

Bản án số: 193/2017/DS-ST.

Ngày: 27 – 10 – 2017.

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và quyền
sử dụng đất – đường nước tưới tiêu.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM BÌNH, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Cao Minh Tân**.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Phan Kiên Nhẫn**.

2. Ông **Thạch Khương**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Cẩm Lan** – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình: Ông **Lê Hoàng Thành** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và ngày 27 tháng 10 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Bình tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 127/2015/TLST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2015 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Quyền sử dụng đất – đường nước tưới tiêu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 219/2017/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị C1**, sinh năm 1950 (*vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp của của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C1: Ông **Lê Văn R1**, sinh năm 1948 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 8 năm 2017 – *có mặt*).

Cùng trú tại: ấp E, xã G, huyện I, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim N1**, sinh năm 1964; trú tại ấp Ê, xã O, huyện I, tỉnh Vĩnh Long (*có mặt*).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Huỳnh Văn C2**, sinh năm 1959 (*có mặt*).

2. Bà **Lê Thị Hồng T1**, sinh năm 1962 (*có mặt*).

3. Ông **Nguyễn Thanh K1**, sinh năm 1976 (*có mặt*).

4. Bà **Phan Ngọc T2**, sinh năm: 1978 (*có mặt*).
 5. Bà **Lê Thị R2**, sinh năm 1951 (*có mặt*).
Cùng trú tại: ấp X, xã U, huyện I, tỉnh Vĩnh Long.
 6. Ông **Lê Văn R1**, sinh năm 1948; trú tại ấp E, xã G, huyện I, tỉnh Vĩnh Long (*có mặt*).
 7. Ông **Nguyễn Văn K2**, sinh năm 1962 (*có mặt*).
 8. Anh **Nguyễn Quang P1**, sinh năm 1988 (*vắng mặt*).
Cùng trú tại: ấp Ê, xã O, huyện I, tỉnh Vĩnh Long.
- *Người làm chứng:*
 1. Ông **Nguyễn Văn T3**, sinh năm 1955 (*vắng mặt*).
 2. Ông **Lưu Văn T4**, sinh năm 1966 (*vắng mặt*).
 3. Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1955 (*vắng mặt*).
 4. Ông **Phan Văn K3**, sinh năm 1957 (*vắng mặt*).
 5. Ông **Bùi Văn L**, sinh năm 1950 (*vắng mặt*).
 6. Ông **Nguyễn Trọng N2**, sinh năm 1978 (*vắng mặt*).
 7. Ông **Võ Văn H**, sinh năm 1967 (*vắng mặt*).
 8. Ông **Phan Thanh N3**, sinh năm 1967 (*vắng mặt*).
 9. Ông **Nguyễn Văn T5**, sinh năm 1956 (*vắng mặt*).
 10. Ông **Nguyễn Công D**, sinh năm 1958 (*vắng mặt*).
 11. Ông **Trương Văn Q**, sinh năm 1962 (*vắng mặt*).
 12. Ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1953 (*vắng mặt*).
 13. Bà **Nguyễn Thị N4**, sinh năm 1942 (*có mặt*).
 14. Ông **Nguyễn Văn M1**, sinh năm 1972 (*vắng mặt*).
 15. Ông **Võ Văn C3**, sinh năm 1952 (*vắng mặt*).
- Cùng trú tại: ấp X, xã U, huyện I, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 05 tháng 9 năm 2014 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C1 và trong quá trình xét xử ông Lê Văn R1 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số A1, diện tích 2.030 m² và thửa đất số A2, diện tích 9.400 m² cùng tờ bản đồ số 04, loại đất trồng lúa ở ấp X, xã U, huyện I, tỉnh Vĩnh Long của cụ Lê Văn P2 (tên gọi khác Sáu P2 - chết năm 1982) và cụ Phan Thị M2 (chết năm 1995) là cha mẹ của ông Lê Văn R1. Sau khi lập gia đình, cụ

P2 và cụ M2 tặng cho quyền sử dụng đất hai thửa đất trên cho vợ chồng ông Lê Văn R1 và bà Nguyễn Thị C1.

Trong quá trình sử dụng đất:

Vào năm 1983, bà C1 và ông R1 đưa trọn diện tích thửa đất số A1 vào tập đoàn sản xuất cho đến năm 1987 rã tập đoàn. Đất được giao trả lại cho bà C1 và ông R1 canh tác, đăng ký quyền sử dụng.

Đến năm 1988, bà C1 và ông R1 lập giấy viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn V (chết năm 2011) một phần thửa đất số A1 có diện tích 1.900 m² với giá chuyển nhượng là 1,9 chỉ vàng 24 K và chừa lại một phần thửa đất số A1 có diện tích 40 m² (ngang 02 mét, dài 20 mét) đi thẳng xuống kinh thủy lợi (kinh S) dùng làm đường nước tưới tiêu cho thửa đất số A2 ở phía trong.

Đến năm 1994, bà C1 và ông R1 lập giấy viết tay chuyển đổi quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn C2 diện tích 1.480 m² thuộc thửa đất số A2, chuyển nhượng thêm quyền sử dụng đất diện tích 1.000 m² thuộc thửa đất số A2 và diện tích 40 m² đường nước tưới tiêu thuộc thửa đất số A1.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển đổi quyền sử dụng đất cho ông C2 chưa hoàn tất thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đến năm 1995, bà C1 được Ủy ban nhân dân huyện I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E1 0625041 số vào sổ E2 QSDĐ ngày 01/7/1995 đối với thửa đất số A1 và A2.

Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích 1.900 m² thuộc thửa đất số A1, ông V canh tác sử dụng được một thời gian thì tặng cho quyền sử dụng đất lại con gái là bà Nguyễn Thị Kim N1. Ông C2 canh tác sử dụng phần đất đường nước tưới tiêu diện tích 40 m² thuộc thửa đất số A1 từ năm 1994 đến năm 1997. Do đường nước tưới tiêu này khai khó nên vào năm 1997 giữa ông C2 và ông V thỏa thuận miệng chuyển đổi đường nước. Theo đó, ông C2 giao đường nước diện tích 40 m² thuộc thửa đất số A1 cho ông V và ngược lại ông V giao đường nước diện tích 30 m² (ngang 02 mét, dài 15 mét) thuộc thửa đất số A3 và A4 mà ông V đã nhận chuyển nhượng trước đó của bà Lê Thị R2 (em ruột ông Lê Văn R1) cho ông C2.

