận mua bán đất vì đất là của bà nội là Mai Thị T quản lý sử dụng và cho thuê.

Ông T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của phía gia đình bà Hồ Thị M về việc yêu cầu trả diện tích 30 m² tọa lạc ấp AP, xã ND, huyện KH, tỉnh Kiên Giang do phần đất này cha ông được bà nội là Mai Thị T giao toàn quyền quản lý, sử dụng và sau này cha ông tiếp tục giao phần đất này cho ông quản lý sử dụng đất nay.

Ngày 29/6/2022 Tuấn có yêu cầu phản tố yêu cầu gia đình nguyên đơn bà Hồ Thị M di dời công trình, vật kiến trúc trên đất để trả lại diện tích đất cho ông T và công nhận diện tích đất qua đo đạc thực tế là 183,6m² tọa lạc ấp AP, xã ND, huyện KH, tỉnh Kiên Giang cho ông quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa, ông T đồng ý giao đất cho phía nguyên đơn bà Hồ Thị M, ông Huỳnh Nhật T, bà Huỳnh Nhật Tr, ông Huỳnh Nhật M quản lý, sử dụng diện tích đất

qua đo đạc thực tế là 183,6m² tọa lạc ấp AP, xã ND, huyện KH, tỉnh Kiên Giang nhưng bà M, ông T, bà Tr, bà M phải trả cho ông số tiền 430.000.000 đồng (tức 1/3 giá trị đất theo định giá).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Kiên Hải thông qua người đại diện là ông Huỳnh Văn Lờ – chức vụ: Trưởng phòng Kinh tế, hạ tầng – Tài nguyên và Môi trường huyện Kiên Hải vắng mặt tại phiên tòa nhưng có văn bản ý kiến trình bày: Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải đã xác minh cụ thể nguồn gốc đất tranh chấp theo Tờ trích đo địa chính số TĐ15-2022 (242-13) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 28/6/2022. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện đề nghị Tòa án căn cứ kết quả đã xác minh, đối chiếu các quy định tại Điều 100, 101 Luật đất đai năm 2013; Điều 20, 22, 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ để xem xét xử lý theo quy định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Hạnh Ph trình bày: nguồn gốc là của bà nội là bà Mai Thị T khai phá năm 1953 tổng diện tích là 140.000 m² (trong đó có phần đất đang tranh chấp), bà Tám sử dụng ổn định đến năm 1997 thì tặng cho lại cho ông Châu Văn B có xác nhận của UBND xã AS, huyện KH. Ông B tiếp tục sử dụng ổn định đến năm 2006 thì tặng cho lại ông Châu Minh T. Nay thống nhất giao toàn bộ diện tích đất 140.000 m² (trong đó có phần đất đang tranh chấp) cho ông Châu Minh T toàn quyền sử dụng, định đoạt và cấp giấy chứng nhận QSD đất, không tranh chấp gì về phần đất này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Ngọc B, bà Châu Ngọc Á, ông Châu Minh Th, bà Châu Ngọc Ph, ông Châu Minh Đ, bà Huỳnh Thị G vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại bản tự khai ngày 12/10/2022 trình bày: nguồn gốc là của bà nội là bà Mai Thị T khai phá năm 1953 tổng diện tích là 140.000 m² (trong đó có phần đất đang tranh chấp), bà Tám sử dụng ổn định đến năm 1997 thì tặng cho lại cho ông Châu Văn B có xác nhận của UBND xã AS, huyện KH. Ông B tiếp tục sử dụng ổn định đến năm 2006 thì tặng cho lại ông Châu Minh T. Nay thống nhất giao toàn bộ diện tích đất 140.000 m² (trong đó có phần đất đang tranh chấp) cho ông Châu Minh T toàn quyền sử dụng, định đoạt và cấp giấy chứng nhận QSD đất, không tranh chấp gì về phần đất này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Huỳnh Tấn T, bà Bùi Thị Tuyết M vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại biên bản ghi lời khai ngày 19/4/2022

trình bày: Khoảng năm 2018 vợ chồng ông T, bà M có thuê một phần đất của bà M, việc thuê đất các bên chỉ nói miệng không có làm hợp đồng. Nếu Tòa án xét xử giao đất cho ai thì ông T, bà M đồng ý di dời theo yêu cầu của hai bên, ông bà không có ý kiến hay tranh chấp và không có yêu cầu bồi thường gì.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiên Hải phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử sơ thẩm Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự thủ tục giải quyết vụ án.

