

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỒNG DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 12/2023/DS-ST

Ngày: 24/04/2023

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỒNG DÂN, TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Tú Anh**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Lại Thiện Phong**

2. Ông **Danh On**

Thư ký phiên tòa: Bà **T1hái Kim Phương** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Dân tham gia phiên tòa: Ông **Dương Minh Kha** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 04 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân mở phiên tòa xét xử công khai vụ án thụ lý số 27/2021/TLST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2021 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 03 năm 2023, giữa:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp P, thị trấn P, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh T là ông **Phan Văn S**, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp L, thị trấn P, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/12/2022). (Có mặt)

Bị đơn: Bà **Võ Mỹ T1**, sinh năm 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Trương Thu B**, sinh năm 1962 (Vắng mặt – Có đơn xin vắng)

Địa chỉ: Ấp P, thị trấn P, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

- Ông **Trần Hoàng S1**, sinh năm 1960 (Vắng mặt không có lý do)

- Chị **Trần Ngọc T2**, sinh năm 1989 (Có mặt)

- Anh **Trần Anh Q**, sinh năm 1989 (Vắng mặt không có lý do)

- Chị **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1989 (Vắng mặt không có lý do)

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

- Anh **Phạm Tuấn H**, sinh năm 1986 (Có mặt)

Hộ khẩu thường trú: Ấp C, xã C, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu. Chỗ ở hiện

nay: Ấp K, xã L, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

- Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T3 - Chủ tịch UBND huyện H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn C – Phó chủ tịch UBND huyện H. (*Vắng mặt – Có đơn xin vắng*)

Địa chỉ: Ấp N, thị trấn N, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

- UBND xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn T4 - Chủ tịch UBND xã L. (*Vắng mặt – Có đơn xin vắng*)

Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phan Văn S trình bày:

Ông Nguyễn Minh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ Mỹ T1 giao trả cho ông T phần đất qua đo đạc thực tế là 166m² tọa lạc tại Ấp K, xã L, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu. Đồng thời ông T yêu cầu Tòa án xem xét hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Võ Mỹ T1, ông Trần Hoàng S1 đối với phần diện tích đất tranh chấp 32,8m² nằm tại thửa 104, tờ bản đồ số 39 cơ quan chuyên môn kết luận do vợ chồng bà T1, ông Sơn đứng tên. Ngoài ra ông T không có yêu cầu gì khác.

Nguồn gốc đất này trước đây ông T nhận chuyển nhượng lại của ông Trương Hoàng V vào năm 1991 với giá 3,3 cây vàng 24K. Giá 3,3 cây vàng 24K gồm giá chuyển nhượng nhà và đất của ông V vì lúc chuyển nhượng đất thì trên đất này ông V có cất một căn nhà và một cái quán bán nước giải khát bằng cây gỗ. Phần đất ông T nhận chuyển nhượng của ông V có chiều dài chạy dọc theo lộ (*lộ cũ*) là 18m, chiều ngang từ mé lộ trở ngược ra sông (*trở ngược ra Kênh Xáng Ngan Dừa*) thì không có đo. Việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông T và ông V có làm “Giấy chuyển nhượng đất và nhà ở” đề ngày 19/02/1991, có ông Cao Văn C1 ký tên chứng kiến.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông V thì gia đình ông T ở tại nhà, đất nhận chuyển nhượng này cho đến khoảng năm 1996 - 1997 thì gia đình ông T chuyển về thị trấn P, huyện Phước Long ở cho đến nay. Trước khi ông T chuyển đi nơi khác ở thì ông có cắm 02 trụ đá cặp theo lộ cũ ở hai đầu đất để làm ranh với các hộ có đất giáp ranh. Tuy nhiên sau đó các trụ đá này không còn, còn việc ai nhổ bỏ thì ông T không biết. Có thể là do lúc nhà nước làm lộ đã nhổ bỏ. Thời điểm ông T nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông V thì phần đất ông T nhận chuyển nhượng có tứ cạnh như sau: Cạnh hướng Đông và cạnh hướng Tây đều giáp với giáp khoảng đất trống (theo ông T biết khoảng đất trống ở cạnh hướng Đông và cạnh hướng Tây này là của UBND xã L quản lý vì lúc đó UBND xã L nằm ở phía trên lộ

đổi diện với phần đất mà ông T mua của ông V); Cạnh hướng Bắc giáp sông (giáp Kênh Xáng Ngan Dừa). Cạnh hướng Nam thì giáp lộ (lộ cũ).

Thời điểm ông T nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông V và ở tại phần đất này đến năm 1996 - 1997 thì bà T1 chưa có ở tại phần đất tranh chấp. Đến sau này thì gia đình bà T1 mới về ở tại phần đất đang có tranh chấp với ông T. Còn thời gian cụ thể gia đình bà T1 về ở tại phần đất tranh chấp thì ông T không biết. Phần đất ông T nhận chuyển nhượng của ông V nêu trên đến nay ông T vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào khoảng năm 2000 ông T có liên hệ với UBND xã L để xin cấp quyền sử dụng đối với phần đất này tuy nhiên lúc đó UBND xã có trả lời đất này chưa có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì là đất ven sông. Việc ông T liên hệ với UBND xã L xin đăng ký cấp quyền sử dụng đất thì ông T chỉ hỏi miệng và được trả lời miệng chứ UBND xã L không có ra văn bản gì trả lời cho ông T. Sau đó, do hoàn cảnh gia đình phải đi làm thuê ở xa nên ông T chưa có liên hệ lại để xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất này.

