

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH BÌNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 07/2022/DS-ST
Ngày: 25 – 01 – 2022
Tranh chấp về dân sự quyền sử
dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH BÌNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Hồng Biên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Quang Vinh
2. Ông Nguyễn Hoàng Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 733/2018/TLST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2018 về việc “*V/v tranh chấp về dân sự quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2021/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2021 và Thông báo về thời gian địa điểm mở lại phiên tòa, số: 12/TB-TA ngày 12 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Văn H, sinh năm 1950.

Địa chỉ cư trú: Số **, ấp **, xã PL, huyện TB, tỉnh ĐT.

- Bị đơn: Ông Trần Thanh T (Trần Văn T), sinh năm 1966.

Địa chỉ cư trú: Số **, ấp **, xã TM, huyện TB, tỉnh ĐT.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1971.
2. Anh Trần Văn M, sinh năm 1994.
3. Chị Trần Thị Thu L, sinh năm 1995.
4. Anh Trần Văn Vũ L1, sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ cư trú: Số **, ấp **, xã TM, huyện TB, tỉnh ĐT.

5. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1944.

Địa chỉ cư trú: Số **, ấp **, xã PL, huyện TB, tỉnh ĐT.

6. Anh Huỳnh Văn P, sinh năm 1982.

Địa chỉ cư trú: Số **, ấp LB, xã LĐA, huyện CM, tỉnh AG.

7. Ủy ban nhân dân huyện TB, tỉnh BT (Sau đây gọi tắt là UBND huyện TB).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn N1, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện hợp pháp của ông Huỳnh Văn N1: Ông Mai Văn Đ; chức vụ: Phó Chủ tịch là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/3/2021).

Địa chỉ: Quốc lộ **, khóm TĐ B, thị trấn ThB, huyện TB, tỉnh ĐT.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Võ Văn T1, sinh năm 1959.

Địa chỉ cư trú: Số nhà **, ấp **, xã PL, huyện TB, tỉnh ĐT.

2. Ông Nguyễn Phước T2, sinh năm 1957.

Địa chỉ cư trú: Ấp **, xã PL, huyện TB, tỉnh ĐT.

3. Ông Lê Văn M, sinh năm 1952.

Địa chỉ cư trú: Số 179, ấp 4, xã PL, huyện TB, tỉnh ĐT.

Ông Trương Văn H, ông Trần Thanh T (Trần Văn T), bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn N, anh Huỳnh Văn P, ông Lê Văn M có mặt tại phiên tòa.

UBND huyện Thanh Bình vắng mặt tại phiên tòa có lý do; anh Trần Văn M, chị Trần Thị Thu L, anh Trần Văn Vũ L1, ông Võ Văn T1 và ông Nguyễn Phước T2 vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Trương Văn H trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của cha, mẹ vợ ông H là cụ Lê Văn L3 (chết năm 1969) và cụ Nguyễn Thị N3 (chết khoảng 15 năm) sử dụng từ năm 1965. Đến năm 1993 thì để lại cho ông Trương Văn H, gồm: Diện tích 12.142m², thửa số 152; diện tích 3.200m², thửa số 122; diện tích 2.000m², thửa số 1124 và diện tích 918m², thửa số 121.

Năm 1997, UBND huyện Thanh Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02003/QSDĐ/A4, cấp ngày 15/01/1997, gồm: Diện tích 12.142m², thửa số 152; diện tích 3.200m², thửa số 122; diện tích 2.000m², thửa số 1124, cùng tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp **, xã TM, huyện TB, tỉnh ĐT, do ông Trương Văn H đứng tên.

Riêng đối với diện tích 918m², thửa đất số 121 (nay là thửa số 121 và một phần thửa số 1047, diện tích đo đạc thực tế là 742,4m²), tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp **, xã TM, huyện TB ông H có đi kê khai đăng ký nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2013, ông Trần Thanh T tự ý xây dựng nhà tạm (chòi) để canh tác lúa. Đến năm 2018, ông T xây dựng nhà gỗ ngang 06m, dài 10m, khoảng 60m² và tranh chấp diện tích nêu trên với ông H. Ông T cho rằng phần đất nêu trên đã nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Ngọc N2 với giá 3 chỉ vàng 24kara.

