

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 191/2024/DSST
Ngày 31-12-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất và tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Thảo;

Ông Tống Văn Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Phương Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 233/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2024 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 412/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 149/2024/QĐ-ST ngày 06/12/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lý Thế H, sinh năm 1956; thường trú: Số A, Tổ C, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Chánh T, sinh năm 1991, địa chỉ: khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Chánh T1, sinh năm 1983, địa chỉ: tổ B, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/3/2023); có mặt.

2. Ông Lâm Mộc N, sinh năm 1970; địa chỉ: Số A, Tổ C, khu phố K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Mỹ H1, sinh năm 1969; địa chỉ: Số A, Tổ C, khu phố K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Trí T2, sinh năm 1986, địa chỉ: khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lưu Quốc V, sinh năm 1977, địa chỉ: tổ E, ấp S, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Ông Lưu Minh S, sinh năm 1979, địa chỉ: tổ E, ấp S, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3. Ông Lưu Thế H2, sinh năm 1981, địa chỉ: tổ E, ấp S, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương vắng mặt.

4. Ông Lưu Phước A, sinh năm 1988, địa chỉ: tổ E, ấp S, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

5. Ông Lý Thế M, sinh năm 1954; địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

6. Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: đường Đ, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị Mỹ H3; địa chỉ: tổ D, ấp S, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

8. Ông Lưu Minh Đ, sinh năm 1998; địa chỉ thường trú: tổ D, ấp S, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Nai; có đơn xin vắng mặt.

9. Cháu Lưu Minh N1, sinh năm 2008; có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của cháu N1: Bà Nguyễn Thị Mỹ H3 (mẹ); có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: tổ D, ấp S, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Người làm chứng: Bà Võ Thị T3, sinh năm 1964, địa chỉ: tổ C, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lý Thế H trình bày:

Thửa đất 150, tờ bản đồ số 22, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất 67, tờ bản đồ số 22 mà ông Lý Thế H đã sinh sống từ trước năm 1975. Do hoàn cảnh khó khăn nên ông H chưa đăng ký kê khai đối với thửa đất nêu trên. Mặc dù ông H không đăng ký

kê khai cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng những người hàng xóm lân cận đều biết ông H là chủ đất của thửa đất số 67 hiện nay và thửa đất số 150 nêu trên.

Khi ông Nguyễn Trí T2, ông Nguyễn Chánh T đến cắm cọc trên thửa đất 150 thì ông Lý Thế H mới biết việc bà Võ Thị B đi đăng ký kê khai đối với thửa đất số 150 và được UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau đó, bà B chuyển nhượng cho bà H1, ông N; bà H1, ông N chuyển nhượng cho ông T2; ông T2 tiếp tục chuyển nhượng cho ông T.

Năm 2018, bà H1 nói với ông H là người làm từ thiện nên đề nghị làm bếp, làm đường điện, đường nước, xây 02 trụ cổng, làm bờ kè, làm bậc tam cấp và một lối đi bằng bê tông vào nhà của ông H. Ông H không biết việc bà H1 đã nhận chuyển nhượng thửa đất 150 từ bà Võ Thị B và là chủ sử dụng thửa đất 150 nêu trên tại thời điểm làm cổng, lối đi, bậc tam cấp, bờ kè nêu trên.

Ông Nguyễn Thế H4 khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 109m² thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 22, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương được Văn phòng C1 chứng thực ngày 22/02/2021 ký kết giữa ông Lâm Mộc N, bà Nguyễn Thị Mỹ H1 và ông Nguyễn Chánh T.

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DA 501818 cấp cho ông Nguyễn Chánh T ngày 25/3/2021 đối với diện tích 109m² thửa đất số 150, tờ bản đồ số 22, tại tổ C, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Công nhận phần đất diện tích 109m², đo đạc thực tế là 110,7 m² thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 22, tại tổ C, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng đất của ông Lý Thế H.

Ông H không yêu cầu giải quyết lối đi từ thửa 67 hiện ông H đang sinh sống đi qua thửa đất 150 để ra đường giao thông. Ngoài ra, những tài sản: bờ kè sát con mương cũ, 02 trụ cổng, bậc tam cấp do bà H1 xây năm 2018 và 01 hàng rào có kết cấu móng gạch, tường gạch không tô; 04 hố ga, 01 lối đi bằng bê tông trên thửa đất 150 do ông Lý Thế H xây năm 2022, các bên thống nhất không tranh chấp, kết quả giải quyết thửa đất 150 của ai thì người đó tiếp tục quản lý sử dụng các tài sản trên.