Phần đất ông T mua lại của ông V trước đây có một phần khoảng 10m nằm đối diện với Trạm máy kéo (*vị trí Trạm máy kéo trước đây hiện nay là Trung tâm dịch vụ đô thị huyện Hồng Dân*) và có một phần khoảng 08m nằm đối diện với UBND xã L (cũ) (*vị trí UBND xã L (cũ) nay là trường Mầm non Mai Vàng*). Đối với phần đất nằm đối diện Trạm máy kéo trước đây hiện tại vợ chồng anh Trần Anh Q và vợ chồng chị Trần Ngọc T2 là các con của bà T1 đang cất nhà ở, còn một phần thì bà T1 đang quản lý, sử dụng nhưng bà T1 nói rằng phần đất này bà T1 mượn của UBND xã L vào khoảng năm 2013 - 2014 khi nào UBND xã cần thì bà T1 trả lại.

Phần đất ông T đang có tranh chấp với bà T1 hiện nay trước đây là vị trí cái quán mà ông T bán nước, tính từ mé lộ cũ trở ra Kênh Xáng Ngan Dừa chỉ khoảng 02m đất. Còn phần đất mà bà T1 xác định mượn của UBND xã L vào khoảng năm 2013 – 2014 (*nằm tiếp giáp với phần đất đang tranh chấp hiện nay*) trước đây là vị trí căn nhà ở của gia đình ông T. Đối với phần đất bà T1 xác định mượn của UBND xã L thì từ trước đến nay ông T chưa có làm đơn yêu cầu giải quyết đối với phần đất này, khi Tòa án đo đạc vào ngày 25/03/2021 ông T cũng không có chỉ đo đạc vào phần đất này.

Có những người trước đây từng công tác tại UBND xã L biết phần đất đang tranh chấp giữa ông T và bà T1 hiện nay có nguồn gốc là của ông T mua lại của ông V như là: ông Lưu Văn L, ông Nguyễn Văn Q, ông Danh S2, ông Hai H1, ông Sáu Đ, ông Cao Văn C1 (*ông C1 nhà ở gần phần đất đang tranh chấp và có ký tên chứng kiến việc mua bán đất giữa ông T với ông V*), ông Nguyễn Thái H2 (*nhà ở gần phần đất tranh chấp*)...

Ngoài ra ông T không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Võ Mỹ T1 trình bày: Bà T1 không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T. Phần đất mà ông T cho rằng bà T1 lấn chiếm của ông T đã được gia đình bà sử dụng ổn định trên 30 năm nay.

Vào khoảng 1985 - 1986 vợ chồng bà T1 có cất một căn nhà sát ven sông

bằng cây lá địa phương (*vị trí căn nhà này của vợ chồng bà T1 nếu đi từ hướng xã N về xã V*) thì tới căn nhà và phần đất của ông Nguyễn Minh T mua của ông Trương Hoàng V trước rồi mới đến căn nhà của vợ chồng bà T1. Thời điểm đó vợ chồng bà T1 ở tại căn nhà này và làm nghề đưa đò dọc qua sông, do căn nhà và bến đò của vợ chồng bà nằm trước mặt tiền của trụ sở của UBND xã L (cũ) do đó vào khoảng năm 1991 ông Phạm Văn Út lúc đó là phó chủ tịch UBND xã L có gặp vợ chồng bà và nói với vợ chồng bà dời căn nhà cùng bến đò qua phần đất trống cách đó khoảng 20m để tránh mặt tiền lên xuống của UBND xã L (cũ). Do đó, vợ chồng bà T1 dời căn nhà và bến đò này qua phần đất trống cách đó khoảng 20m và vợ chồng bà ở tại đây từ khoảng năm 1991 cho đến nay. Phần đất mà vợ chồng bà T1 chuyển qua ở sau này thì trước đây là khoảng đất trống, lúc đó phần đất này tính từ mé lộ (cũ) trở ra Kênh Xáng Ngan Dừa chỉ khoảng 0,5 mét đất, còn lại là nước, vợ chồng bà T1 cất nhà sàn để ở và bồi đắp đất từ từ ra sông và hiện nay thì phần đất này có chiều ngang từ mé lộ ra sông khoảng hơn 10m. Vị trí căn nhà và phần đất mà vợ chồng bà T1 chuyển qua để ở từ năm 1991 nếu đi từ hướng xã N về xã V thì tới căn nhà và phần đất của vợ chồng bà T1 trước rồi mới đến nhà và đất của ông Nguyễn Minh T mua của ông Trương Hoàng V.

Phần đất đang có tranh chấp với ông T có nguồn gốc là do vợ chồng bà T1 tự bồi đắp đất ven sông mà có được sau khi vợ chồng bà dời nhà và bến đò qua phần đất này vào khoảng năm 1991. Vợ chồng bà T1 đã nhiều lần xây dựng, sửa chữa nhà, làm bờ kè trên phần đất này không có ai ngăn cản.