Đến năm 1998, ông V sang lấp phần đường nước tưới tiêu diện tích 40 m² thuộc thửa đất số A1 để trồng lúa.

Năm 2009, Nhà nước thực hiện chủ trương đo đạc, đăng ký quyền sử dụng đất theo chương trình VLAP. Ông C2 tiến hành cắm trụ ranh phần đất đường nước thuộc thửa đất số A3 và A4 thì ông V không đồng ý. Dẫn đến tranh chấp giữa bà R2, ông C2 với ông V, ông K1. Vụ việc tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân xã U hòa giải vào năm 2011 nhưng không thành. Lúc này, ông V qua đời nên bà R2 khởi kiện, ông C2 yêu cầu độc lập đòi ông K1 trả lại đường nước nhận chuyển đổi thuộc thửa đất số A3 và A4. Vụ án được Tòa án nhân dân

huyện Tam Bình thụ lý số 33/2012/TLST-DS ngày 05/3/2012. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác định đường nước nhận chuyển đổi không thuộc hai thửa đất số A3 và A4 của ông V mà thuộc thửa đất số A1 của bà N1 giao cho ông K1 canh tác.

Vì thửa đất số A1 bà C1 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông C2 đề nghị bà C1 yêu cầu bà N1 giao trả lại đường nước để bà C1 trả lại cho ông C2. Nhưng bà N1 không đồng ý mà cho rằng, vào năm 1993 bà N1 nhận chuyển nhượng trọn thửa đất số A1, đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Dẫn đến tranh chấp mới giữa bà C1, ông C2 với bà N1. Vụ việc tranh chấp được Ủy ban nhân dân xã U tiến hành hòa giải vào ngày 07/8/2014 nhưng không thành.

Do đó, bà C1 khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất yêu cầu bà N1, ông K1 trả lại đường nước tưới tiêu có diện tích 30,9 m² nằm trong chu vi các mốc 1 – 2 – 7 – 8 – 1 thuộc thửa đất số A1 (thửa đất mới số A5), tờ bản đồ số 04 (tờ bản đồ mới số 17) như kết quả trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 29/4/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện I. Bời, bà C1 và ông R1 không chuyển nhượng phần đất đường nước này cho ông V.

Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 14 tháng 3 năm 2016 và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn C2 trình bày:

Vào ngày 06/02/1994, ông C2 cùng với bà C1, ông R1 lập giấy viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển đổi quyền sử dụng đất. Với nội dung, bà C1 và ông R1 đồng ý chuyển đổi quyền sử dụng đất cho ông C2 diện tích 1.480 m² thuộc thửa đất số A2, chuyển nhượng thêm quyền sử dụng đất diện tích 1.000 m² thuộc thửa đất số A2 và đường nước tưới tiêu diện tích 40 m² thuộc thửa đất số A1.

Cũng trong năm 1994, ông C2 còn nhận chuyển nhượng của bà R2 trọn thửa đất số 282 giáp chiết thửa đất số A2 mà ông C2 nhận chuyển đổi, chuyển nhượng của bà C1, ông R1 và giáp hai thửa đất số A3, A4 của ông V nhận chuyển nhượng trước đó của bà R2.

Do khoảng thời gian từ năm 1993 đến năm 2005, bà C1 và ông R1 chuyển đến An Giang sinh sống không trở về địa phương. Nên bà R2 tiến hành cấm trụ giao đất thửa số A6, đồng thời bà R2 thay mặt bà C1 và ông R1 cấm trụ giao diện tích 2.480 m² thuộc thửa đất số A2 và diện tích 40 m² đường nước thuộc thửa đất số A1 cho ông C2 trên thực địa. Việc cấm trụ giao nhận đất tiến hành trong năm 1994 trước sự chứng kiến của ông V. Vì bà C1, ông R1 không trở về địa phương nên ông C2 không thể hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông C2 sử dụng đường nước diện tích 40 m² thuộc thửa đất số A1 để lấy nước tưới tiêu vào thửa đất số A6 và chiết thửa đất số A2 liên tục từ năm 1994 đến năm 1997. Ông C2 cho rằng việc ông nhận chuyển nhượng và sử dụng đường nước trong khoảng thời gian từ năm 1994 đến năm 1997 có nhiều người

biết như: ông Nguyễn Văn T3, ông Lưu Văn T4, ông Nguyễn Văn Đ, ông Phan Văn K3, ông Bùi Văn L, ông Phan Thanh N3, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Công D, ông Trương Văn Q, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị N4, ông Nguyễn Văn M1.

Do đường nước thuộc thửa đất số A1 khai khó. Nên vào năm 1997, ông C2 và ông V thỏa thuận bằng lời nói chuyển đổi đường nước với nhau trước sự chứng kiến của ông Lưu Văn T4. Theo đó, ông C2 giao đường nước diện tích 40 m² thuộc thửa đất số A1 cho ông V và ông V giao đường nước diện tích 30 m² thuộc thửa đất số A3, A4 cho ông C2. Đến năm 1998, ông V sang lắp đường nước thuộc thửa đất số A1 để trồng lúa. Ông C2 sử dụng đường nước tưới tiêu thuộc thửa đất số A3, A4 từ năm 1997 đến năm 2009.

