

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẠC LIÊU
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 62/2021/DS-ST

Ngày 22 tháng 10 năm 2021

*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẠC LIÊU, TỈNH BẠC LIÊU

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Thị Mỹ Hằng

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Khuu Liên Dung và bà Lâm Thị Nguyệt Hồ

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Dương Thị K Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện V1 kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu: Bà Trần Mỹ Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 44/2020/TLST-DS ngày 26/6/2020 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2020/QĐXX-ST ngày 25/12/2020, giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn: Ông **T Q V**, sinh năm 1958. (có mặt)

Bà **P K V**, sinh năm 1961. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số #, khóm #, phường #, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu

- Bị đơn: Bà **N T S**, sinh năm 1977 (vắng mặt)

HKTT: Số #, khóm #, phường #, TP. Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Chỗ ở hiện nay: Khóm N, phường N, TP. Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

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

Chị **N T T K**, sinh năm 1991. (có mặt)

Địa chỉ: Số #, khóm #, phường #, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Anh **T Q Đ**, sinh năm 1987. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số #, khóm #, phường #, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Ông **N V H**, sinh năm 1960. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 88/436, khóm 3, phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Anh **N Đ T**, sinh năm 1981. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số #, khóm #, phường #, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Ông **L T P**, sinh năm 1976. (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm N, phường N, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đồng nguyên đơn ông T Q V và bà P K V trình bày:* Ngày 13/6/2019 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà S, diện tích 109,3m² thuộc thửa số 186 tờ bản đồ số 60 đất tọa lạc tại khóm 3, phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu với số tiền 300.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 300.000.000 đồng cho bà S nhận trực tiếp. Việc thỏa thuận chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 13/6/2019, có công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Hoàng Chiêm, vợ chồng ông đã được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 161445 ngày 17/10/2019. Sau khi chuyển nhượng thì bà S tiếp tục quản lý, sử dụng. Nay vợ chồng ông bà có nhu cầu sử dụng đất thì bà S không giao đất. Do đó, tại đơn khởi kiện ông bà yêu cầu bà S phải giao trả lại phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên qua kết quả đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 1,6m² do ông N V T đang quản lý sử dụng; diện tích 8m² do ông N V H đang quản lý sử dụng. Ông bà xác định ông bà rút yêu cầu khởi kiện hai phần đất này (tứ cận như bản vẽ đo đạc thực tế). Ngoài ra, ông bà đồng ý chừa lối đi chung diện tích 9,9m² (tứ cận như bản vẽ đo đạc thực tế). Tại phiên tòa ông bà xác định rút yêu cầu khởi kiện phần đất chừa lối đi chung này. Nay ông bà yêu cầu bà S và những người đang quản sử sử dụng đất còn lại là ông H, anh Đ và K trả cho ông bà phần đất diện tích 76,5m² thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 60 đất tọa lạc tại khóm 3, phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu (tứ cận như bản vẽ đo đạc thực tế). Đối với tài sản có trên đất là một phần mái che của ông H, chị Kiều và anh Đ; hàng rào của ông H là những tài sản có thể tháo dỡ được nên ông bà yêu cầu họ tháo dỡ toàn bộ tài sản có trên đất để trả đất cho ông bà. Đối với một phần láng ciment của ông H và anh Đ chị K ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Tại bản tự khai ngày 14/7/2021 và biên bản hòa giải ngày 14/7/2021 tại Tòa án bị đơn bà N T S có ý kiến trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp là bà được ông N V H (cha ruột) tặng cho riêng bà, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất này. Đến khoảng tháng 6 năm 2019, bà với vợ chồng ông V, bà V1 có thỏa thuận cầm cố nhà, đất tại khóm 3, phường 5 thành phố Bạc Liêu với giá 300.000.000 đồng. Bà đã nhận đủ tiền 300.000.000 đồng từ ông V bà V1. Bà xác định có lần hai bên bà với vợ chồng ông V có từng ra ngoài văn phòng công chứng Đỗ Hoàng Kiêm tại đường Trần Huỳnh, phường 7 để công chứng, nhưng nay hợp đồng thể hiện là chuyển nhượng là bà không biết, chữ ghi bằng viết tay, chữ ký, dấu vân tay có trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/6/2019 tại văn phòng công chứng Đỗ Hoàng Kiêm là của bà. Bà xác định giữa tôi với ông V và bà V1 chỉ có giao dịch cầm cố nhà đất, nhà