Tại phiên tòa, bà T1 xác định phần đất bà T1 mượn của UBND xã L nằm tiếp giáp với phần đất mà ông T khởi kiện bà T1 hiện nay chứ không phải nằm trong phần đất đang có tranh chấp với ông T (*theo Mảnh trích đo địa chính số 19-2021 thì phần đất mà vợ chồng bà T1 mượn của UBND xã L nằm tiếp giáp với thửa đất số 1 và số 3 của Mảnh trích đo*).

Vào khoảng năm 2005 – 2006 Nhà nước có chủ trương cho người dân đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất ven sông, vợ chồng bà T1 đã xin đăng ký và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 104, tờ bản đồ số 39 vào năm 2016. Chứ không phải phần đất này Nhà nước cấp cho vợ chồng bà T1 vào khoảng năm 1993 như trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện. Có những người trước đây từng công tác tại UBND xã L như là ông Phạm Văn Út, ông Lê Văn Hà, ông Trần Văn Thắng, ông Danh S2, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn Đặng (tên thường gọi: Sáu Đặng), ông Huỳnh Phước Học (ở cùng xóm),... hiểu biết về nguồn gốc phần đất này.

Mặc dù tổng diện tích đất tranh chấp là 166m² và chỉ có một phần diện tích 32,8m² nằm trong thửa đất 104, tờ bản đồ số 39 do vợ chồng bà T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích còn lại 133,2m² gia đình bà T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phần đất này đã được gia đình bà sử dụng từ trước đến nay. Sau khi gia đình bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 104, tờ bản đồ số 39 thì bà T1 thấy rằng phần đất mà gia đình bà được cấp ít hơn so với diện tích thực tế gia đình bà sử dụng nên bà có liên hệ UBND xã để xin đăng ký cấp thêm nhưng UBND xã trả lời bà là nhà nước

đã ngưng chủ trương cấp đất ven sông (thời điểm bà T1 hỏi là khoảng năm 2018). Sau đó bà T1 có qua UBND huyện để hỏi thì cũng được trả lời là đã ngưng chủ trương cấp đất ven sông cho người dân. Nên đến nay bà T1 không có đi đăng ký cấp thêm đối với phần diện tích đất này.

Trong tổng diện tích đất tranh chấp có một phần diện tích 19,6m² UBND huyện H đã có Quyết định thu hồi đối với gia đình bà T1, bà T1 đã nhận được tiền bồi thường đối với các tài sản trên đất, còn tiền bồi thường về đất thì chưa được nhận do đất đang có tranh chấp.

Bà T1 không đồng ý việc ông T trình bày phần đất ông T mua lại của ông Trương Hoàng V có chiều dài giáp lộ là 18m. Phần nhà, đất mà ông T mua lại của ông V có chiều dài giáp lộ chỉ khoảng 08m. Đồng thời trước khi bán nhà, đất lại cho ông T thì vợ chồng ông V cũng chỉ sử dụng bao nhiêu đó. Ngoài ra bà T1 không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thu Ba trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Minh T, bà B thống nhất với lời trình bày của ông T trong quá trình giải quyết vụ án. Bà B không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hoàng S1: Sau khi ra thông báo đưa ông Trần Hoàng S1 tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Tòa án có đến nhà ông S1 để tổng đạt các văn bản tố tụng cũng như làm việc với ông S1 tuy nhiên ông S1 không có mặt tại địa phương. Qua xác minh chính quyền địa phương thì được biết ông S1 hiện tại không có mặt tại địa phương nhưng ông S1 vẫn còn đăng ký thường trú tại ấp K, xã L, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu, ông S1 có đi và về địa phương nhưng không biết chính xác khi nào ông S1 về. Do đó Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông S1 đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T. Đồng thời Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định để giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Trần Anh Q, chị Nguyễn Thị N thống nhất trình bày: Anh Q là con ruột và chị N là con dâu của bà Võ Mỹ T1, ông Trần Hoàng S1. Anh, chị thống nhất với lời trình bày của bà Võ Mỹ T1 trong quá trình giải quyết vụ án. Hiện tại trên phần đất tranh chấp có một phần căn nhà chính diện tích 43,95m², kết cấu móng kê tán, khung sườn cột gỗ địa phương, đỡ mái gỗ địa phương, mái lá, nền lán xi măng. Một phần căn nhà này trước đây cha mẹ của anh, chị là ông S1, bà T1 đã xây dựng sẵn. Vào năm 2012, ông S1, bà T1 cho lại vợ chồng anh, chị phần đất này cùng toàn bộ căn nhà mà ông S1, bà T1 đã xây dựng trên đất trước đó. Việc ông S1, bà T1 cho nhà, đất vợ chồng anh Q, chị N không có làm giấy tờ gì. Phần đất ông S1, bà T1 cho anh Q, chị N có chiều ngang giáp mặt lộ là 07m, chiều dài từ mé lộ trở ngược ra Kênh Xáng Ngan Dừa khoảng 10m. Sau khi được cho đất thì vợ chồng anh Q, chị N có bồi đắp thêm một phần đất như hiện nay. Phần đất mà vợ chồng anh Q, chị N bồi đắp thêm trở ngược ra sông Kênh Xáng Ngan Dừa có chiều ngang khoảng 07m chiều dài tính từ phần đất cũ trở ngược ra sông Kênh Xáng Ngan Dừa khoảng 06m – 07m. Vợ chồng anh Q, chị N không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện đòi đất của ông Nguyễn Minh T. Phần đất mà ông T khởi kiện yêu cầu bà Võ Mỹ T1 giao trả là của gia đình anh,