Vào năm 2009, Nhà nước thực hiện chủ trương đo đạc, đăng ký quyền sử dụng đất theo chương trình VLAP. Ông C2 cắm trụ đo đạc, đăng ký quyền sử dụng đất đường nước diện tích 30 m² (ngang 02 mét, dài 15 mét) thuộc thửa đất số A3, A4 thì ông V không đồng ý. Ông V cho rằng đường nước này ông V chỉ cho ông C2 khai nhờ. Ông V không thừa nhận việc chuyển đổi đất. Dẫn đến phát sinh tranh chấp giữa bà R2, ông C2 với ông V, ông K1. Sự việc tranh chấp được Ủy ban nhân dân xã U hòa giải nhưng không thành. Nên bà R2 khởi kiện, ông C2 yêu cầu độc lập đòi ông K1 giao trả lại đường nước đã chuyển đổi thuộc thửa đất số A3, A4. Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Tam Bình thụ lý số 33/2012/TLST-DS ngày 05/3/2012. Do vụ án trên giải quyết kéo dài, ông K1 nhiều lần lắp đường nước thuộc thửa đất số A3, A4 không cho ông C2 sử dụng. Nên ông C2 mới đề nghị bà C1 yêu cầu bà N1 giao trả lại đường nước thuộc thửa đất số A1 để bà C1 trả lại cho ông C2 nhưng bà N1 không đồng ý. Sự việc tranh chấp được Ủy ban nhân dân xã U hòa giải vào ngày 07/8/2014 nhưng không thành. Do đó, bà C1 khởi kiện yêu cầu bà N1 trả lại đường nước thuộc thửa đất số A1 bằng vụ kiện dân sự này.

Để bảo vệ quyền lợi, ông C2 yêu cầu độc lập đòi bà C1, bà N1 và ông K1 trả lại quyền sử dụng đất là đường nước tưới tiêu có diện tích 30,9 m² nằm trong chu vi các mốc 1 – 2 – 7 – 8 – 1 thuộc thửa đất số A1 (thửa đất mới số A5), tờ bản đồ số 04 (tờ bản đồ mới số 17) như kết quả trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 29/4/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện I để ông đăng ký quyền sử dụng. Bởi, đường nước này ông C2 đã nhận chuyển nhượng của bà C1 và ông R1 vào năm 1994. Ông C2 xác định, ông không tranh chấp đòi quyền về tưới nước, tiêu nước trong canh tác đất với bà N1, ông K1.

Tại bản tự khai đề ngày 30 tháng 9 năm 2014 và trong quá trình xét xử, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N1 trình bày:

Khoảng đầu năm 1993, vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim N1 và ông Nguyễn Văn K2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay trọn thửa đất số A1, diện tích 2.030 m² của vợ chồng ông Huỳnh Văn B (anh ruột ông Huỳnh Văn C2) và bà Nguyễn Thị H3 với giá là 16 chỉ vàng 24K. Nguồn gốc thửa đất số A1, ông B và bà H3 nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ bà C1 và ông R1,

do bà C1 đứng tên quyền sử dụng đất. Vì không quen biết bà C1 và ông R1 nên bà N1 và ông K2 yêu cầu ông B và bà H3 có trách nhiệm liên hệ chủ đất cũ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo biểu mẫu quy định của pháp luật sang tên trực tiếp cho bà N1.

Đến ngày 04/3/1993, ông B và bà H3 hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu kèm theo chữ ký của bà C1, bà N1 được Ủy ban nhân dân xã U chứng thực. Ông B và bà H3 giao lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà N1 thì bỏ địa phương đi nơi khác sinh sống cho đến nay không liên lạc được (kèm theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã U).

Đến ngày 28/11/1994, bà N1 hoàn tất thủ tục nộp thuế trước bạ sang tên, nộp lệ phí trước bạ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 21/11/1996, bà N1 nộp tiền khảo sát đo đạc, được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện I đo đạc xong thửa đất số A1 chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì lúc này, bà C1 và ông R1 bỏ địa phương đi nơi khác sinh sống không giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên Ủy ban nhân dân huyện Tam Bình chưa thể thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1.

Theo yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C1 và yêu cầu độc lập tranh chấp quyền sử dụng đất của ông C2 đối phần đất với diện tích 30,9 m² nằm trong chu vi các mốc 1 – 2 – 7 – 8 – 1 thuộc thửa đất số A1 (thửa đất mới số A5), tờ bản đồ số 04 (tờ bản đồ mới số 17) như kết quả trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 29/4/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện I. Bà N1 không đồng ý, bà N1 cho rằng vợ chồng bà N1 nhận chuyển nhượng trọn thửa đất số A1. Tại thời điểm chuyển nhượng và quá trình sử dụng đất từ năm 1993 cho đến nay trên thửa đất số A1 không tồn tại bất kỳ đường nước nào. Bà N1 đề nghị Tòa án công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà.

Tại bản tự khai đề ngày 09 tháng 7 năm 2015, ngày 31 tháng 10 năm 2016 và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn R1, bà Lê Thị Hồng T1, bà Lê Thị R2, ông Nguyễn Văn K2, ông Nguyễn Thanh K1, bà Phan Ngọc T2, anh Nguyễn Quang P1 trình bày:

Ông Lê Văn R1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C1. Bà Lê Thị Hồng T1, bà Lê Thị R2 thống nhất với yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn C2. Ông Nguyễn Văn K2, ông Nguyễn Thanh K1, bà Phan Ngọc T2, anh Nguyễn Quang P1 thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Kim N1. Ngoài ra, ông R1, bà T1, bà R2, ông K2, ông K1, bà T2, anh P1 không có ý kiến hoặc yêu cầu gì khác.

Tại trích lục đo bản đồ địa chính khu đất ngày 29 tháng 4 năm 2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tam Bình, biên bản thỏa thuận về việc xác định giá ngày 07 tháng 8 năm 2015, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14 tháng 3 năm 2017 thể hiện:

- Diện tích đất tranh chấp là 30,9 m², hiện trạng trồng lúa, nằm trong chu

vi các mốc 1 – 2 – 7 – 8 – 1 thuộc thửa đất số A1 (thửa mới số A5), tờ bản đồ số 04 (tờ bản đồ mới số 17). Có tứ cận: phía bắc giáp thửa đất số A7 (thửa cũ số A6, A2) của ông Huỳnh Văn C2 có chiều dài 02 mét; phía đông giáp thửa đất số A5 (thửa cũ số A1) còn lại của bà Nguyễn Thị Kim N1 có chiều dài 16,41 mét; phía nam giáp kinh S có chiều dài 1,88 mét; phía tây giáp thửa đất số A8 (thửa cũ số A3, A4) do ông Nguyễn Thanh K1 đang canh tác có chiều dài 16,16 mét.