và đất thỏa cầm cố. Thời điểm thỏa thuận cầm cố bà với ông V bà V1 chỉ nói miệng, không làm giấy tờ. Đồng thời nhà, đất thỏa thuận cầm cố cho ông V bà V là nhà đất sát ranh với đất tranh chấp ông V bà V1 đòi, hiện là nhà chị K anh Đ đang ở, không phải phần đất mà ông V bà V1 yêu cầu trả. Nay bà xác định do hoàn cảnh khó khăn nên không có tiền 300.000.000đồng để chuộc nhà đã cầm nên yêu cầu ông V bà V1 cho bà được trả dần hàng tháng mỗi tháng từ 5.000.000đồng đến 10.000.000đồng. Trường hợp ông V bà V1 không đồng ý thì yêu cầu cho bà thời hạn 01 tháng để tìm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác để bàn giao nhà đất khác cho ông V và bà V1.

- *Ý kiến trình bày của anh Đ*: Thống nhất lời trình bày của bà S là giữa bà S và ông V chỉ có thỏa thuận cầm cố đất không có chuyển nhượng. Nay hoàn cảnh bà S khó khăn nên xin trả dần hàng tháng để chuộc lại đất. Trường hợp ông V bà V1 không đồng ý thì yêu cầu ông V bà V1 và Tòa án cho chúng tôi và bà S thời hạn 01 tháng để tìm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây đã thỏa thuận cầm cố (nhà và đất vợ chồng anh đang ở) để bàn giao nhà và đất này cho ông V và bà V1.

- *Ý kiến trình bày của chị K*: Thống nhất lời trình bày của bà S, anh Đ là giữa bà S và ông V chỉ có thỏa thuận cầm cố đất không có chuyển nhượng. Nay hoàn cảnh bà S khó khăn nên xin trả dần hàng tháng để chuộc lại đất. Trường hợp ông V bà V1 không đồng ý thì yêu cầu ông V, bà V1 và Tòa án cho chúng tôi và bà S thời hạn 01 tháng để tìm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây đã thỏa thuận cầm cố (nhà và đất vợ chồng anh đang ở) để bàn giao nhà và đất này cho ông V và bà V1. Tại phiên tòa chị K xác định, đến thời điểm hôm nay chị và anh Đ không tìm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác (nhà và đất vợ chồng anh đang ở) để bàn giao nhà và đất này cho ông V và bà V1. Đồng thời đồng ý chia đôi giá trị phần sân láng ciment mà ông V bà V1 phải trả cho chị.

- *Quá trình giải quyết vụ án ông N V H (cha ruột bà S), anh N Đ T (em ruột bà S) và ông L T P (chồng bà S)*: Đã được tổng Đ hợp lệ nhưng không có lời khai.

Tại phiên tòa, đại diện V1 kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu trình bày:
Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Chấp nhận yêu cầu của ông V, bà V1 yêu cầu bà S trả lại quyền sử dụng đất theo đo Đ thực tế có diện tích là 76,5m², đất thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 60 đất tọa lạc tại khóm 3, phường 5, thành phố Bạc Liêu. Buộc chị K và Đ tháo dỡ di dời mái che trả lại ông V, bà V1 diện tích đất 54,1m². Buộc ông V, bà V1 hoàn trả giá trị phần sân láng ciment cho chị K, anh Đ với số tiền 3.483.804 đồng. Buộc ông H tháo dỡ di dời mái che trả cho ông V, bà V1 diện tích đất 21,02m². Buộc ông V, bà V1 hoàn trả giá trị phần sân láng ciment cho ông H với số tiền 2.762.028 đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông V, bà V1 đối với phần đất gắn liền với tường nhà của ông H có diện tích 8m² và phần đất để chừa đường làm lối đi chung có diện tích 9.9m² do đồng nguyên đơn có yêu cầu rút yêu cầu khởi kiện các phần này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả quyền sử dụng đất và đất tọa lạc tại thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả quyền sử dụng đất từ giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không yêu cầu gì liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng này. Bị đơn xác định giao dịch liên quan đến phần đất là cầm cố, không phải chuyển nhượng. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu thụ lý giải vụ án theo thủ tục tố tụng dân sự chung và Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp có trong vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc xét xử vắng mặt của đương sự: Anh Đ có đơn xin xét xử vắng mặt; bà S, ông H, ông T và ông P đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ các khoản 2 Điều 227 khoản 1 Điều 228, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định tiếp tục phiên tòa.