- Về nội dung, nguồn gốc phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế 183,6m² tọa lạc tại ấp AP, xã ND, huyện KH, tỉnh Kiên Giang là của bà Mai Thị T khai phá từ năm 1950, đến năm 1997 bà T giao lại toàn bộ diện tích cho con ruột là ông Châu Minh B, đến năm 2006 ông B giao lại cho con ruột là Châu Minh T. Khi bà T lúc còn sống có cho nhiều hộ dân thuê đất để cất nhà ở sinh sống trong đó có hộ gia đình bà Hồ Thị M. Tại biên bản hòa giải của UBND xã ND thì ông B thừa nhận có thuê đất của bà Mai Thị T và tại Tờ ủy quyền từ bà Mai Thị T ủy quyền cho ông Châu Minh B năm 1997 thì ông Huỳnh Minh B với tư cách Ban nhân dân ấp xác nhận có việc bà T ủy quyền diện tích 140.000 m² cho ông B toàn quyền quản lý sử dụng nên khẳng định đất tranh chấp là của bà Mai Thị T cho con ruột là ông Châu Minh B, sau đó ông Biện tiếp tục cho con ruột là ông Châu Minh T. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T và bị đơn ông Châu Minh T đã thống nhất thỏa thuận ông T đồng ý trả cho ông T số tiền 430.000.000 đồng làm 03 lần trong thời hạn 06 tháng và ông T đồng ý giao diện tích đất qua đo đạc thực tế là 183,6m² tọa lạc ấp AP, xã ND, huyện KH, tỉnh Kiên Giang cho nguyên đơn bà Hồ Thị M và người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T, bà Huỳnh Nhật Tr, bà Huỳnh Nhật M quản lý sử dụng nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của các đương sự.

Về án phí, đề nghị Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn chịu án phí dân sự không có giá ngạch và chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn bà Hồ Thị M và người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T, bà Huỳnh Nhật Tr, bà Huỳnh Nhật M khởi kiện tranh chấp QSD đất với bị đơn ông Châu Minh T. Hội đồng xét xử xác định tranh chấp của đương sự được quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn L đại diện UBND huyện Kiên Hải, bà Châu Ngọc B, bà Châu Ngọc Á, ông Châu Minh Th, bà Châu Ngọc Ph, ông Châu Minh Đ, bà Huỳnh Thị G, ông Huỳnh Tấn T, bà Bùi Thị Tuyết M vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử khi đương sự vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị M và người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T, bà Huỳnh Nhật Tr, bà Huỳnh Nhật M yêu cầu công nhận diện tích 30 m² tọa lạc tại ấp AP, xã ND, huyện KH, tỉnh Kiên Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau: Nguồn gốc phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế 183,6 m² tọa lạc tại ấp AP, xã ND, huyện KH, tỉnh Kiên Giang là của bà Mai Thị T khai phá từ năm 1950, sau đó đến năm 1997 bà T giao lại toàn bộ diện tích cho con ruột là ông Châu Minh B, đến năm 2006 ông B giao lại cho con ruột là Châu Minh T. Khi bà T lúc còn sống có cho nhiều hộ dân thuê đất để cất nhà ở sinh sống trong đó có hộ gia đình bà Hồ Thị M.

[2.1] Ngày 10/10/2022 bị đơn ông Châu Minh T có yêu cầu giám định chữ ký, ghi họ tên của bà Mai Thị T trong tờ biên nhận 09/4/2002. Ngày 07/11/2022 Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Kiên Giang có kết luận giám định như sau: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Mai Thị T, dưới dòng chữ: “Hòn Ngang 9/4/2002” trên mẫu cần giám định so với chữ ký mang tên Mai Thị T trên mẫu so sánh có phải do cùng một người ký ra hay không.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 19/4/2023 ông Huỳnh Nhật T trình bày ông không có ý kiến gì đối với Kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Kiên Giang, không yêu cầu giám định lại.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 08/5/2023 ông Châu Minh T trình bày ông không có ý kiến gì đối với Kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Kiên Giang, không yêu cầu giám định lại.