chị. Phần đất này đã được gia đình anh, chị quản lý sử dụng ổn định trên 30 năm nay. Ngoài ra anh, chị không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Trần Ngọc T2, anh Phạm Tuấn H thống nhất trình bày: Chị T2 là con ruột, anh H là con rể của bà Võ Mỹ T1, ông Trần Hoàng S1. Anh, chị thống nhất với lời trình bày của bà Võ Mỹ T1 trong quá trình giải quyết vụ án. Hiện tại trên phần đất tranh chấp có căn nhà diện tích 86,14m², kết cấu khung sườn cột thép, mái tol lạnh, đỡ mái thép, vách tol lạnh, nền lót gạch men,.. được vợ chồng anh, chị xây dựng vào khoảng năm 2015. Vợ chồng anh, chị được ông S1, bà T1 cho lại phần đất này vào năm 2012, vợ chồng anh, chị ở tại phần đất này từ năm 2012 đến năm 2015 thì đầu tư xây dựng căn nhà như hiện nay trên đất. Việc cha, mẹ cho đất vợ chồng anh, chị có hợp gia đình và có làm biên bản cho đất các con. Phần đất mà cha, mẹ cho vợ chồng anh, chị có chiều ngang giáp mặt lộ là 07m, chiều dài từ mép lộ trở ngược ra sông Kênh Xáng Ngan Dừa khoảng 05m. Sau khi được cho đất thì vợ chồng anh, chị có bồi đắp thêm một phần đất trở ngược ra sông Kênh Xáng Ngan Dừa khoảng 11m để cất nhà ở như hiện nay. Vợ chồng anh H, chị T2 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện đòi đất của ông Nguyễn Minh T. Phần đất mà ông T khởi kiện yêu cầu mẹ của anh, chị là bà Võ Mỹ T1 giao trả là của gia đình anh, chị. Phần đất này đã được gia đình anh, chị quản lý sử dụng ổn định trên 30 năm nay và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra anh, chị không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND xã L trình bày: Tại bản tự khai ngày 08/06/2022 người đại diện theo pháp luật của UBND xã L xác định việc cơ quan đo đạc kết luận trong phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Minh T với bà Võ Mỹ T1 có một phần diện tích 12,9m² nằm tại thửa D1 và một phần diện tích 120,3m² nằm trong một phần thửa S2 cùng tờ bản đồ 39 chưa có tên trên sổ Mục kê, do UBND xã quản lý và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào theo hồ sơ địa chính xã L thành lập năm 2009 là bởi vì phần diện tích đất này trên thực tế một phần nằm trong hành lang an toàn giao thông đường ĐT978 và một phần nằm trong đất bảo lưu ven sông (*là đất công cộng nên trên hồ sơ địa chính thể hiện do UBND xã quản lý*). Phần đất này thuộc hành lang an toàn giao thông nên không cấp quyền sử dụng đất cho đối tượng nào. Từ trước đến nay UBND xã L không có tiếp nhận hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Minh T và từ trước đến nay UBND xã L cũng không có cho vợ chồng ông Trần Hoàng S1, bà Võ Mỹ T1 mượn phần đất nào do UBND xã quản lý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND huyện H trình bày:

Tại bản cung cấp thông tin ngày 15/7/2022 người đại diện theo uỷ quyền của UBND huyện H xác định, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông hộ ông Trần Hoàng S1 và vợ bà Võ Mỹ T1 tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 39 là đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật. UBND huyện H không có ý kiến về việc ông Nguyễn Minh T yêu cầu Toà án huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Hoàng S1 tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 39.

Qua kiểm tra hồ sơ giải phóng mặt bằng dự án xây dựng, nâng cấp tuyến đường Ninh Quới – Ngan Dừa, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu thực hiện năm

2020. Vị trí đất tranh chấp 19,6m² (nằm trong thửa số 01 thuộc tờ bản đồ số 39 theo Mảnh trích đo địa chính số 19-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng Dân) nằm trong giải phóng mặt bằng thuộc dự án nêu trên và được thu hồi đất theo Quyết định số 7557/QĐ-UBND ngày 29/12/2020 của UBND huyện H đối với ông (bà) Võ Mỹ T1 và đã ban hành Quyết định số 8049/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông (bà) Võ Mỹ T1 nhưng chỉ chi trả tiền bồi thường công trình, cây trồng trên đất. Chưa chi trả tiền bồi thường về đất do đang tranh chấp. Ngoài ra UBND huyện H không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử hôm nay Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T về việc yêu cầu bà Võ Mỹ T1 giao trả phần đất tranh chấp qua đo đạc có tổng diện tích 166m².

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T về việc yêu cầu Tòa án huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Hoàng S1 và vợ là bà Võ Mỹ T1 tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 39 đối với phần diện tích đất tranh chấp cơ quan đo đạc kết luận do hộ ông Trần Hoàng S1 đứng tên là 32,8m².