- Các đương sự thống nhất thỏa thuận giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp mục đích đất trồng lúa là 40.000 đồng/m² phù hợp mức giá quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Hiện trạng đường nước ông Huỳnh Văn C2 sử dụng từ năm 1997 đến nay thuộc thửa đất số A8 (thửa cũ số A3) do ông Nguyễn Thanh K1 đang quản lý canh tác. Có tứ cận: phía bắc giáp thửa đất số A7 (thửa cũ số A6, A2) của ông Huỳnh Văn C2 có chiều dài 01 mét; phía đông giáp thửa đất số A8 (thửa cũ số A1) do ông Nguyễn Thanh K1 đang canh tác có chiều dài 17,2 mét; phía nam giáp kinh Sườn có chiều dài 01 mét; phía tây giáp thửa đất số A9 (thửa cũ số A3) do ông Nguyễn Thanh K1 đang canh tác có chiều dài 17,2 mét.

Tại văn bản xác nhận ngày 31 tháng 10 năm 2016 và đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ngày 12 tháng 10 năm 2017 người làm chứng ông Võ Văn C3 trình bày:

Vào năm 1987, ông C3 nhận cố toàn bộ diện tích thửa đất số 283 của vợ chồng bà C1, ông R1 với thời hạn cố là 03 năm. Đến hạn, bà C1 và ông R1 chuộc lại đất và chuyển nhượng đất cho người khác. Ông C3 xác định trong thời gian canh tác đất, không có bất kỳ đường nước nào nằm trên thửa đất số A1. Ông C3 cam kết lời làm chứng của ông là hoàn toàn đúng sự thật. Vì bận việc gia đình nên ông C3 không thể tham dự phiên tòa theo triệu tập của Tòa án, ông yêu cầu xét xử vắng mặt ông.

Tại các biên bản ghi lời khai ngày 21 tháng 01 năm 2014, ngày 25 tháng 02 năm 2014, ngày 22 tháng 3 năm 2017, ngày 28 tháng 3 năm 2017, ngày 24 tháng 8 năm 2017, ngày 06 tháng 9 năm 2017 người làm chứng ông Nguyễn Văn T3, ông Lưu Văn T4, ông Nguyễn Văn Đ, ông Phan Văn K3, ông Bùi Văn L, ông Nguyễn Trọng N2, ông Phan Thanh N3, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Công D, ông Trương Văn Q, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị N4, ông Nguyễn Văn M1 trình bày:

- Ông Nguyễn Văn T3 xác định: Trong khoảng thời gian từ năm 1983 đến năm 1987, ông T3 làm Tập đoàn trưởng Tập đoàn sản xuất số 05 thuộc ấp X, xã G (nay là xã U), huyện I, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất tranh chấp tại thửa đất số A3, A4 giữa bà R2, ông C2 với ông K1 cũng như phần đất tranh chấp tại thửa đất số A1 giữa bà C1, ông C2 với bà N1 đều thuộc quản lý của tập đoàn. Tại thời điểm đưa đất vào tập đoàn năm 1983 trên thửa đất số A3, A4 tồn tại nền chòi của cụ Lê Văn P2 và hầm lãng rất lớn bao xung quanh nền chòi đi thẳng xuống kinh S để dẫn nước tưới tiêu. Vì phần đất nền chòi và hầm lãng thuộc thửa đất số A4 và một phần thửa đất số A3 không sản xuất trồng lúa được nên

không đưa vào tập đoàn. Đến năm 1987, rã tập đoàn nên giao trả thửa đất số A3, A4 cho bà R2 và giao trả thửa đất số A1 cho bà C1, ông R1 là các chủ đất cũ canh tác. Sau đó, bà R2 chuyển nhượng hai thửa đất số A3, A4 cho ông V; bà C1, ông R1 chuyển nhượng thửa đất số A1 cho bà N1. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất số A1, ông T3 trực tiếp chứng kiến nhìn thấy ông R1 cầm thước tầm đo đất giao cho bà N1 là đất trồng lúa không có đường nước nào ở trên đất. Trong quá trình sử dụng đất, ông V tháo dỡ nền chòi, sang lấp hầm lãng để trồng lúa. Cùng thời điểm này, ông C2 nhận chuyển nhượng đất của bà R2 và bà C1 ở phía trong giáp các thửa đất số A3, A4, A1 và được ông V cho khai nhờ đường nước thuộc thửa đất số A3, A4. Còn việc chuyển nhượng đường nước giữa bà C1, ông R1 với ông C2; chuyển đổi đường nước giữa ông C2 với ông V có hay không thì ông T3 không biết.

- Ông Lưu Văn T4, ông Nguyễn Văn Đ, ông Phan Văn K3, ông Bùi Văn L, ông Phan Thanh N3, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Công D, ông Trương Văn Q, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị N4, ông Nguyễn Văn M1 cùng xác định: Các ông bà là những người làm ruộng ở gần các thửa đất số A3, A4, A1 có tranh chấp. Nên các ông bà biết rõ thửa đất số A3, A4 trước đây là của cụ Lê Văn P2 tồn tại đường nước vị trí cặp nền chòi của cụ P2 từ rất lâu. Tất cả các hộ dân canh tác đất ở phía trong kể cả ông C2 đều lấy nước tưới tiêu vào ruộng trên đường nước này. Các ông bà khẳng định trên thửa đất số A1 không tồn tại bất kỳ đường nước nào. Còn việc bà R2 chuyển nhượng hai thửa đất số A3, A4 cho ông V; bà C1, ông R1 chuyển nhượng thửa đất số A1 cho bà N1, ông C2 cũng như chuyển đổi đường nước giữa ông C2 với ông V như thế nào, có hay không thì các ông bà không biết. Riêng, ông Lưu Văn T4 còn xác định thêm là vào năm 1997 ông T4 nhìn thấy ông V cho ông C2 đào đường nước trên thửa đất số A3 đi thẳng xuống kinh S, có tứ cận: phía bắc giáp thửa đất số A6 chiều dài khoảng 04 tấc, phía đông giáp nền chòi cũ của cụ P2, phía nam giáp kinh Sườn, phía tây giáp thửa đất số A3.