Ngày 30/12/2024, ông Lý Thế H có văn bản hủy bỏ ủy quyền đối với bà Nguyễn Thị H5 và cũng tại Biên bản lấy lời khai ngày 30/12/2024, ông Lý Thế H thừa nhận trước đây có tặng cho ông Lưu Văn S1 và bà Võ Thị B thửa

đất số 150, tờ bản đồ số 22 nên việc bà B chuyển nhượng thửa đất cho các bị đơn là đúng quy định pháp luật. Ông H không tranh chấp thửa đất số 150 với các bị đơn, việc khởi kiện là do bà Nguyễn Thị H5 và vợ của ông Hồng T4 thực hiện. Do vậy, ông H xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với các bị đơn. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Chánh T, ông H đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T. Do ông H xây dựng tài sản (gồm 01 hàng rào có kết cấu móng gạch, tường gạch không tô; 04 hố ga, 01 lối đi bằng bê tông) trên thửa đất số 150 khi vụ án đang được Tòa án thụ lý giải quyết nên ông H đồng ý để cho ông T toàn quyền quản lý, sử dụng các tài sản nêu trên, không yêu cầu ông T bồi hoàn giá trị tài sản. Đồng thời đồng ý trả lại toàn bộ thửa đất cho ông T.

2. Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Chánh T1 trình bày:

Ông Nguyễn Chánh T là người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Thửa đất này có nguồn gốc do ông T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trí T2. Trước đó, ông T2 đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Lâm Mộc N và bà Nguyễn Thị Mỹ H1 dưới hình thức là hợp đồng ủy quyền, không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì ông T2 là người kinh doanh bất động sản. Do đó, khi ông T2 chuyển nhượng thửa đất số 150 nêu trên cho ông T thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2021 thì ông T2 ký với tư cách là người đại diện ủy quyền của vợ chồng ông N và bà H1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2021 được Văn phòng C1, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. Ông T đã kê khai đăng ký đối với thửa đất nhận chuyển nhượng nêu trên với cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền. Sau đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Chánh T với số DA 501818, sổ vào sổ cấp GCN: CS11474, ngày cấp 25/3/2021.

Thửa đất số 150 đáp ứng đầy đủ điều kiện chuyển nhượng quy định tại DDiieuf 188 của Luật Đất đai như: có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; trong thời hạn sử dụng đất. Bà Nguyễn Thị Mỹ H1, ông Lâm Mộc N là người đảm bảo điều kiện được quyền chuyển nhượng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai. Người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Chánh T được quyền nhận chuyển nhượng đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169 của Luật Đất đai. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành hợp đồng chuyển nhượng và công chứng hợp đồng tại văn phòng công chứng theo quy định tại điểm a, d khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai và Điều 502 của Bộ luật Dân sự; đã thực hiện đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai. Nội dung

hợp đồng phù hợp quy định Điều 501 của Bộ luật Dân sự và không vi phạm về điều kiện có hiệu lực pháp luật của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự.

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/02/2021 hợp pháp, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 150 là đúng với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 99 và khoản 1 Điều 166 của Luật Đất đai. Nguyên đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh thửa đất số 150 nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Trong thời gian quản lý, sử dụng thửa đất 150, bà H1 đã cải tạo, xây dựng công trình trên thửa đất 150 như bờ kè, bậc tam cấp, 02 trụ cổng mà không bị sự phản đối, ngăn cản từ ông Lý Thế H. Bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông T có đơn phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông Lý Thế H tháo dỡ tài sản xây dựng trái phép trên thửa đất số 150, tờ bản đồ số 22 thuộc phường T, thành phố T gồm: tường gạch không tô; 01 hàng rào kết cấu móng gạch; 04 hố ga, 01 lối đi bằng bê tông để trả lại diện tích đất đo đạc thực tế 110,7m² cho ông T.

Đối với những tài sản như: bờ kè sát con mương cũ, 02 trụ cổng và bậc tam cấp do bà H1, ông N xây dựng vào khoảng năm 2018, các bên thống nhất không tranh chấp, kết quả giải quyết thửa đất số 150 của ai thì người đó tiếp tục quản lý, sử dụng các tài sản trên, không yêu cầu định giá các tài sản này.

3. Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H1, ông Nguyễn Trí T2 thống nhất trình bày: thống nhất ý kiến của bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn.