Ngoài ra nguyên đơn còn phải chịu 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 đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Minh T khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Võ Mỹ T1 giao trả phần đất diện tích 166m² nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu, đồng thời cơ quan đo đạc kết luận có một phần diện tích đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần diện tích chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn. Vì vậy căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, khoản 2 Điều 203 Luật đất đai vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm ông Trần Hoàng S1, anh Trần Anh Q, chị Nguyễn Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; bà Trương Thu B, người đại diện của UBND huyện H và của UBND xã L có đơn xin

xét xử vắng mặt vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người này căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

Về nội dung vụ án:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T yêu cầu bà Võ Mỹ T1 giao trả phần đất qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 166m², Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/05/2021, phần đất tranh chấp có tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp Kênh Xáng Ngan Dừa có cạnh dài 10m; Hướng Tây giáp đường ĐT 978 Cầu Sập – Ninh Quới – Ngan Dừa – V A có cạnh dài 10,0m; Hướng Nam giáp phần đất không tranh chấp của bà Võ Mỹ T1 có cạnh dài 16,6m; Hướng Bắc giáp phần đất do UBND xã L quản lý có cạnh dài 16,6m.

Tại Mảnh trích đo địa chính số 19-2021 và phụ chú kèm theo mảnh trích đo, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng Dân chia phần đất tranh chấp nêu trên thành 03 thửa có tứ cạnh và kết luận như sau:

Thửa 1, diện tích 19,6m²: Hướng Đông giáp thửa số 2 và thửa số 3, có cạnh dài 10m; Hướng Tây giáp đường ĐT 978 Cầu Sập – Ninh Quới – Ngan Dừa – V A có cạnh dài 10,0m; Hướng Nam giáp phần đất không tranh chấp của bà Võ Mỹ T1 có cạnh dài 1,95m; Hướng Bắc giáp phần đất do UBND xã L quản lý có cạnh dài 2,0m (*Phần đất này đã có Quyết định thu hồi theo dự án nâng cấp tuyến đường ĐT 978 Cầu Sập – Ninh Quới – Ngan Dừa – V A*).

Thửa 2, diện tích 29,0m²: Hướng Đông giáp thửa số 3, có cạnh dài 5,7m; Hướng Tây giáp thửa đất số 1, có cạnh dài 5,7m; Hướng Nam giáp phần đất không tranh chấp của bà Võ Mỹ T1 có cạnh dài 5,45m; Hướng Bắc giáp thửa số 3, có cạnh dài 5,15m.

Thửa 3, diện tích 29,0m²: Hướng Đông giáp Kênh Xáng Ngan Dừa có cạnh dài 10m; Hướng Tây giáp thửa đất số 1 và thửa số 2, có cạnh dài 15,15m; Hướng Nam giáp phần đất của bà Võ Mỹ T1 có cạnh dài 9,2m; Hướng Bắc giáp phần đất do UBND xã L quản lý có cạnh dài 14,6m

Trên hồ sơ địa chính xã Lộc Ninh thành lập năm 2009:

Thửa số 1, diện tích 19,6m²:

+ Nằm trong một phần thửa 104, tờ bản đồ số 39, diện tích 3,8m² do hộ ông Trần Hoàng S1 và vợ bà Võ Mỹ T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Nằm trong một phần thửa D1, tờ bản đồ số 39, diện tích 12,9m² do UBND xã quản lý, chưa ai đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

+ Nằm trong một phần thửa S2, tờ bản đồ số 39, diện tích 2,9m² do UBND xã quản lý, chưa ai đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

Thửa số 2, diện tích 29,0m²: Nằm trong một phần thửa 104, tờ bản đồ số 39, diện tích 3,8m² do hộ ông Trần Hoàng S1 và vợ bà Võ Mỹ T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa số 3, diện tích 117,4m²: Nằm trong một phần thửa S2, tờ bản đồ số 39, diện tích 2,9m² do UBND xã quản lý, chưa ai đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

[3.2] Hiện trạng trên thửa đất số 1 tại thời điểm khảo sát lại ngày 16/12/2022 thì toàn bộ phần diện tích đất này được lát gạch vỉa hè 40cm x 40cm. Ngoài ra không còn tài sản gì khác trên đất. Theo sự xác định của ông Phan Văn S và bà Võ Mỹ T1 thì gạch vỉa hè là do nhà nước lát vì phần đất này nhà nước đã có quyết định thu hồi.

Hiện trạng trên thửa đất số 2 và thửa đất số 3 tại thời điểm khảo sát lại ngày 16/12/2022 có các tài sản sau đây: Nhà chính: Ngang 5,9m x dài 14,6m = 86,14m² kết cấu khung sườn cột thép, đỡ mái thép, móng cuốn nền, mái tol lạnh, vách tol lạnh, nền lót gạch men; Một lối đi xi măng (lối đi bên hông nhà chính) ngang 1,1m x dài 14,6m = 16,06m²; Một phần căn nhà chính: Ngang 03m x dài 14,65m = 43,95m², kết cấu khung sườn cột gỗ địa phương, đỡ mái gỗ địa phương, móng kê tán, mái lá, nền láng xi măng; Một đồng hồ nước; Một đồng hồ điện; 03 cây cao kiểng; 01 cây đu đủ đang cho trái. Ngoài ra không còn tài sản gì khác trên đất. Theo sự xác định của bà Võ Mỹ T1, anh Trần Anh Q thì một phần căn nhà chính diện tích 43,95m² là của vợ chồng anh Trần Anh Q, chị Nguyễn Thị N đầu tư xây dựng. Còn lại các tài sản khác có trên đất là của vợ chồng chị Trần Ngọc T2, anh Phạm Tuấn H đầu tư xây dựng và trồng. Phía ông Phan Văn S là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh T xác định toàn bộ tài sản trên đất là của bên gia đình bà T1 đầu tư xây dựng và trồng.