- Ông Nguyễn Trọng N2 Trưởng ấp X, xã U, huyện I, tỉnh Vĩnh Long xác định: Năm 2003, ông là Công an viên xã Hòa Lộc phụ trách địa bàn ấp X, xã U. Đến năm 2012, ông là trưởng ấp X, xã U cho đến nay. Trong thời gian công tác, ông là thành viên tổ hòa giải cơ sở tham gia giải quyết tranh chấp đường nước giữa bà R2, ông C2 với ông V, ông K1 và tranh chấp đường nước giữa bà C1, ông C2 với bà N1 như sau: Khoảng năm 2009 – 2010, giữa bà R2, ông C2 xảy ra tranh chấp với ông V đường nước thuộc thửa đất số A3, A4. Kết quả hòa giải, ông V tiếp tục cho ông C2 khai nước nhờ. Đến khoảng năm 2011, ông C2 tiếp tục tranh chấp với ông K1 đòi đứng tên quyền sử dụng đất đường nước thuộc thửa đất số A3, A4. Ông C2 cho rằng bà R2 đã chuyển nhượng đường nước này cho ông C2 vào năm 1994. Mặc dù, kết quả hòa giải ông K1 đồng ý đào lại đường nước cho ông C2 tiếp tục sử dụng nhưng ông C2 không đồng ý. Nên năm 2012, ông C2 khởi kiện ông K1 thông qua chủ đất cũ là bà R2. Đến năm 2014, bà C1, ông C2 tiếp tục tranh chấp đòi bà N1 giao trả lại đường nước trên thửa đất số A1. Lý do tranh chấp, bà C1 cho rằng vào năm 1988 bà C1 chuyển nhượng cho bà N1 một phần diện tích thửa đất số A1 và chừa lại đường

nước sau này bà C1 chuyển nhượng cho ông C2. Theo sự hiểu biết của ông N2 thì trên thửa đất số A1 của bà N1 không tồn tại bất kỳ đường nước nào, duy nhất chỉ có một đường nước nằm trên thửa đất số A3, A4.

Ông T3, ông T4, ông Đ, ông N3, ông T5, ông D, ông Q, ông H1, bà N4, ông M1 yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Ông R1, ông C2, bà N1, bà T1, ông K2, ông K1, bà T2, bà R2 thống nhất với kết quả trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 29/4/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện I, biên bản thỏa thuận về việc xác định giá ngày 07/8/2015 của các đương sự và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình.

- Ông R1 trình bày:

+ Sau khi nghe lời trình bày của bà R2, ông C2, bà N1, người làm chứng bà N4 tại phiên tòa sơ thẩm. Lời khai của những người làm chứng ông C3, ông T3, ông T4, ông Đ, ông K3, ông L, ông N2, ông N3, ông T5, ông D, ông Q, ông H1, bà N4, ông M1. Qua xem xét hình thể vị trí đất tranh chấp tại trích lục đo bản đồ địa chính khu đất ngày 29/4/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện I, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2017 được Hội đồng xét xử công bố tại phiên tòa sơ thẩm. So sánh với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông R1 thừa nhận, sau khi rã tập đoàn khoảng năm 1987, vợ chồng ông có toàn bộ diện tích thửa đất số A1 cho ông Võ Văn C3 với thời hạn 03 năm. Hết hạn có vợ chồng ông chuộc lại đất chuyển nhượng cho ông V. Hiện trạng thửa đất số A1, có tứ cận phía nam giáp kinh Sườn, phía tây giáp đường nước (ngang khoảng 02 mét, dài khoảng 20 mét) thuộc thửa đất số A3, A4 mà cụ P2 và cụ M2 đã cho để lấy nước tưới tiêu vào thửa đất số A2 của vợ chồng ông. Nên thực tế thửa đất số A1 không có đường nước và không phải mở đường nước riêng đi vào thửa đất số A2. Đến năm 1994, vợ chồng ông chuyển nhượng và chuyển đổi đất cho ông C2 tại chiết thửa đất số A2 thì có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C2 đường nước nằm trên thửa đất số A3, A4 trước đây cụ P2 và cụ M2 đã cho. Đường nước trên thửa đất số A3, A4 có tứ cận như sau: phía bắc giáp thửa đất số A2, phía đông giáp thửa đất số A1, phía nam giáp kinh Sườn, phía tây giáp nền chòi cũ của cụ P2 thuộc thửa đất số A3, A4 còn lại. Trong năm 1994, bà R2 chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số A6 và nền chòi của cụ P2 thuộc thửa đất số A3 cho ông V. Vì không có điều kiện trở về giao đất nên vợ chồng ông có nhờ bà R2 cấm trụ giao diện tích 2.480 m² đất thuộc thửa số A2 và diện tích 40 m² đường nước thuộc thửa số A3, A4 cho ông C2.

+ Nay, ông đại diện theo ủy quyền của bà C1 đồng thời là người trực tiếp canh tác thửa đất số A1 từ lâu xác định trên thửa đất số A1 không tồn tại bất kỳ đường nước nào. Việc khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đòi bà N1 và ông K1 trả lại đường nước trên thửa đất số A1 có vị trí tứ cận như kết quả trích đo bản đồ địa chính khu đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tam Bình là sai đối tượng thửa đất. Do đó, ông đại diện cho bà C1

tự nguyện rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện và ông cũng thống nhất yêu cầu khởi kiện đã rút.