[2] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và trích đo địa chính thửa đất tranh chấp đo đạc thực tế thuộc thửa số 186 tờ bản đồ số 60 đất tọa lạc tại khóm 3, phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T Q V và bà P K V đứng tên. Phần đất có vị trí, tứ cận như sau:

- Phần đất thứ nhất: Diện tích 8,0m² thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại khóm 3, phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T Q V, bà P K V đứng tên, có tứ cận số đo là:

Hướng Đông giáp đất ông N V H đang sử dụng, có số đo 4,25m;

Hướng Tây giáp phần đất thứ hai, có số đo 4,25m;

Hướng Nam giáp đất giáp ông N V T đang sử dụng, có số đo 1,75m;

Hướng Bắc giáp phần đất thứ hai, số đo 2m.

Hiện trạng trên đất có một phần cấu trúc căn nhà của ông N V H là vách tường phía Bắc vách tường phía Nam, nền lót gạch cermic và một phần đất trống cặp vách tường phía Nam, do ông N V H đang quản lý sử dụng.

- Phần đất thứ hai: Diện tích 9,9m² thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại khóm 3, phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T Q V, bà P K V đứng tên, có tứ cận số đo là:

Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thúy K, ông T Q Đ; giáp đất tranh chấp thứ nhất do ông N V H đang sử dụng và giáp đất ông N V T đang quản lý, sử dụng, có số đo lần lượt là 1,55m + 4,25m + 0,90m;

Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp thứ ba, có số đo 6,90m;

Hướng Nam giáp đất giáp đất tranh chấp thứ nhất do ông N V H đang sử dụng và

giáp đường bê tông lần lượt có số đo là $2m + 1,08m$;

Hướng Bắc giáp phần đất tranh chấp thứ ba, có số đo $2,85m$.

Hiện trạng trên đất có sân láng ciment và mái che có kết cấu khung sắt, mái lợp tol lạnh của ông H diện tích $5,5m$; và sân láng ciment và mái che có kết cấu khung sắt, mái lợp tol lạnh của bà K ông Đ diện tích $4,4m$. Do bà N T S, ông N V H và vợ chồng bà Nguyễn Thúy K ông T Q Đ đang quản lý sử dụng.

- Phần đất tranh chấp thứ ba: Diện tích $76,5m^2$ thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 60 đất tọa lạc tại khóm 3, phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T Q V, bà P K V đứng tên, có tứ cận số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất ông N Đ T; bà Nguyễn Thúy K, ông T Q Đ và giáp phần đất tranh chấp thứ hai lần lượt có số đo là $7m + 6,90m$;

Hướng Tây giáp phần đất bà N T T, ông Q Q T có số đo lần lượt là $5,38m + 9,05m$;

Hướng Nam giáp đất ông L D L, bà T T T M và giáp đường bê có tổng số đo là $4m$;

Hướng Bắc giáp phần đất ông D N L có số đo $6,70m$.

Hiện trạng phần đất một phần có sân láng ciment, mái che có kết cấu khung sắt, mái lợp tol lạnh diện tích $21,02m^2$ và cổng rào có kết cấu khung sắt và song sắt tích $1,4m \times 1,9m = 2,66m^2$; hàng rào có kết cấu khung sắt và song sắt tích $4,9m \times 1,9m = 9,31m^2$ của ông H; Sân láng ciment và mái che có kết cấu khung sắt, mái lợp tol lạnh của bà K ông Đ diện tích $54,1m$; phần còn lại là đất trống. Toàn bộ phần đất đang do bà N T S, ông N V H và vợ chồng bà Nguyễn Thúy K ông T Q Đ đang quản lý sử dụng.