[3.3] Xét nguồn gốc phần đất tranh chấp:

Nguyên đơn ông Nguyễn Minh T xác định phần đất tranh chấp do ông nhận chuyển nhượng lại của ông Trương Hoàng V vào năm 1991, việc chuyển nhượng đất giữa ông T với ông V có làm “Giấy chuyển nhượng đất và nhà ở” đề ngày 19/02/1991, có ông Cao Văn C1 ký tên chứng kiến. Ngoài ra ông T có cung cấp các nhân chứng hiểu biết về phần đất tranh chấp như ông Lưu Văn L, ông Nguyễn Văn Q, ông Cao Văn C1, ông Danh S2, ông Hai H1, ông Sáu Đ, ông Nguyễn Thái H2... Về phía bà Võ Mỹ T1 xác định phần đất đang có tranh chấp với ông T được vợ chồng bà Võ Mỹ T1, ông Trần Hoàng S1 tự bồi đắp đất ven sông từ năm 1991 đến nay mà có được. Phần đất này đã được vợ chồng bà T1, ông Sơn sử dụng ổn định từ năm 1991 đến khi phát sinh tranh chấp với ông T là gần 30 năm. Đồng thời bà T1 cũng có cung cấp các nhân chứng hiểu biết về nguồn gốc phần đất này như ông Phạm Văn U, ông Lê Văn H3, ông Trần Văn T2, ông Danh S2, ông Huỳnh Phước H2, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn Đ (tên thường gọi: Sáu Đ),...

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tiến hành làm việc với ông Trương Hoàng V là người mà ông T xác định đã chuyển nhượng lại phần đất mà ông T đang có tranh chấp với bà T1 hiện nay (bút lục 104 – 105) thì ông V cho biết, vào năm 1991 ông V có chuyển nhượng lại cho ông T phần đất có chiều dài theo trục lộ cũ khoảng 18m, hiện nay phần đất này nằm chạy dài theo trục lộ mới đối diện với Trung tâm dịch vụ đô thị huyện Hồng Dân. Ông V chuyển nhượng cho ông T phần đất này cùng với căn nhà, quán nước mà ông xây dựng trên phần đất này với giá

3,3 cây vàng 24K. Việc ông V chuyển nhượng nhà, đất cho ông T có lập “Giấy chuyển nhượng đất và nhà ở” đề ngày 19/2/1991. Vị trí phần đất khi đó ông V chuyển nhượng cho ông T có: Cạnh hướng Đông giáp khoảng đất trống (*khoảng đất trống này hiện nay chính là phần đất mà ông Nguyễn Thái H2 đang cất nhà ở*); Cạnh hướng Tây giáp phần đất trống (*khoảng đất trống này trước đây là bến đò mà vợ chồng bà T1 đưa đò*), khoảng đất trống này hiện nay chính là phần đất trống phía trước trường Mầm non Mai Vàng; Cạnh hướng Bắc giáp sông (giáp Kênh Xáng Ngan Dừa). Cạnh hướng Nam thì giáp trục lộ (lộ cũ). Về diện tích đất chuyển nhượng thì lúc chuyển nhượng không có ghi vì là đất ven sông. Trong khoảng 18m chiều dài theo trục lộ thì có một phần ông V cất nhà để ở có chiều dài theo trục lộ cũ khoảng 06m và chiều ngang từ mé lộ cũ trở ngược ra sông đối với phần đất cất nhà ở khoảng 10m. Phần đất còn lại tính từ mé lộ trở ngược ra sông chỉ khoảng 05m đến 06m. Nguồn gốc phần đất mà ông V chuyển nhượng cho ông T do ông V tự bồi đắp đất ven sông mà có được. Thời điểm ông V chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông T thì phần đất này ông V vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản xác minh đối với ông Cao Văn C1 (Bút lục 263 - 267), thì Tòa án được ông C1 cho biết, nguồn gốc phần đất mà ông T đang có tranh chấp với bà T1 hiện nay là của ông Trương Hoàng V chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Minh T vào năm 1991. Trước đây khi ông T nhận chuyển nhượng lại phần đất này từ ông V thì ông C1 có ký tên chứng kiến vào “Giấy chuyển nhượng đất và nhà ở” đề ngày 19/02/1991 giữa ông T và ông V. Ông C1 xác định vị trí phần đất đang có tranh chấp giữa ông T với bà T1 chính là phần đất mà ông T đã nhận chuyển nhượng của ông V vào năm 1991, lý do là bởi nhà của ông C1 nằm ở phía sau Trung tâm dịch vụ đô thị huyện Hồng Dân hiện nay (Trung tâm dịch vụ đô thị huyện Hồng Dân thì nằm đối diện với phần đất đang có tranh chấp này), sau khi ông T nhận chuyển nhượng lại phần đất này cùng với căn nhà và quán nước của ông V đã xây dựng trước đó trên đất thì ông C1 thường xuyên đến quán nước giải khát của ông T để uống nên ông C1 biết rõ. Ông C1 cũng cho biết, ông T ở tại phần đất này từ khoảng năm 1991 đến khoảng năm 1997 thì ông T chuyển đi nơi khác sinh sống và để trống phần đất này. Khoảng năm 1991 – 1992 thì bà T1 có cất một căn nhà bằng cây gỗ địa phương để đưa đò qua sông, căn nhà này của bà T1 có một bên giáp ranh với nhà của ông Huỳnh Phước H2 và một bên giáp ranh với nhà, đất mà ông T nhận chuyển nhượng lại của ông V nêu trên. Khoảng 04 đến 05 năm, sau khi ông T chuyển đi nơi khác sinh sống và để trống đất thì bà T1 cất nhà lấn qua phần đất mà ông T nhận chuyển nhượng của ông V nêu trên, lúc đầu thì bà T1 cất nhà bằng cây lá và lấn vào một phần đất của ông T, sau đó thì coi nói ra và cất nhà như hiện nay.