- Bà R2 trình bày:

+ Bà thống nhất với lời trình bày của ông R1 tại phiên tòa sơ thẩm và lời khai của những người làm chứng đã được Hội đồng xét xử công bố tại phiên tòa sơ thẩm. Bà R2 thừa nhận: Vào năm 1994, bà thay mặt vợ chồng ông R1 cầm trụ giao đường nước thuộc thửa đất số A3, A4 mà cụ P2 và cụ M2 cho vợ chồng ông R1 có vị trí tứ cận đúng như lời trình bày của ông R1. Vì thế, trước đây bà khởi kiện ông K1 đòi trả lại đường nước mà vợ chồng ông R1 đã chuyển nhượng cho ông C2 để trả lại cho ông C2. Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Tam Bình thụ lý số 33/2012/TLST-DS ngày 05/3/2012. Nhưng trong quá trình giải quyết, Tòa án xác định đường nước tranh chấp thuộc thửa đất số 283 nên bà rút yêu cầu khởi kiện và ông C2 rút yêu cầu độc lập. Tòa án nhân dân huyện Tam Bình ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 97/2017/QĐST-DS ngày 29/6/2017.

+ Nay, bà xác định đường nước vợ chồng ông R1 chuyển nhượng cho ông C2 vào năm 1994 thuộc thửa đất số A3, A4 tiếp giáp thửa đất số A1. Đúng đối tượng tranh chấp như yêu cầu khởi kiện của bà và yêu cầu độc lập của ông C2 trước đây tại vụ án thụ lý số 33/2012/TLST-DS. Hoàn toàn không có bất kỳ đường nước nào nằm trên thửa đất số A1. Vì vụ án thụ lý số 33/2012/TLST-DS đã bị đình chỉ nên bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho ông C2 có quyền sử dụng đường nước theo yêu cầu.

- Ông K1 trình bày: Ông đồng ý tiếp tục cho ông C2 khai nhờ đường nước thuộc thửa đất số 280, 281 hiện ông đang quản lý sử dụng, có vị trí và tứ cận như biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2017 của Tòa án. Với điều kiện, ông C2 phải bồi hoàn giá trị đất và tự sửa chữa đường nước nếu bị hư hỏng, sạt lở. Ông thống nhất với lời trình bày của bà N1 và không có ý kiến gì đối với phần đất tranh chấp tại thửa đất số 283.

- Ông C2 trình bày:

+ Ông thống nhất với lời trình bày của bà R2. Trước đây, trong vụ án dân sự thụ lý số 33/2012/TLST-DS ông yêu cầu độc lập đòi ông K1 giao trả lại đường nước mà ông đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông R1 thuộc thửa đất số A3, A4 bị ông V sang lấp vào năm 1998. Vì là người dân ít hiểu biết, khi nghe Tòa án xác định đường nước tranh chấp nằm trên thửa đất số A1 của bà N1. Nên ông mới rút yêu cầu độc lập trong vụ án dân sự thụ lý số 33/2012/TLST-DS và yêu cầu độc lập trong vụ án này.

+ Qua lời trình bày của ông R1, bà R2, người làm chứng bà N4 tại phiên tòa sơ thẩm và lời khai của những người làm chứng đã được Hội đồng xét xử công bố tại phiên tòa sơ thẩm. Rõ ràng đường nước của ông bị ông V sang lấp thuộc về thửa đất số A3, A4 mà trước đây ông đã yêu cầu ông K1 trả lại là đúng nhưng đã bị Tòa án đình chỉ giải quyết.

+ Mặc dù vậy, ông vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập buộc bà N1, ông K1 giao phần đất tranh chấp có diện tích 30,9 m² cho ông được quyền sử dụng đất để ông tạo đường nước sử dụng ổn định lâu dài. Ông không tranh chấp đòi quyền về tưới nước, tiêu nước trong canh tác đất với bà N1. Đồng thời, ông cũng không đồng ý với ý kiến của ông K1 tiếp tục cho ông khai nhờ đường nước thửa đất số A3, A4 đã nhận chuyển đổi năm 1997 có vị trí tứ cận như biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2017 của Tòa án.

- Bà N1 trình bày: Bà vẫn giữ nguyên lời trình bày, không đồng ý giao phần đất có diện tích 30,9 m² cho ông C2 được quyền sử dụng đất. Đồng thời, bà cũng không đồng ý cho ông C2 mở đường nước khai nhờ trên đất. Bởi vì, ông K1 đã tạo điều kiện cho ông C2 tiếp tục khai nhờ đường nước tưới tiêu tại thửa đất số A3, A4 mà ông C2 đã khai nhờ từ năm 1997 đến nay.

- Bà T1 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu độc lập của ông C2 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C2.

- Ông K2 và bà T2 cùng trình bày: Các ông bà thống nhất với lời trình bày của bà N1, ông K1.

- Người làm chứng Nguyễn Thị N3 trình bày: Thực tế trên thửa đất số A3, A4 trước đây của cụ P2 sau đó cho con là bà R2 có đường nước tồn tại từ năm 1957. Trên thửa đất số A1 hoàn toàn không tồn tại bất kỳ đường nước nào. Sự việc bà chỉ biết có vậy, còn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các đương sự bà không biết. Bà cam kết lời trình bày của bà đúng với những gì đã biết.

Những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh:

- Thửa đất số A1, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.030 m², loại đất trồng lúa tọa lạc ấp X, xã U, huyện I, tỉnh Vĩnh Long: Bà N1 nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã U vào ngày 04/3/1993 là một trong các loại giấy tờ được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003. Bà N1 đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ nộp thuế trước bạ sang tên, nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đo đạc đất theo quy định của pháp luật (BL: 46 – 52).

- Ông R1, bà R2 thừa nhận từ trước đến nay, trên thửa đất số A1 không tồn tại bất kỳ đường nước nào và diện tích 30,9 m² tranh chấp thuộc thửa đất A1 không phải là đường nước. Tình tiết này không bị bà N1, ông C2 phản đối phù hợp với lời khai của người làm chứng ông C3, ông T3, ông T4, ông Đ, ông K3, ông L, ông N2, ông N3, ông T5, ông D, ông Q, ông H1, bà N4, ông M1 (BL: 23 – 25, 41, 116 – 121, 125 – 132).