[3] Quá trình nộp đơn và xử lý đơn khởi kiện thì đồng nguyên đơn xác định trong tổng phần đất yêu cầu bà S trả thì có một phần nhỏ ngang khoảng chưa đến $1m$, dài khoảng chưa được $0,2m$ (chưa đo đạc cụ thể không biết diện tích chính xác) do ông N V T quản lý sử dụng. Quá trình xử lý đơn khởi kiện ông V, bà V1 rút yêu cầu khởi kiện phần đất mà ông Ten đang quản lý do đó Tòa án đã có thông báo trả đơn khởi kiện cho ông V, bà V1 đối với phần đất ông Ten đang quản lý. Tại biên bản xem xét thẩm định và bản vẽ đất tranh chấp theo sự chỉ ranh của đương sự trong vụ án này thể hiện trong tổng phần đất ông V bà V1 có thỏa thuận giao dịch với nhau thì có một phần nhỏ do ông Ten đang quản lý sử dụng ngang $0,89m$ dài $1,89m$ diện tích $1,6m^2$. Tại phiên tòa hôm nay đồng nguyên đơn xác định ông bà vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày và giữ nguyên việc rút yêu cầu khởi kiện trước đây của mình; đồng thời xác định không tranh chấp phần đất này trong vụ án này. Hội đồng xét xử thấy đây là ý chí tự nguyện và quyền quyết định, tự định đoạt của đương sự về yêu cầu khởi kiện và nội dung khởi kiện của mình quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về phạm vi xét xử: Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông V bà V1 xác định yêu cầu bà S và những người đang quản lý đất trả lại quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế và yêu cầu tháo dỡ các công

trình có trên đất là trong phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Như vậy, phạm vi khởi kiện trong vụ án này là yêu cầu khởi kiện của ông V và bà V1 như đã nêu trên.

[5] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đồng nguyên đơn yêu cầu rút một phần nội dung trong khởi kiện. Cụ thể yêu cầu rút nội dung khởi kiện đối với phần đất gắn liền với tường nhà của ông H phần đất có diện tích 8m² và rút yêu cầu khởi kiện đối với phần đất mà ông bà đồng ý chừa đường làm lối đi chung có diện tích 9,9m² nên căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này; nếu sau này đồng nguyên đơn khởi kiện lại sẽ được giải quyết ở vụ án khác.

[6] Mặc dù các đương sự trình bày khác nhau về loại giao dịch dân sự (ông V, bà V1 xác định chuyển nhượng đất còn bà S, ông Đ và bà K xác định chỉ là cầm cố nhà đất) nhưng các bên đều thống nhất về các nội dung: Nguồn gốc đất là của ông H, ông H đã tặng cho riêng bà S; bà S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này; giao dịch giữa bà S và vợ chồng ông V, bà V1 xảy ra vào thời điểm tháng 6 năm 2019; các bên cùng xác nhận bà S là người trực tiếp thực hiện giao dịch và bà S là người trực tiếp đã nhận đủ số tiền từ ông V, bà V1 300.000.000đồng; ngày 13/6/2019 bà S cùng vợ chồng ông V, bà V1 có ra tại văn phòng công chứng Đỗ Hoàng Kiến (thuộc đường Trần Huỳnh, phường 7, thành phố Bạc Liêu) để công chứng hợp đồng; bà S thừa nhận chữ ghi bằng viết tay, chữ ký, dấu vân tay có trong hợp đồng chuyển ngày 13/6/2019 tại văn phòng công chứng là của bà S; đến ngày 17/10/2019 ông V và bà V1 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất với diện tích 109,3m² thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 60 đất tọa lạc tại khóm 3, phường 5, thành phố Bạc Liêu. Tất cả những nội dung này đều được đương sự xác định thống nhất nên căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tình tiết không phải chứng minh.

Về nội dung có tranh chấp trong vụ án: Ông V, bà V1 xác định đã chuyển nhượng đất từ bà S với giá 300.000.000đồng; tài liệu chứng cứ ông V, bà V1 đưa ra là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng công chứng. Bà S không thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng mà cho rằng giữa bà và vợ chồng ông V chỉ giao dịch cầm cố nhà đất với giá 300.000.00đồng; mặt khác nhà, đất thỏa thuận cầm cố là nhà của vợ chồng ông Đ, bà K xây cất, hiện do vợ chồng bà K đang ở chứ không phải phần đất đang tranh chấp ông V đòi. Việc nội dung hợp đồng của ông V đưa ra thể hiện là chuyển nhượng thì bà không biết; thời điểm thỏa thuận cầm cố giữa bà với ông V bà V1 chỉ nói miệng, không làm giấy tờ và cũng không tài liệu nào khác để chứng minh cho lời trình bày của mình.