Mặc khác, Tòa án có tiến hành xác minh đối với ông Lê Văn C2 (Bút lục 259-262), ông Huỳnh Phước H2 (Bút lục 268-271) thì ông C2, ông H2 đều xác định, nguồn gốc phần đất mà ông T đang có tranh chấp với bà T1 trước đây là đất bảo lưu ven sông do UBND xã L quản lý, phần đất đang có tranh chấp này trước đây ông Trương Hoàng V đến ở đầu tiên, lúc đó ông V có cất một căn nhà sàn và một quán nước bằng cây gỗ địa phương trên phần đất này. Đến khoảng năm 1991-1992

thì ông T ở tại nhà, đất mà Việt đã ở trước đó. (Ông C2 thì xác định ông V chuyển nhượng lại phần đất này cùng với căn nhà, quán nước mà ông V xây dựng trên đất trước đó cho ông T, tuy nhiên giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa ông T với ông V cụ thể như thế nào thì ông C2 không rõ; Còn ông H2 thì không rõ lý do vì sao ông T ở tại phần nhà, đất của ông V đã xây dựng trước đó). Ông T ở tại nhà, đất này đến khoảng năm 1996 - 1997 thì ông T chuyển đi nơi khác sinh sống và bỏ trống phần đất này. Sau khi gia đình ông T chuyển đi nơi khác sinh sống và bỏ trống phần đất này thì ngày qua ngày gia đình bà T1 đã cất nhà và lấn sang phần đất mà ông T đã ở trước đó nêu trên. Ông C2 và ông H2 cũng cho biết, trước đây nhà nước không có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân đối với phần đất bảo lưu ven sông, nhà nước chỉ mới có chủ trương cấp quyền sử dụng đất cho người dân đối với phần đất bảo lưu ven sông khoảng hơn 10 năm trở lại đây. Lý do ông C2 hiểu rõ nguồn gốc phần đất đang có tranh chấp giữa ông T với bà T1 là do thời điểm ông V chuyển nhượng lại nhà, đất cho ông T thì ông C2 là Phó trưởng Công an xã L, lúc đó trụ sở của Công an xã L nằm phía trên lộ còn phần đất này thì nằm bên kia lộ giáp mé sông, hàng ngày ông C2 có đến quán nước của ông T nhận chuyển nhượng từ ông V nêu trên để uống nước nên ông C2 biết rõ. Còn lý do ông H2 hiểu rõ nguồn gốc phần đất đang có tranh chấp là do nhà ông H2 ở gần với phần đất đang có tranh chấp này (chỉ cách khoảng 20m) và ông H2 sinh sống tại đây từ năm 1983 đến nay.

Ngoài ra, Tòa án cũng có tiến hành xác minh đối với ông Trương Văn T3 là người dân sinh sống lâu năm tại địa phương và ở gần phần đất đang có tranh chấp (Bút lục 102-103) thì được ông T3 cho biết, ông T3 không rõ nguồn gốc phần đất đang có tranh chấp giữa ông T với bà T1 hiện nay như thế nào, tuy nhiên trước đây vào khoảng năm 1990 cho đến khoảng năm 1996 – 1997 thì ông T3 thường xuyên đến quán nước giải khát của ông Nguyễn Minh T để uống nước. Vị trí phần đất có căn nhà và quán nước giải khát của ông T trước đây hiện nay chính là một phần căn nhà của vợ chồng anh Trần Anh Q và toàn bộ căn nhà của vợ chồng chị Trần Ngọc T2 (là 02 người con của bà Võ Mỹ T1) đang ở hiện nay. Ông T3 cũng cho biết thêm, phần đất mà ông T cất nhà ở và quán nước trước đây có một phần nằm đối diện với Trạm máy kéo nay là Trung tâm dịch vụ đô thị huyện Hồng Dân và một phần nằm đối diện với trụ sở của UBND xã L (cũ) nay là Trường mầm non Mai Vàng. Ông T3 cũng cho biết trước đây nhà nước không có chủ trương cấp quyền sử dụng đất cho người dân đối với đất ven sông, đến khoảng năm 2008 – 2009 thì nhà nước mới cho người dân đăng ký cấp quyền sử dụng đất đối với đất ven sông do ông T3 cũng có phần đất giáp Kênh Xáng Ngan Dừa nên ông T3 biết rõ.