[2.2] Ngày 07/12/2022 Tòa án có ban hành Thông báo số 13/2022/TB-TA yêu cầu phía nguyên đơn cung cấp chứng cứ về nguồn gốc đất tranh chấp nhưng nguyên đơn chỉ cung cấp được tờ biên nhận 09/4/2002 giữa bà Hồ Thị M với bà Mai Thị T (BL 162), đơn xin mua nhà giữa bà Hồ Thị M với bà Phạm Thị L lập ngày 19/9/1995 (BL 175).

Theo tờ biên nhận 09/4/2002 giữa bà Hồ Thị M với bà Mai Thị T (BL 162) nội dung là “bà Mai Thị T có nhận số tiền 5.000.000 đồng là tiền bán 01 cây dừa và 3m đất từ cửa nhà ra đường cho cô Hồ Thị M cất nhà”. Các bên không thể hiện rõ 3m đất là ngang bao nhiêu, dài bao nhiêu giáp ranh tứ cận, vị trí đất tọa lạc tại đâu. Mặc khác, tờ biên nhận ngày 09/4/2002 không giám định được chữ ký của bà T và hai bên đương sự nguyên đơn ông T, bị đơn ông T không yêu cầu giám định lại nên chưa đủ cơ sở để xác định có việc chuyển nhượng đất giữa bà Hồ Thị M với bà Mai Thị T.

Theo đơn xin mua nhà giữa bà Hồ Thị M với bà Phạm Thị L lập ngày 19/9/1995 có nội dung: “Tôi Hồ Thị M có mua một căn nhà của bà Phạm Thị L, hiện tạm trú Hòn Ngang, ấp HM, xã AS ngang 09m6, dài 30m; căn nhà bằng gỗ lá được sự thống nhất chứng kiến của chủ đất thống nhất cho ở” có xác nhận của Công an ấp Hòn Mấu ông Phạm Ngọc Á.

Theo biên bản ghi lời khai ông Phạm Ngọc Á ngày 21/02/2023 ông Á trình bày như sau: Thời điểm ngày 19/9/1995 ông là Trưởng công an ấp Hòn Mấu, ông có xác nhận việc mua bán nhà giữa bên bán Phạm Thị L với bên mua Hồ Thị M, giữa bà L với bà M chỉ thỏa thuận mua bán nhà, không bán đất. Thời điểm ngày 11/8/1997 ông Huỳnh Minh B là Phó ban nhân dân ấp Hòn Mấu thuộc xã ND hiện nay. Phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn bà Hồ Thị M với bị đơn ông Châu Minh T có nguồn gốc là của bà Mai Thị T (bà bảy lười lam) khai phá trước năm 1945. Trong quá trình quản lý, sử dụng bà T có cho nhiều hộ dân thuê để ở trong đó có gia đình ông Huỳnh Minh B”.

Theo biên bản ghi lời khai ngày 21/02/2023 ông Nguyễn Thiện H trình bày như

sau: “Thời điểm tháng 8/1997 ông là Tổ trưởng tổ an ninh ấp Hòn Mấu thuộc xã AS nay là xã ND, còn ông Huỳnh Minh B là Phó ban nhân dân ấp Hòn Mấu, nguồn gốc đất tranh chấp giữa nguyên đơn bà Hồ Thị M với bị đơn ông Châu Minh T có nguồn gốc là của bà Mai Thị T (bà bảy lưỡi lam) khai phá, bà T có cho nhiều hộ dân thuê để ở trong đó có gia đình ông Huỳnh Minh B. Năm 1995 có việc bà Mùa mua nhà của bà Phạm Thị L nhưng chỉ mua nhà chứ không có việc mua bán đất”.

Như vậy xác định bà L ở trên đất thuê của người khác (Qua xác minh đất này của bà Mai Thị T), theo đơn xin mua nhà và nội dung trên thì giữa bà L với bà M chỉ là chuyển nhượng căn nhà chứ không chuyển nhượng đất.