Tại hồ sơ vụ án thể hiện bà S thừa nhận chữ viết, chữ ký tên, dấu vân tay trong hợp đồng do ông V bà V1 đưa ra là của bà; nhưng bà không thừa nhận nội dung trong hợp đồng. Hội đồng xét xét thấy - xét về nghĩa vụ chứng minh, theo quy định tại Điều 91 Bộ Luật tố tụng Dân sự, đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình có nghĩa vụ chứng minh cho sự phản đối đó. Do đó, nghĩa vụ chứng minh có thỏa thuận cầm cố là của bà S nhưng bà S lại không có chứng cứ chứng minh lời trình bày

của mình nên bà phải chịu hậu quả của việc không cung cấp được chứng cứ chứng minh được quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự “Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bà S không tài liệu chứng cứ chứng minh các lời trình bày của mình. Do đó, không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của bà S.

Tại Công văn số 127 ngày 02/8.2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu xác định: Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CT 161445 ngày 17/10/2019 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho ông V, bà V1 là đúng quy định; Ông V bà V1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng từ bà N T S.

Hội đồng xét xử xét thấy khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cả ông V bà V1 và bà S đều có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; người tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, hình thức ký kết hợp đồng đúng quy định pháp luật. Ông V bà V1 đã đăng ký kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, bà S cho rằng giao dịch cầm cố của bà với ông V bà V là cầm cố là căn nhà ông Đ bà K đang ở và nhà này là của vợ chồng bà K ông Đ là không có cơ sở chấp nhận. Trong khi thực tế bà S là người đứng ra giao dịch (thỏa thuận, ký hợp đồng) với ông V bà V1 và là người nhận tiền từ ông V bà V1. Trường hợp số tiền này sau đó bà S có đưa cho ông Đ bà K (tặng cho, vay mượn ...) đi chẳng nữa thì đó là giao dịch khác giữa bà S với ông Đ, bà K, không có tranh chấp trong vụ án này; Trường hợp có tranh chấp sẽ được giải quyết ở vụ án khác theo quy định pháp luật nếu đương sự có yêu cầu theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Mặt khác tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2019 giữa ông V bà V với bà S thể hiện chuyển nhượng phần đất tại thửa 186, tờ bản đồ số 60 đất tọa lạc tại khóm 3, phường 5, thành phố Bạc Liêu với giá 300.000.000đồng; đồng thời quá trình giải quyết vụ án tiến hành đo đạc thực tế tại bản trích đo địa chính xác định thửa đất tranh chấp thuộc thửa số 186 tờ bản đồ số 60 đất tọa lạc tại khóm 3, phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu là đúng thửa đất.

Từ các nhận định nêu trên, có căn cứ xác định phần đất hiện nay đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông V, bà V1 nên áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự và Điều 203 Luật đất đai năm 2013 chấp nhận yêu cầu của ông V, bà V1 yêu cầu bà S trả lại quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 76,5m², đất thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 60 đất tọa lạc tại khóm 3, phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Do đó có căn cứ buộc bà S và những người đang quản lý sử dụng đất ông N V H, bà N T T K, ông T Q Đ có trách nhiệm giao trả phần đất nêu trên cho ông V và bà V1.

[7] Đối với tài sản có trên đất tranh chấp: Gồm một phần sân lát ciment và mái che phía trước nhà của bà K và ông Đ diện tích 54,1 m²; một phần sân lát ciment và mái che phía trước nhà của ông H diện tích 21,02 m² và một cổng rào của ông H. Ông V, bà V1 yêu cầu bà K, ông Đ và ông H tháo dỡ, di dời mái che và cổng rào có trên đất; còn phần sân lát ciment thì ông bà đồng ý hoàn giá trị. Hồng đồng xét xử xét thấy:

Đối với mái che, cổng rào do có thể tháo dỡ di dời nên chấp nhận yêu cầu này của ông V, bà V1. Nên buộc bà K và ông Đ tháo dỡ di dời mái che diện tích 54,1m²; buộc ông H tháo dỡ di dời mái che diện tích 21,02m² và cổng rào trên đất.