Việc tranh chấp giữa ông H và ông T, được ông H yêu cầu UBND xã TM giải quyết nhưng không thành.

Ông H thống nhất với Biên bản định giá ngày 01/4/2019; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/4/2021; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/11/2021 và Sơ đồ đo đạc ngày 30/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Bình.

Ông Trương Văn H yêu cầu ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Thu L, anh Trần Văn Vũ L1 di dời vật kiến trúc trên đất, cây trồng trên đất trả cho ông H diện tích 612,6m², thửa số 121, tờ bản đồ số 01 và diện tích 129,8m², thửa số 1047, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp **, xã TM, huyện TB, tỉnh ĐT.

Tại phiên tòa, ông H yêu cầu giải quyết cụ thể:

+ Ông Trương Văn H yêu cầu ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Thu L, anh Trần Văn Vũ L1 di dời vật kiến trúc trên đất, cây trồng trên đất trả cho ông H diện tích 339,7m², thuộc một phần thửa đất số 121, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 501, tờ bản đồ số 01), tọa lạc tại ấp **, xã TM, huyện TB, tỉnh ĐT.

+ Ông H xin rút lại một phần yêu cầu về việc yêu cầu ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Thu L, anh Trần Văn Vũ L1 di dời vật kiến trúc trên đất, cây trồng trên đất trả cho ông H một phần thửa số 1047 (đường đất kênh TN với mặt đường 05m), tờ bản đồ số 01, diện tích 129,8m² và một phần thửa số 121 (đường đất của kênh RN với mặt đường là 06m), tờ bản đồ số 01, diện tích là 272,9m², tọa lạc tại ấp **, xã TM, huyện TB, tỉnh ĐT.

- Bị đơn ông Trần Thanh T (Trần Văn T) trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Huỳnh Ngọc N2 (Út N2), sinh năm 1943 (đã chết). Năm 1997, ông T nhận chuyển nhượng đất của ông N2, diện tích 1.000m², với giá là 03 chỉ vàng 24 kra. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ông T và ông N2 thỏa lập “Tờ mua bán đất” ngày 25/3/1995.

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng xong, ông N2 có giao đất ngoài thực địa, do trước khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông T đã ở nhờ trên phần đất của ông N2. Sau khi ông T và ông N2 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì ông T tiếp tục ở trên đất. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì phần

đất có ranh giới rõ ràng.

Trước đây, ông T qua nhiều lần xây dựng nhà mới (nhà lá). Đến năm 2018, trên phần đất tranh chấp gia đình ông T sử dụng xây dựng nhà nhà sàn, gỗ tạp, lợp tôn và trồng cây như: Gáo, Bạch đàn, Dừa ...

Ông T thống nhất với Biên bản định giá ngày 01/4/2019; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/4/2021; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/11/2021 và Sơ đồ đo đạc ngày 30/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Bình.

Nay, ông Trần Thanh T có ý kiến và yêu cầu như sau:

+ Ông T không đồng ý theo yêu cầu của ông Trương Văn H.