[2.3] Theo tờ ủy quyền ngày 11/8/1997 bà Mai Thị T ủy quyền cho ông Châu Minh B được quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích 140.000 m² đất tọa lại ấp AP, xã ND, huyện KH, tỉnh Kiên Giang có xác nhận của Ban nhân dân ấp ông Huỳnh Minh B ngày 11/8/1997 và xác nhận của Chủ tịch xã AS bà Trần Thị H ngày 20/8/1997. Ông Huỳnh Minh B là nguyên đơn trong vụ án, thời điểm xác nhận ngày 11/8/1997 ông B là Phó ban nhân dân ấp Hòn Mấu thuộc xã ND hiện nay. Chính ông B xác nhận việc bà Mai Thị T có diện tích đất chiều rộng 200m, dài 700m để đồng ý cho bà T ủy quyền cho ông Châu Minh B toàn quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất này.

Tại biên bản hòa giải về việc tranh chấp đất đai ngày 07/9/2017 của UBND xã ND, huyện Kiên Hải nguyên đơn ông Huỳnh Minh B thừa nhận có thuê đất của bà Mai Thị T, ông B đồng ý bồi thường thành quả lao động cho phía ông Châu Minh T số tiền 20.000.000 đồng. Như vậy, đủ cơ sở xác định nguồn gốc đất là của bà Mai Thị T khai phá quản lý sử dụng và cho gia đình ông Huỳnh Minh B, bà Hồ Thị M thuê.

[2.4] Ngày 29/6/2022 bị đơn ông Châu Minh T có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn bà Hồ Thị M, ông Huỳnh Nhật T, bà Huỳnh Nhật Tr, ông Huỳnh Nhật M di dời công trình, vật kiến trúc trên đất để trả lại diện tích đất cho ông T và công nhận diện tích đất qua đo đạc thực tế là 183,6m² tọa lạc ấp AP, xã ND, huyện KH, tỉnh Kiên Giang cho ông quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T và bị đơn ông Châu Minh T đã thống nhất thỏa thuận như sau: Ông T đồng ý trả cho ông T số tiền 430.000.000 đồng trả 03 lần trong thời gian 06 tháng, cụ thể từ ngày 26/6/2023 DL đến ngày 26/8/2023 DL trả 100.000.000 đồng, từ ngày 26/8/2023 DL đến ngày

26/10/2023 DL trả 100.000.000 đồng, từ ngày 26/10/2023 DL đến ngày 26/12/2023 DL trả 230.000.000 đồng và ông Tuấn đồng ý giao diện tích đất qua đo đạc thực tế là 183,6m² tọa lạc ấp AP, xã ND, huyện KH, tỉnh Kiên Giang cho nguyên đơn bà Hồ Thị M và người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T, bà Huỳnh Nhật Tr, bà Huỳnh Nhật M quản lý sử dụng, xét thấy các đương sự tự nguyện thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của các đương sự.

[3] Từ các cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Hồ Thị M và người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T, bà Huỳnh Nhật Tr, bà Huỳnh Nhật M với bị đơn ông Châu Minh T cụ thể như sau:

- Nguyên đơn bà Hồ Thị M và người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T, bà Huỳnh Nhật Tr, bà Huỳnh Nhật M có nghĩa vụ liên đới trả cho bị đơn ông Châu Minh T số tiền 430.000.000 đồng (*Bốn trăm ba mươi triệu đồng*).

- Giao cho nguyên đơn bà Hồ Thị M và người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T, bà Huỳnh Nhật Tr, bà Huỳnh Nhật M diện tích đất đo đạc thực tế 183,6 m² tọa lạc tại ấp AP, xã ND, huyện KH, tỉnh Kiên Giang.

Vị trí diện tích 183,6 m² theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án kết hợp Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kiên Hải ngày 19/4/2022 gồm các cạnh 1,2,3,6,7,8 trong đó cạnh 1-2=8,47m giáp đất Nhà nước quản lý, 2-3=19,43m giáp đất Nhà nước quản lý và đất bà Phạm Thị Nh, 3-6=9,95m giáp Hành lang An toàn giao thông đường bộ và đường đi chính, 6-7=8,40m; 7-8=1,80m và cạnh 8-1=9,98m giáp Hẻm chung và đất Phạm Ngọc S.