4. Bị đơn ông Lâm Mộc N vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Minh S trình bày: thửa đất 150 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T có nguồn gốc do bà Võ Thị B nhận chuyển nhượng, cụ thể việc chuyển nhượng thì ông S không rõ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà B xây nhà và quản lý sử dụng, sau đó chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất cho người khác, cụ thể việc chuyển nhượng thì ông S không rõ. Ông S không có yêu cầu gì trong vụ án.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Phước A, ông Lưu Thế H2, ông Lưu Quốc V không có văn bản trình bày ý kiến.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H6, ông Lưu Minh Đ và ông Lưu Minh N1 trình bày: ông, bà không biết nguồn gốc phần đất nguyên đơn và bị đơn tranh chấp, không nắm rõ về nội dung vụ án. Vì vậy, ông, bà đề nghị Tòa án không triệu tập, không đưa ông, bà vào tham gia tố tụng, từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án và xin vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp.

8. *Người làm chứng bà Võ Thị T3 trình bày:* bà T3 là em ruột của bà Võ Thị B. Khoảng năm 1987-1988, bà B có về mua đất của ông Lý Thế H để sinh sống, việc mua bán được viết giấy tay. Sau khi mua đất, bà B xây dựng một căn nhà vách đất, mái ngói âm dương. Đến năm 2008, bà Ba K ở trên đất nữa nên bán lại phần đất nêu trên cho ông Lâm Mộc N, bà Nguyễn Thị Mỹ H1, việc chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân phường T chứng nhận.

Tại phiên tòa:

Ông Lý Thế H trình bày ý kiến: ông H tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với các bị đơn; đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Chánh T; đồng ý cho ông T được toàn quyền quản lý, sử dụng các tài sản của ông H có trên thửa đất số 150, tờ bản đồ số 22 mà không phải bồi hoàn giá trị và đồng ý trả lại đất cho ông T; không yêu cầu giải quyết lối đi từ thửa 67 mà nguyên đơn hiện đang sinh sống đi qua thửa đất 150 để ra đường giao thông. Khi nào các chủ sở hữu bất động sản liền kề ngăn cản ông đi qua đất của họ thì ông sẽ nhờ chính quyền địa phương can thiệp, vì hoàn cảnh của ông khó khăn, không có điều kiện để khởi kiện yêu cầu mở lối đi.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Nguyễn Chánh T là ông Nguyễn Chánh T1 trình bày: do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời đề nghị ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 150 cho ông T và đồng ý cho ông T quản lý, sử dụng các tài sản của nguyên đơn có trên thửa đất số 150.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và đúng hạn luật định. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả lại cho ông Nguyễn Chánh T diện tích đất 110,7m² thuộc thửa đất số 150 và ông T được quản lý, sử dụng các tài sản của nguyên đơn có trên thửa đất số 150, không phải bồi hoàn giá trị tài sản cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết

Ông Lý Thế H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Chánh T trả lại diện tích đất lấn chiếm thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 22 tọa khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản

1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự

Bị đơn ông Lâm Mộc N, bà Nguyễn Thị Mỹ H1, ông Nguyễn Trí T2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Phước A, ông Lưu Thế H2, ông Lưu Quốc V và ông Lưu Minh S đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1, bà Nguyễn Thị Mỹ H3, ông Lưu Minh Đ, cháu Lưu Minh N1 và người làm chứng bà Võ Thị T3 có đơn xin vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đưa bổ sung các ông bà: Nguyễn Thị Thu H6, Lưu Minh Đ và Lưu Minh N1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do các ông, bà có văn bản trình bày không biết nguồn gốc đất tranh chấp và từ chối tham gia tố tụng, từ chối nhận các văn bản của Tòa án. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết thực hiện lại thủ tục mở phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhằm giải quyết vụ án nhanh chóng.

[4] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lý Thế H rút yêu cầu khởi kiện “tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với các bị đơn ông Nguyễn Chánh T, ông Lâm Mộc N, bà Nguyễn Thị Mỹ H1 và ông Nguyễn Trí T2. Việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu khởi kiện đã rút.

[5] Về thay đổi địa vị tố tụng

Do nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Nguyễn Chánh T vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố nên căn cứ vào khoản 1 Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thay đổi địa vị tố tụng: nguyên đơn ông Lý Thế H trở thành bị đơn, còn bị đơn ông Nguyễn Chánh T trở thành nguyên đơn.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chánh T đối với ông Lý Thế H

Ông T yêu cầu ông Lý Thế H tháo dỡ, di dời các tài sản gồm: 01 tường gạch không tô tiếp giáp thửa đất số 225 có tổng chiều dài là 10,37m; 01 hàng rào bằng tường gạch xây không tô bao quanh 01 phần thửa đất số 150 có tổng chiều dài là 41,33m (trong đó cạnh tiếp giáp suối là 11,65m, cạnh tiếp giáp thửa 344 là 5,85m, cạnh tiếp giáp thửa 67 là 13,11m, cạnh còn lại là 10,72m); 04 hố ga; 01 lối đi bằng bê tông có diện tích 31,5m² để trả lại cho ông T diện tích đất đo đạc thực tế 110,7m² thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 22.