+ Ông T yêu cầu công nhận cho hộ ông T gồm: Ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Thu L, anh Trần Văn Vũ L1 được quyền sử dụng đất diện tích 339.7m², thuộc một phần thửa đất số 121, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 501, tờ bản đồ số 01), tọa lạc tại ấp **, xã TM, huyện TB, tỉnh ĐT và yêu cầu ông H di dời toàn bộ cây trồng trên đất để giao trả đất cho hộ ông T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Thu L, anh Trần Văn Vũ L1 trình bày:*

Bà H, anh M, chị L, anh L1 thống nhất lời trình bày của ông T là không đồng ý theo yêu cầu của ông H; yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho hộ ông T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Văn P trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa ông H và ông T là của ông nội anh P là cụ Huỳnh Văn Đ (chết năm 1983) để lại cho cha anh P là ông Huỳnh Ngọc N2 (chết năm 1999). Sau khi tiếp nhận đất từ cụ Đ thì ông N2 quản lý sử dụng với mục đích là canh tác lúa. Sau đó, Nhà nước đào kênh chia đất thành 02 phần. Năm 1995, phần đất có diện tích khoảng 01 công đất thì ông N2 chuyển nhượng cho ông N, sau đó, ông N chuyển nhượng lại cho ông T, ông T sử dụng từ năm 1995 đến nay nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Nay, anh Huỳnh Văn P đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất nêu trên cho ông T. Vì, nguồn gốc đất là của ông, bà của anh P để lại. Năm 1995, ông N2 đã chuyển nhượng cho ông T, ông T sử dụng từ năm 1995 đến nay, ông H từ trước đến nay không có sử dụng phần đất tranh chấp nêu trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N trình bày:*

Ông Nguyễn Văn N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Ngọc N2 vào năm 1995. Theo thỏa thuận, ông N2 chuyển nhượng cho ông N diện tích nửa công nhưng diện tích thực tế khoảng một công (khoảng 1.000m²), với giá là 02 chỉ 05 phân vàng 24kara. Hiện trạng phần đất ông N nhận chuyển nhượng là chéo đất tiếp giáp với kênh RN.

Ông N2 có giao đất ngoài thực tế cho ông N nhưng không có cho những

người sử dụng đất liền kề biết. Vì, đất ruộng đã có bờ mầu (ranh giới quyền sử dụng đất) rõ ràng. Trong năm 1995, ông N chuyển nhượng toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng từ ông N2 cho ông T, với giá là 3 chỉ vàng 24kara. Sau đó, ông N2 và ông T lập giấy tay “Tờ mua bán đất” 25/3/1995, ông N ký tên với tư cách là người làm chứng.

Nay, ông Nguyễn Văn N đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất nêu trên cho ông T. Vì, ông H từ trước đến nay không có sử dụng phần đất tranh chấp nêu trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa số 1047 và thửa 121, cùng tờ bản đồ số 01 (Bản đồ 299). Đối với thửa đất 1047, tờ bản đồ số 01 là bờ kênh X** (đất công cộng) không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 01 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

- Người làm chứng ông Nguyễn Phước T2 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha, mẹ vợ ông H là cụ Lê Văn L3 và cụ Nguyễn Thị N3 khai phá. Việc tranh chấp giữa ông H và ông T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người làm chứng ông Lê Văn M trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha, mẹ vợ ông H là cụ Lê Văn L3 và cụ Nguyễn Thị N3. Việc tranh chấp giữa ông H và ông T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người làm chứng ông Võ Văn T1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha, mẹ ông Huỳnh Ngọc N2 khai phá để lại cho ông N2. Năm 1995, ông N2 có chuyển nhượng đất cho ông T thì ông T1 có chứng kiến. Trước khi ông N2 chuyển nhượng cho ông T thì ông T đã ở nhờ trên phần của ông N2. Cho nên, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông T tiếp tục quản lý, sử dụng.

Từ năm 1995 đến nay, ông T sử dụng phần đất tranh chấp để cất nhà và trồng cây. Đối với ông H thì từ trước đến nay ông H không có sử dụng phần đất tranh chấp.

** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm.

Việc tuân theo pháp luật của nguyên đơn, bị đơn: Những người tham gia

tổ tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của họ theo đúng quy định của pháp luật.

Việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn H về việc yêu cầu hộ ông T trả lại một phần thửa đất số 121, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa số 501, tờ bản đồ số 01), di dời nhà và cây trồng ra khỏi phần đất tranh chấp.