Trên phần đất diện tích 183,6 m² theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án kết hợp Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kiên Hải ngày 19/4/2022 có các công trình, vật kiến trúc gồm:

- Nhà chính diện tích 82,62 m², xây dựng năm 2010, kết cấu: Móng, cột bê tông cốt thép, nền láng xi măng, tường xây gạch dày 10 cm, quét sơn nước, trần nhựa khung nhôm, kèo đòn tay gỗ, mái tôn song vuông.

- Nhà vệ sinh diện tích 3,06 m², xây dựng năm 2010, kết cấu: Móng, cột bê tông cốt thép, nền láng xi măng, tường xây gạch dày 10 cm, quét sơn nước, kèo đòn tay gỗ, mái tôn song vuông, cửa nhựa.

- Mái che phía trước diện tích 10 m², xây dựng năm 2018, kết cấu: Nền láng xi măng, kèo đòn tay thép, mái tôn song vuông.

- Nhà tạm diện tích 21,12 m², xây dựng năm 2020, kết cấu: Khung cột thép, nền láng xi măng, vách dựng tấm alu + tôn song vuông, kèo đòn tay thép, mái tôn song vuông.

Khi có đủ điều kiện hoặc Nhà nước có chính sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên thì nguyên đơn bà Hồ Thị M và người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T, bà Huỳnh Nhật Tr, bà Huỳnh Nhật M có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ chịu thuế theo quy định của pháp luật về đất đai.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 09/4/2021 của nguyên đơn bà Hồ Thị M và người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T, bà Huỳnh Nhật Tr, bà Huỳnh Nhật M yêu cầu ông Châu Minh T bồi thường thiệt do không sửa nhà được và mất thu nhập kinh doanh số tiền 204.000.000đ, nay ông T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút toàn bộ yêu cầu bổ sung này, việc rút toàn bộ yêu cầu này của đương sự là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Hồ Thị M và người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T, bà Huỳnh Nhật Tr, bà Huỳnh Nhật M yêu cầu bị đơn ông Châu Minh T trả 204.000.000 đồng tiền thiệt hại do không sửa nhà được, mất thu nhập kinh doanh.

[5] Về án phí sơ thẩm: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án

- Nguyên đơn bà Hồ Thị M và người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T, bà Huỳnh Nhật Tr, bà Huỳnh Nhật M trả 430.000.000 đồng cho nguyên đơn ông Châu Minh T nên phải chịu 21.200.000 đồng án phí có giá ngạch nhưng bà M là người cao tuổi được miễn án phí nên người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T, bà Huỳnh Nhật Tr, bà Huỳnh Nhật M có nghĩa vụ liên đới chịu 15.900.000 đồng án phí có giá ngạch.

- Trả lại cho bị đơn ông Châu Minh T án phí tạm nộp là 300.000 đồng.

[6] Về chi phí trích đo bản vẽ và định giá: Áp dụng Điều 147, Điều 157, 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Số tiền định giá là 9.974.000.000 đồng của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư miền tây và tiền trích đo bản vẽ là 745.500 đồng, tổng công là 10.719.500 đồng. Buộc nguyên đơn bà Hồ Thị M và người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T, bà Huỳnh Nhật Tr, bà Huỳnh Nhật M phải chịu toàn bộ nhưng nguyên đơn đã thực hiện xong, không phải nộp thêm.

- Số tiền giám định chữ ký là 300.000 đồng, do bị đơn ông Châu Minh T yêu cầu nhưng không đủ cơ sở để giải quyết nên bị đơn ông T phải chịu và ông T đã thực hiện xong, không phải nộp thêm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 99, 100, 101 Luật đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2, khoản 8 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Hồ Thị M và người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T, bà Huỳnh Nhật Tr, bà Huỳnh Nhật M với bị đơn ông Châu Minh T cụ thể như sau:

- Nguyên đơn bà Hồ Thị M và người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T, bà Huỳnh Nhật Tr, bà Huỳnh Nhật M có nghĩa vụ liên đới trả cho bị đơn ông Châu Minh T số tiền 430.000.000 đồng (*Bốn trăm ba mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày 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 án 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 khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Giao cho nguyên đơn bà Hồ Thị M và người thừa kế quyền, nghĩa vụ của

nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T, bà Huỳnh Nhật Tr, bà Huỳnh Nhật M diện tích đo đạc thực tế 183,6 m² tọa lạc tại ấp AP, xã ND, huyện KH, tỉnh Kiên Giang.