Hội đồng xét xử xét thấy, qua xác minh những người dân sinh sống lâu năm, ở gần phần đất tranh chấp và từng công tác tại địa phương nêu trên, đối chiếu với lời trình bày của nguyên đơn và ông Trương Hoàng V, có cơ sở xác định phần đất đang có tranh chấp giữa ông T với bà T1 hiện nay có nguồn gốc là đất ven sông, ông Trương Hoàng V đến bồi đắp, cất nhà ở trước sau đó chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Minh T vào năm 1991 và ông T ở tại phần đất này trong khoảng thời gian từ năm 1991 đến năm 1996 – 1997 thì ông T chuyển đi nơi khác sinh sống và

để trống phần đất này. Sau khi ông T chuyển đi nơi khác sinh sống thì ngày qua ngày bà Võ Mỹ T1 đã bồi đắp thêm và cất nhà coi nới qua phần đất mà ông T nhận chuyển nhượng lại của ông V vào năm 1991.

[3.4] Xét thấy, mặc dù có cơ sở xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Nguyễn Minh T nhận chuyển nhượng lại của ông Trương Hoàng V vào năm 1991, tuy nhiên thời điểm ông T nhận chuyển nhượng lại phần đất này từ ông V thì việc mua, bán đất đai là hành vi bị pháp luật cấm (việc này được quy định cụ thể tại Điều 53 Luật đất đai năm 1987).

Mặc khác, theo hướng dẫn tại khoản 2.2, Mục 2, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán tối cao ngày 10/08/2004 thì trường hợp có phát sinh tranh chấp liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực) thì sẽ được giải quyết như sau:

“a) Về nguyên tắc chung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật; do đó, nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện thì Tòa án hủy hợp đồng vì hợp đồng bị vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 này.

b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

b.1) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b.2) Trường hợp đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân đã cho phép việc chuyển nhượng;

b.3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó.”

Căn cứ vào hướng dẫn nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng mặc dù việc chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Minh T với ông Trương Hoàng V đã được thực hiện, tuy nhiên đến thời điểm hiện tại ông Nguyễn Minh T vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T cũng không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh ông đã hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền và được cơ quan có thẩm quyền cho phép việc chuyển nhượng này; trên phần đất này ông T cũng không có xây dựng công trình, kiến trúc gì. Do đó giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T với ông V đã bị vô hiệu. Do giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T với ông V đã bị vô hiệu nên phần đất mà ông T nhận chuyển nhượng từ ông V và đang có tranh

chấp với bà T1 hiện nay, ông T không được công nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy việc ông T khởi kiện yêu cầu bà Võ Mỹ T1 giao trả phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 166m² tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu mà ông T xác định nhận chuyển nhượng của ông Trương Hoàng V và yêu cầu Tòa án xem xét hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Võ Mỹ T1, ông Trần Hoàng S1 đối với phần diện tích đất tranh chấp 32,8m² nằm tại thửa 104, tờ bản đồ số 39 cơ quan chuyên môn kết luận do vợ chồng bà T1, ông Sơn đứng tên là không có cơ sở chấp nhận.

[3.5] Quá trình giải quyết vụ án bà Võ Mỹ T1 xác định phần đất đang có tranh chấp với ông T hiện tại bà đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Hồng Dân tuy nhiên tại Công văn số 429/NHN₀HD-KHKD ngày 02/12/2021, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Hồng Dân cho biết bà Võ Mỹ T1 chỉ giao cho ngân hàng giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 104, tờ bản đồ số 39 để chứng minh cho việc cam kết trả nợ của hộ vay. Xét thấy, thửa đất tranh chấp bà T1 không có thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Hồng Dân đồng thời việc giải quyết vụ án cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng nên Tòa án không đưa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[3.6] Đối với giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Nguyễn Minh T với ông Trương Hoàng V, nếu các bên có phát sinh tranh chấp liên quan đến giao dịch này thì các bên có thể khởi kiện ở một vụ án độc lập khác.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp, chi phí photo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng số tiền là 4.198.000 đồng, ông Nguyễn Minh T phải chịu toàn bộ.

[6] Về án phí: Ông Nguyễn Minh T không phải chịu án phí do ông T thuộc diện người cao tuổi đồng thời ông T có đơn xin miễn án phí.

Các đương sự khác không phải chịu án phí.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 53 Luật đất đai năm 1987;

- Căn cứ Điều 100, khoản 1, khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T về việc yêu cầu bà Võ Mỹ T1 giao trả phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có tổng diện tích là 166m² tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T về việc yêu cầu Tòa án huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Hoàng S1 và vợ là bà Võ Mỹ T1 tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 39 đối với phần diện tích đất tranh chấp là 32,8m² cơ quan đo đạc kết luận do hộ ông Trần Hoàng S1, bà Võ Mỹ T1 đứng tên.

3. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp, photo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng số tiền là 4.198.000 đồng, ông Nguyễn Minh T phải chịu toàn bộ. Ông Nguyễn Minh T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng tổng số tiền là 4.198.000 đồng theo phiếu thu số T011 ngày 23/02/2021 và Phiếu thu số T0048 ngày 24/04/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, đã chi hết nên ông T không được hoàn lại.

4. Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí. Ông Nguyễn Minh T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng tại biên lai thu số 0003498 ngày 23/2/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân được hoàn lại toàn bộ.

Án xử sơ thẩm công khai. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày toà tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh (1b);
- VKSND huyện (2b);
- CC.THADS huyện (1b);
- Các đương sự (10b);
- Lưu hồ sơ vụ án, lưu Tòa (2b).

Phan Tú Anh