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình trình bày:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải

quyết, đưa người tham gia tố tụng trong vụ án đầy đủ, thực hiện thu thập tài liệu, chứng cứ, đánh giá chứng cứ, công bố và sử dụng chứng cứ đúng theo quy định tại các điều 26, 93, 94, 95, 96, 97, 99, 101, 104 và 108 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định tại các điều 239, 243, 244, 247, 248, 249 và 254 Bộ luật tố tụng dân về việc xét xử sơ thẩm vụ án, thủ tục khai mạc phiên tòa, tranh tụng tại phiên tòa, công bố các tài liệu, chứng cứ của vụ án tại phiên tòa. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự ông R1, bà R2, bà N1 và người làm chứng bà N3 tại phiên tòa. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã U chứng thực ngày 04/3/1993, tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ, biên lai thu lệ phí trước bạ, biên lai thu phí và lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/12/1994, biên lai thu tiền khảo sát đo đạc chuyển nhượng ngày 21/11/1996 (BL: 46 – 52); nội dung các biên bản ghi lời khai của người làm chứng ông T3, ông T4, ông Đ, ông K3, ông L, ông N2, ông N3, ông T5, ông D, ông Q, ông H1, bà N4, ông M1 và lời xác nhận của ông C3 (BL: 23 – 25, 41, 116 – 121, 125 – 132) được thẩm tra, công bố tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Đã đủ cơ sở xác định N1 nhận chuyển nhượng trọn thửa đất số A1 (thửa mới số A5) của bà C1, ông R1 và sử dụng trước ngày 15/10/1993. Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi phần đất tọa lạc xác nhận là một trong các loại giấy tờ được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ trước đến nay, trên đất không tồn tại bất kỳ đường nước tưới tiêu nào và diện tích 30,9 m² tranh chấp không phải là đường nước. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà C1 và yêu cầu độc lập ông C2 đòi bà N1 giao trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 30,9 m² nằm trong chu vi các mốc 1 – 2 – 7 – 8 – 1 thuộc thửa đất số A1 (thửa mới số A5), tờ bản đồ số 04 (tờ bản đồ mới số 17) tọa lạc ấp X, xã U, huyện I, tỉnh Vĩnh Long kèm theo kết quả trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 29/4/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện I là không có cơ sở. Xét tại phiên tòa sơ thẩm, trong phần thủ tục bắt đầu phiên tòa mặc dù Tòa án đã hỏi ông R1 người đại diện theo ủy quyền của bà C1 và hỏi ông C2 có thay đổi, bổ sung hoặc rút yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập nhưng ông R1 và ông C2 vẫn giữ nguyên yêu cầu. Tuy nhiên, trong phần thủ tục tranh tụng tại phiên tòa đến phần hỏi và công bố tài liệu, chứng cứ vụ án của Hội đồng xét xử và hỏi của Kiểm sát viên thì ông R1 đại diện cho bà C1 xác định kiện sai đối tượng thửa đất nên tự nguyện rút lại yêu cầu khởi kiện, ông C2 vẫn giữ yêu cầu độc lập. Xét việc rút yêu cầu khởi kiện diễn ra trong phần thủ tục tranh tụng nên không thuộc trường hợp phải thay đổi địa vị tố tụng theo quy định tại Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C1 được ông R1 đại diện đã rút. Căn cứ vào điểm d khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm

2003; khoản 5 Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013 không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C2, công nhận diện tích 30,9 m² nằm trong chu vi các mốc 1 – 2 – 7 – 8 – 1 thuộc thửa đất số A1 (thửa mới số A5), tờ bản đồ số 04 (tờ bản đồ mới số 17) tọa lạc ấp X, xã U, huyện I, tỉnh Vĩnh Long kèm theo kết quả trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 29/4/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện I thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà N1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Theo nội dung khởi kiện, yêu cầu độc lập và lời trình bày của ông Lê Văn R1, bà Nguyễn Thị Kim N1, ông Huỳnh Văn C2, bà Lê Thị R2, bà Lê Thị Hồng T1, ông Nguyễn Văn K2, ông Nguyễn Thanh K1, bà Phan Ngọc T2. Đã đủ cơ sở kết luận quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất – đường nước tưới tiêu. Thuộc loại vụ việc tranh chấp về hợp đồng dân sự và tranh chấp đất đai được quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. *Về thủ tục tố tụng:* Xét tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C1 vắng mặt nhưng có ông Lê Văn R1 đại diện tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quang P1 đã được triệu tập hợp lệ vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; người làm chứng ông Nguyễn Văn T3, ông Lưu Văn T4, ông Nguyễn Văn Đ, ông Phan Văn K3, ông Bùi Văn L, ông Nguyễn Trọng N2, ông Phan Thanh N3, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Công D, ông Trương Văn Q, ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Văn M1, ông Võ Văn C3 đã được triệu tập hợp lệ vắng mặt nhưng có lời khai trực tiếp với Tòa án và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 và khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà C1, anh P1 và những người làm chứng theo thủ tục chung. Xét ông R1 đại diện cho bà C1 xác định kiện sai đối tượng thửa đất nên rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện, ông C2 vẫn giữ yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, việc rút yêu cầu khởi kiện diễn ra trong phần thủ tục tranh tụng tại phiên tòa không thuộc trường hợp phải thay đổi địa vị tố tụng theo quy định tại Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy, Tòa án chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên giữ nguyên địa vị tố tụng trong vụ án.

[3]. *Về yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập:*

[4]. Xét tại phiên tòa sơ thẩm: Ông R1 đại diện cho bà C1 rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện được Tòa án chấp nhận. Tòa án căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện đã rút.