Vị trí diện tích 183,6 m² theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án kết hợp Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kiên Hải ngày 19/4/2022 gồm các cạnh 1,2,3,6,7,8 trong đó cạnh 1-2=8,47m giáp đất Nhà nước quản lý, 2-3=19,43m giáp đất Nhà nước quản lý và đất bà Phạm Thị Nh, 3-6=9,95m giáp Hành lang An toàn giao thông đường bộ và đường đi chính, 6-7=8,40m; 7-8=1,80m và cạnh 8-1=9,98m giáp Hẻm chung và đất Phạm Ngọc S.

Trên phần đất diện tích 183,6 m² theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án kết hợp Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kiên Hải ngày 19/4/2022 có các công trình, vật kiến trúc gồm:

- Nhà chính diện tích 82,62 m², xây dựng năm 2010, kết cấu: Móng, cột bê tông cốt thép, nền láng xi măng, tường xây gạch dày 10 cm, quét sơn nước, trần nhựa khung nhôm, kèo đòn tay gỗ, mái tôn song vuông.

- Nhà vệ sinh diện tích 3,06 m², xây dựng năm 2010, kết cấu: Móng, cột bê tông cốt thép, nền láng xi măng, tường xây gạch dày 10 cm, quét sơn nước, kèo đòn tay gỗ, mái tôn song vuông, cửa nhựa.

- Mái che phía trước diện tích 10 m², xây dựng năm 2018, kết cấu: Nền láng xi măng, kèo đòn tay thép, mái tôn song vuông.

- Nhà tạm diện tích 21,12 m², xây dựng năm 2020, kết cấu: Khung cột thép, nền láng xi măng, vách dựng tấm alu + tôn song vuông, kèo đòn tay thép, mái tôn song vuông.

Khi có đủ điều kiện hoặc Nhà nước có chính sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên thì nguyên đơn bà Hồ Thị Mùa và người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật Tân, bà Huỳnh Nhật Trang, bà Huỳnh Nhật Mỹ có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ chịu thuế theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Hồ Thị M và người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T, bà Huỳnh Nhật Tr, bà Huỳnh Nhật M yêu cầu bị đơn ông Châu Minh T trả 204.000.000 đồng tiền thiệt hại do không sửa nhà được, mất thu thập kinh doanh.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T, bà Huỳnh Nhật Tr, bà Huỳnh Nhật Mỹ có nghĩa vụ liên đới chịu 15.900.000 đồng án phí có giá ngạch nhưng được khấu trừ án phí tạm nộp số tiền 5.100.000 đồng theo biên lai thu số 0004854 ngày 21/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang. Như vậy ông T, bà Tr, bà M còn phải nộp thêm 10.800.000 đồng.

- Trả lại cho bị đơn ông Châu Minh T án phí tạm nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007005 ngày 04/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

3. Về chi phí tố tụng:

- Số tiền định giá là 9.974.000.000 đồng của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư miền tây và tiền trích đo bản vẽ là 745.500, tổng công là 10.719.500 đồng. Buộc nguyên đơn bà Hồ Thị M và người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật T, bà Huỳnh Nhật Tr, bà Huỳnh Nhật M phải chịu toàn bộ nhưng nguyên đơn bà M, ông T, bà Tr, bà M đã thực hiện xong, không phải nộp thêm.

- Số tiền giám định chữ ký là 300.000 đồng, do bị đơn yêu cầu nhưng không đủ cơ sở để giải quyết nên bị đơn ông Châu Minh T phải chịu, ông T đã thực hiện xong, không phải nộp thêm.

4. Về quyền kháng cáo

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết công khai.

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, 7b 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;

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

- VKSND huyện Kiên Hải;
- CC THA DS huyện Kiên Hải;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA.

Nguyễn Xuân Nghi