[6.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Lý Thế H thừa nhận năm 1990, ông H cho ông Lưu Văn S1 và bà Võ Thị B thửa đất số 150, tờ bản đồ số 22; ông S1 đưa cho ông H số tiền để ông H sửa lại nhà; sau đó gia đình ông S1 đã xây nhà ở trên đất; đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sự thừa nhận của ông Lý Thế H phù hợp với Giấy trao đổi đất, cất nhà đề ngày 17/8/1990 có nội dung: *“Tôi tên Lý Thế H, hiện cư ngụ ấp L, xã T có trao đổi cùng ông Lưu Văn S1 một miếng vườn để ông S1 cất nhà ở bề ngang 9m, dài 9m đổi lấy vật liệu tôi sửa nhà lại. Tổng cộng thành tiền là 250.000 hai trăm năm mươi ngàn đồng. Vậy từ nay miếng vườn thuộc quyền sử dụng của ông S1 và tôi cũng đã nhận đủ số vật liệu quy thành tiền xong và hai bên đồng ý ký tên”*, được ông Lý Thế H và ông Lưu Văn S1 ký tên; phù hợp với lời khai của ông Lưu Minh S (con bà Võ Thị B) và bà Võ Thị T3 (em bà Võ Thị B, người sống gần đất tranh chấp) cho rằng đất là do gia đình bà Võ Thị B nhận chuyển nhượng; đồng thời phù hợp với Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 24/8/2007 của bà Võ Thị B có nội dung: nguồn gốc sử dụng đất là do trao đổi năm 1990, được UBND thị trấn (nay là phường) Tân Phước K1 xác nhận.

[6.2] Tại biên bản xác minh ngày 19/6/2023 và ngày, Ủy ban nhân dân phường T xác định: khoảng năm 1987, 1988 bà Võ Thị B có làm một căn nhà diện tích khoảng 50m² trên thửa đất số 150; ngày 05/12/2007, bà Võ Thị B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02082 đối với thửa đất số 150 tờ bản đồ số 22 trên cơ sở đơn xin cấp giấy chứng nhận đề ngày 24/8/2007; ngoài thửa đất nêu trên thì bà B không có phần đất nào khác liên kề với phần đất tranh chấp.

[6.3] Tại Công văn số 2970/CNTU-LT ngày 29/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đất đai thành phố C1 thể hiện nội dung: Sổ mục kê, sổ địa chính không có thông tin người sử dụng đất đối với thửa đất số 67. Căn cứ bản đồ địa chính của phường T được thành lập năm 2000 thì trên tờ bản đồ địa chính số 22 đã hình thành thửa đất số 150, thửa 150 không phải tách ra từ thửa đất số 67, tờ bản đồ 22. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 150 trên cơ sở trích lục bản đồ, không đo đạc thực tế nên không có sự chứng kiến của các chủ đất liên kề ký giáp ranh.

[6.4] Ngày 09/01/2008, bà Võ Thị B ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 150 cho ông Lâm Mộc N, bà Nguyễn Thị Mỹ H1, việc chuyển nhượng có chứng thực của UBND thị trấn (nay là phường) Tân Phước K1. Ngày 26/02/2021, ông Lâm Mộc N, bà Nguyễn Thị Mỹ H1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chánh T (thông qua hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Trí T2 (ngày 09/8/2019). Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H1 đã cải tạo nền đất, xây bậc tam cấp, làm đường bê tông để chạy xe như hiện nay.

[6.5] Từ những căn cứ và phân tích nêu trên, có cơ sở xác định bà Võ Thị B là người đăng ký kê khai sử dụng đất đầu tiên đối với thửa 150, đã quản lý sử dụng đất từ năm 1990 và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó, bà Võ Thị B chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ H1, ông Lâm Mộc N, sau đó bà H1, ông N tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chánh T thửa đất số 150 là hợp pháp và đúng quy định.