[5]. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, kết quả tranh

luận tại phiên tòa cùng ý kiến của Kiểm sát viên. Đủ cơ sở kết luận, bà N1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C1, ông R1 trọn thửa đất số A1 (thửa mới số A5), tờ bản đồ số 04 (tờ bản đồ mới số 17), diện tích 2.030m² (diện tích thực đo 1.946,6 m²), loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp X, xã U, huyện I, tỉnh Vĩnh Long. Thửa đất này, bà N1 nhận chuyển nhượng theo hợp đồng biểu mẫu quy định vào ngày 04/3/1993 đã hoàn tất thủ tục theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng, có một trong các loại giấy tờ được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 nên quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà N1. Mặc dù, trên đất không tồn tại đường nước nhưng ông C2 vẫn giữ yêu cầu độc lập đòi bà N1 giao phần diện tích tranh chấp cho ông được quyền sử dụng đất mà không đòi quyền về tưới nước, tiêu nước trong canh tác đất nên không có căn cứ để xem xét. Do đó, Tòa án căn cứ vào quyền được nhà nước bảo hộ của người sử dụng đất và thẩm quyền giải quyết tranh chấp về đất đai của Tòa án được quy định tại khoản 5 Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013 cùng ý kiến của Kiểm sát viên, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C2 đòi bà N1 giao quyền sử dụng đất diện tích 30,9 m² nằm trong chu vi các mốc 1 – 2 – 7 – 8 – 1 thuộc thửa đất số A1 (thửa mới số A5), tờ bản đồ số 04 (tờ bản đồ mới số 17), có tứ cận: phía bắc giáp thửa đất số A7 (thửa cũ số A6, A2) của ông C2 có chiều dài 02 mét; phía đông giáp thửa đất số A5 (thửa cũ số A1) còn lại của bà N1 có chiều dài 16,41 mét; phía nam giáp kinh Sườn có chiều dài 1,88 mét; phía tây giáp thửa đất số A8 (thửa cũ số A3, A4) do ông K1 canh tác có chiều dài 16,16 mét.

[6]. *Về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 2.105.500 đồng*: Xét ông R1 đại diện cho bà C1 xác định yêu cầu khởi kiện sai đối tượng thửa đất và rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện được Tòa án chấp nhận đình chỉ xét xử. Do đó, Tòa án căn cứ vào khoản 1 Điều 165 và khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự nên bà C1 phải chịu chi phí số tiền 2.105.500 đồng. Số tiền này được khấu trừ vào trong số tiền 2.105.500 đồng đã nộp nên bà C1 không phải nộp thêm.

[7]. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ vào khoản 3 Điều 218 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 6 Điều 27 của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, kèm theo danh mục mức án phí Tòa án. Xét yêu cầu khởi kiện của bà C1 đã rút được Tòa án chấp nhận đình chỉ xét xử nên bà C1 không phải chịu án phí, hoàn trả lại bà C1 toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp. Xét yêu cầu độc lập của ông C2 không được chấp nhận nên ông C2 phải chịu án phí tính trên giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 1.236.000 đồng. Do tài sản tranh chấp có giá trị dưới 4.000.000 đồng nên ông C2 phải chịu án phí có giá ngạch số tiền 200.000 đồng. Số tiền này ông C2 được khấu trừ vào trong số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp nên ông C2 không phải nộp thêm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 5 Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm d khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003; khoản 3 và 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 3 Điều 218, khoản 1 Điều 227, khoản 1 và khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 6 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, kèm theo danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C1 đòi bà Nguyễn Thị Kim N1 và ông Nguyễn Thanh K1 trả lại diện tích 30,9 m², loại đất trồng lúa, nằm trong chu vi các mốc 1 – 2 – 7 – 8 – 1 thuộc thửa đất số A1 (thửa mới số A5), tờ bản đồ số 04 (tờ bản đồ mới số 17) do người đại diện theo ủy quyền ông Lê Văn R1 đã rút.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn C2 đòi bà Nguyễn Thị Kim N1 giao quyền sử dụng đất diện tích 30,9 m², loại đất trồng lúa, nằm trong chu vi các mốc 1 – 2 – 7 – 8 – 1 thuộc thửa đất số A1 (thửa mới số A5), tờ bản đồ số 04 (tờ bản đồ mới số 17).

3. Công nhận thửa đất số A1 (thửa mới số A5), tờ bản đồ số 04 (tờ bản đồ mới số 17), diện tích 2.030m² (diện tích thực đo 1.946,6 m²), loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp X, xã U, huyện I, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim N1.

Bà Nguyễn Thị Kim N1 có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

(Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 29/4/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện I).

4. Về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bà Nguyễn Thị C1 phải nộp số tiền 2.105.500 (Hai triệu một trăm lẻ năm nghìn năm trăm) đồng. Số tiền này bà C1 được khấu trừ xong vào trong số tiền 2.105.500 (Hai triệu một trăm lẻ năm nghìn năm trăm) đồng đã nộp.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C1 được nhận lại số tiền 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số N₀ 028661 ngày 24 tháng 6 năm 2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

5.2. Buộc ông Huỳnh Công C2 phải nộp án phí số tiền 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng. Số tiền này ông C2 được khấu trừ xong vào trong số tiền 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số N₀ 0006983 ngày 13 tháng 4 năm 2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

6. 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 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 và 9 của 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.

7. Vụ án được xét xử công khai. Có mặt ông Lê Văn R1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C1, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn C2, bà Lê Thị Hồng T1, bà Lê Thị R2, ông Nguyễn Văn K2, ông Nguyễn Thanh K1, bà Phan Ngọc T2. Vắng mặt bị đơn bà Nguyễn Thị C1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quang P1. Báo cho ông R1, bà N1, ông C2, bà T1, bà R2, ông K2, ông K1, bà T2 có mặt biết được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để Tòa án cấp trên xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Riêng bà C1 và anh P2 vắng mặt thì thời hạn trên được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long: 02;
- VKSND huyện Tam Bình: 02;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình: 01;
- ND + ĐDNĐ + BĐ + NLQ: 11;
- Lưu hồ sơ vụ án: 01;
- Lưu án văn: 06.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**
(Đã ký tên và đóng dấu)

CAO MINH TÂN