Đối với phần sân lát ciment do không thể di dời nên ông V, bà V1 có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị phần sân lát ciment cho bà K, ông Đ và ông H. Tại phiên tòa bà K với ông V bà V1 thống nhất hai bên chia đôi giá trị phần sân lát ciment theo kết quả định giá mà ông V bà V1 hoàn trả cho vợ chồng bà K. Đây là ý chí tự nguyện của đương sự không trái quy định pháp luật, đạo đức xã hội nên được ghi nhận. Còn phần sân lát ciment và cổng rào của ông H thì buộc ông V bà V1 có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ giá trị tài sản theo kết quả định giá. Nên buộc ông V và bà V1 có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị phần sân lát ciment cho bà K, ông Đ số tiền 3.843.804đồng; hoàn trả cho ông H số tiền là 2.762028 đồng.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá trong vụ án là 4.481.517đồng. Bị đơn bà N T S phải chịu toàn bộ; đồng nguyên đơn và các đương sự khác không phải chịu.

[9] Về án phí: Bị đơn bà N T S phải chịu toàn bộ; đồng nguyên đơn và các đương sự khác không phải chịu.

[10] Chấp nhận toàn bộ lời đề nghị của đại diện V1 kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 227 khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 166, 205 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông T Q V và bà P K V về yêu cầu bà N T S trả lại quyền sử dụng diện tích đất 8m² thuộc thửa số 186 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại khóm 3, phường 5, thành phố Bạc Liêu. Đất có tứ cận số đo như sau (phần đất thứ nhất theo bản vẽ đo đạc thực tế):

Hướng Đông giáp đất ông N V H đang sử dụng, có số đo 4,25m;

Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp thứ hai, có số đo 4,25m;

Hướng Nam giáp đất giáp ông N V T đang sử dụng, có số đo 1,75m;

Hướng Bắc giáp phần đất thứ hai, số đo 2m.

Hiện trạng phần đất do ông N V H đang quản lý sử dụng; trên đất có một phần cấu trúc căn nhà của ông N V H là vách tường phía Bắc và vách tường phía Nam, nền lát gạch cermic và một phần đất trống cặp vách tường phía Nam.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông T Q V và bà P K V về yêu cầu bà N T S trả lại quyền sử dụng diện tích đất 9,9m² thuộc thửa số 186 tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại khóm 3, phường 5, thành phố Bạc Liêu. Đất có tứ cận số đo như sau (phần đất thứ hai theo bản vẽ đo đạc thực tế):

Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thúy K, ông T Q Đ; giáp đất tranh chấp thứ nhất do ông N V H đang sử dụng và giáp đất ông N V T đang quản lý, sử dụng, có số đo lần lượt là 1,55m + 4,25m + 0,90m;

Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp thứ ba, có số đo 6,90m;

Hướng Nam giáp đất tranh chấp thứ nhất do ông N V H đang sử dụng và giáp đường bê tông lần lượt có số đo là 2m + 1,08m;

Hướng Bắc giáp phần đất tranh chấp thứ ba, có số đo 2,85m.

Hiện trạng phần đất do bà N T S, ông N V H và vợ chồng bà Nguyễn Thúy K ông T Q Đ đang quản lý sử dụng. Trên đất có có sân lát ciment và mái che có kết cấu khung sắt, mái lợp tol lạnh của ông H diện tích 5,5m; và sân lát ciment và mái che có kết cấu khung sắt, mái lợp tol lạnh của bà K ông Đ diện tích 4,4m.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T Q V và bà P K V về việc yêu cầu bà N T S trả lại quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 76,5m², đất thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 60 đất tọa lạc tại khóm 3, phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

3.1. Buộc bà N T S và những người đang sử dụng đất ông N V H, ông T Q Đ và bà Nguyễn Thúy K cùng có trách nhiệm giao trả cho ông T Q V và bà P K V quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 76,5m², đất thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 60 đất tọa lạc tại khóm 3, phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Phần đất có vị trí cụ thể như sau (phần đất tranh chấp thứ ba theo bản vẽ đo đạc thực tế):

Hướng Đông giáp đất ông N Đ T; bà Nguyễn Thúy K, ông T Q Đ và giáp phần đất tranh chấp thứ hai lần lượt có số đo là 7m + 6,90m;

Hướng Tây giáp phần đất bà N T T, ông Q Q T có số đo lần lượt là 5,38m + 9,05m;

Hướng Nam giáp đất ông L D L, bà T T T M và giáp đường bê tông có tổng số đo là 4m;

Hướng Bắc giáp phần đất ông D N L có số đo 6,70m.