[6.6] Trong khi các bên đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất và đã được UBND phường T lập biên bản giải quyết tranh chấp nêu trên vào ngày 02/6/2021 và yêu cầu giữ nguyên hiện trạng tranh chấp thì ông Lý Thế H lại xây dựng các công trình trên đất gồm 01 tường gạch không tô tiếp giáp thửa 225 có tổng chiều dài là 10,37m; 01 hàng rào bằng tường gạch xây không tô bao quanh 01 phần thửa đất số 150 có tổng chiều dài là 41,33m (trong đó cạnh tiếp giáp suối là 11,65m, cạnh tiếp giáp thửa 344 là 5,85m, cạnh tiếp giáp thửa 67 là 13,11m, cạnh còn lại là 10,72m); 04 hố ga, 01 lối đi bằng bê tông có diện tích 31,5m². Tại Biên bản lấy lời khai ngày....., ông Lý Thế H cũng thừa nhận sự việc nêu trên nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chánh T buộc ông Lý Thế H phải tháo dỡ các công trình nêu trên để trả lại thửa đất số 150 cho ông T.

[7] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Lý Thế H đồng trả lại thửa đất số 150 cho ông Nguyễn Chánh T và đồng ý cho ông T được toàn quyền quản lý, sử dụng các tài sản của ông H xây dựng trên thửa đất số 150, không yêu cầu ông T bồi hoàn giá trị tài sản. Do vậy, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông H.

[8] Tại phiên tòa, ông Lý Thế H không yêu cầu giải quyết lối đi qua thửa đất số 150 để ra đường giao thông. Căn cứ vào Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện. Trường hợp đương sự có yêu cầu, sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

[9] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

[10] Về chi phí tố tụng: các đương sự phải chịu theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chánh T được chấp nhận nên ông Lý Thế H phải chịu theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, ông Lý Thế H là người trên 60 tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên căn cứ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, ông Lý Thế H được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 245, 266, 269, 271, 273 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 180, 183, 185, 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 10 và, 101 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Lý Thế H đối với ông Nguyễn Chánh T, ông Lâm Mộc N, bà Nguyễn Thị Mỹ H1 và ông Nguyễn Trí T2 về việc công nhận diện tích đất 110,7 m² thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 22 thuộc quyền sử dụng của ông Lý Thế H; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 22 được Văn phòng C1 công chứng ngày 22/02/2021 ký kết giữa ông Lâm Mộc N, bà Nguyễn Thị Mỹ H1 và ông Nguyễn Chánh T vô hiệu; kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DA 501818 cấp cho ông Nguyễn Chánh T ngày 25/3/2021.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chánh T đối với ông Lý Thế H về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lý Thế H như sau:

- Ông Nguyễn Chánh T được quyền sở hữu đối với các tài sản: 01 tường gạch không tô tiếp giáp thửa 225, tờ bản đồ số 22 có tổng chiều dài là 10,37m; 01 hàng rào bằng tường gạch xây không tô bao quanh 01 phần thửa đất 150, tờ bản đồ số 22 có tổng chiều dài là 41,33m (trong đó cạnh tiếp giáp suối là 11,65m, cạnh tiếp giáp thửa 344 là 5,85m, cạnh tiếp giáp thửa 67, tờ bản đồ số 22 là 13,11m, cạnh còn lại là 10,72m); 04 hố ga, 01 lối đi bằng bê tông có diện tích 31,5m² thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 22 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương do ông Lý Thế H xây dựng, ông Nguyễn Chánh T không phải bồi hoàn giá trị tài sản cho ông Lý Thế H.

- Ông Lý Thế H trả lại cho ông Nguyễn Chánh T diện tích đất 110,7m² thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 22 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng: ông Lý Thế H phải chịu số tiền 5.515.000 đồng (năm triệu năm trăm mười lăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá. Ông H đã thực hiện xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lý Thế H được miễn án phí.

Trả cho ông Nguyễn Chánh T số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0007544 ngày 07/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: Văn thư, hồ sơ.

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

Lê Thị Hiền

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Sơn Tây Nguyễn Thanh Cần Nguyễn Chữ C

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

Nguyễn Chữ Cần

**SƠ ĐỒ BẢN VẼ KÈM THEO BẢN ÁN DÂN SỰ SƠ THẨM SỐ
...../2024/DSST NGÀY 11-01-2024 CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Ghi chú:

- Diện tích thửa đất số 136 là 1233.3 m²
- Công trình xây dựng trên đất:
 - + Nhà ở: 173.0 m²
 - + Mái che: 59.0 m²
 - + Chuồng bò: 54.0 m²
 - + Chuồng gà: 52.5 m²
 - + Chuồng heo: 53.3 m²
 - + Khu mộ: 44.2 m²
 - + Mộ: 12.4 m²(6.2m² + 3.0 m² + 3.2 m²)

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

Nguyễn Chữ Cần