3.2. Buộc Bà Nguyễn Thủy K và ông T Q Đ có trách nhiệm tháo dỡ di dời mái che có kết cấu khung sắt, mái lợp tol lạnh diện tích 54,1m² có trên đất để trả lại phần đất cho ông T Q V và bà P K V.

Buộc ông N V H có trách nhiệm tháo dỡ di dời mái che có kết cấu khung sắt, mái lợp tol lạnh diện tích 21,02m² và cổng rào có kết cấu khung sắt và song sắt tích 1,4m X 1,9m = 2,66m²; hàng rào có kết cấu khung sắt và song sắt tích 4,9m X 1,9m = 9,31m² có trên đất để trả lại phần đất cho ông T Q V và bà P K V.

3.3. Buộc ông V, bà V1 hoàn trả giá trị phần sân láng ciment diện tích 54,1m² cho chị K, anh Đ với số tiền 3.483.804 đồng. Ông T Q V và bà Nguyễn Thị V1 được quyền sở hữu, sử dụng phần sân láng ciment diện tích 54,1m² này.

Buộc ông V, bà V1 hoàn trả giá trị phần sân láng ciment cho ông H với số tiền 2.762.028 đồng. Ông T Q V và bà Nguyễn Thị V1 được quyền sở hữu, sử dụng phần sân láng ciment diện tích 21,02m² này.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà N T S phải chịu toàn bộ số 4.481.517 đồng. Ông T Q V và bà P K V đã nộp tạm ứng 4.481.517 đồng nên buộc bà N T S phải hoàn trả cho ông T Q V và bà P K V số tiền 4.481.517 đồng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà N T S phải chịu 300.000 đồng; Ông T Q V và bà P K V không phải chịu. Ông T Q V và bà P K V đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006893 ngày 22/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng Đ hợp lệ theo quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND TP. Bạc Liêu;
- Chi cục THADS TP. Bạc Liêu;

- Các đương sự;

- Lưu.

Thị Mỹ Hằng

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẠC LIÊU
TỈNH BẠC LIÊU**

Số: 120/QĐ-SCBSQĐ

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

Bạc Liêu, ngày 01 tháng 11 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH
SỬA CHỮA, BỔ SUNG QUYẾT ĐỊNH SƠ THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẠC LIÊU**

Căn cứ vào Điều 268 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xét cần sửa chữa, bổ sung Bản án do thiếu sót, nhầm lẫn trong khâu đánh máy trong Bản án số: 62/2021/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất, giữa:

Đồng nguyên đơn: Ông **T Q V**, sinh năm 1958 và bà **P K V**, sinh năm 1961. Cùng địa chỉ: Số 137D/4, khóm 2, phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu

Bị đơn: Bà **N T S**, sinh năm 1977. HKTT: Số 88/436, khóm 3, phường 5, TP. Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Chỗ ở hiện nay: Khóm Nhà Mát, phường Nhà Mát, TP. Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa chữa, bổ sung quyết định số: 62/2021/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2021 như sau:

1. Tại trang số 09 dòng thứ 17, 25 và thứ 34; trang số 10 dòng thứ 3, 10 của bản án nêu trên đã ghi:

“ Bà **N T K** ...”

Nay sửa chữa, bổ sung như sau:

“ Bà **N T T K** ...”

2. Tại trang số 10 dòng thứ 20, 23 của bản án nêu trên đã ghi:

“ Bà **N T V1** ...”

Nay sửa chữa, bổ sung như sau:

“ Bà **P K V** ...”

Nơi nhận:

- VKSND Tp Bạc Liêu;
- Chi cục THADS Tp Bạc Liêu;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN

Thị Mỹ Hằng