+ Buộc ông H di dời hoặc đốn bỏ các cây trồng trên đất tranh chấp để trả lại đất cho ông T.

+ Giữ nguyên hiện trạng đất tranh chấp diện tích 339,7m² cho hộ ông T được quyền sử dụng.

Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án:

- Biên bản định giá ngày 01/4/2019.
- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/4/2021.
- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/11/2021.
- Sơ đo đạc ngày 30/11/2021.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Theo yêu cầu khởi kiện ông Trương Văn H và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan pháp luật đang tranh chấp là “*Tranh chấp về dân sự quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại ấp **, xã TM, huyện TB, tỉnh ĐT nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Anh Trần Văn M, chị Trần Thị Thu L, anh Trần Văn Vũ L1, UBND huyện TB, ông Võ Văn T1, ông Nguyễn Phước T2 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228, Điều 299 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về quyền sử dụng đất: Diện tích 339.7m², một phần thửa đất số 121, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 501, tờ bản đồ số 01), tọa lạc tại ấp **, xã TM, huyện TB, tỉnh ĐT.

Xét thấy: Ông H xác định, nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha, mẹ vợ ông H là cụ L3 và cụ N3 chết để lại. Thời điểm còn sống, cụ L3 và cụ N3 đã cho ông phần đất tranh chấp và phần đất khác có diện tích là 17.342m². Đối với quyền sử dụng đất được cụ L3 và cụ N3 tặng cho thì ông H sử dụng, kê khai

đăng ký cùng thời điểm nhưng UBND huyện Thanh Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02003/QSDĐ/A4, ngày 15/01/1997 đối với diện tích 17.342, không cấp giấy chứng nhận đối với phần đất tranh chấp có diện tích 339.7m². Tuy nhiên, ông H không chứng M được việc cơ quan nhà nước không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đối với phần đất tranh chấp là khách quan và sẽ cấp giấy chứng nhận cho ông theo quy định của pháp luật.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, những người làm chứng cho ông H là ông Nguyễn Phước T2 và ông Lê Văn M đều trình bày là ông H được cha, mẹ vợ tặng cho quyền sử dụng đất nhưng ông T2 và ông M không khẳng định phần đất tranh chấp thuộc sử dụng đất của cụ L3 và cụ N3 hay ông H. Hơn nữa, ông H cho rằng, hiện trạng phần đất tranh chấp là hố bom nên từ trước đến nay ông không sử dụng. Như vậy, ông H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng M được phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H.

Ông T xác định, nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Huỳnh Ngọc N2. Vào khoảng năm 1993, ông N2 cho ông T ở nhờ đến năm 1995 thì chuyển nhượng cho ông T. Đồng thời, việc chuyển nhượng đất được lập thành văn bản và có người chứng kiến là ông Đào Văn T3, ông Nguyễn Văn N và ông Võ Văn T1. Ngoài ra, anh Huỳnh Văn P là con của ông N2 cũng xác định phần đất tranh chấp là của ông, bà anh P để lại, năm 1995 cha anh P là ông N2 có chuyển nhượng lại cho ông T. Mặt khác, trên thực tế, ông T và gia đình ông T sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1995 và nhiều mục đích khác nhau như trồng cây, xây dựng nhà ở. Hơn nữa, về mặt quản lý đất đai ở địa phương, tại Biên bản hòa giải ngày 27/6/2018, Hội đồng hòa giải của UBND xã TM kết luận là giữ nguyên hiện trạng phần đất của ông Trần Thanh T đã nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Ngọc N2 vào năm 1995. Như vậy, ông T cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng M được nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Huỳnh Ngọc N2.

[2.2] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc N2 và ông Trần Thanh T theo “*Tờ mua bán đất*” ngày 25/3/1995.

Xét thấy, sau khi đạt được sự thỏa thuận, ông Huỳnh Ngọc N2 và ông Trần Thanh T đã xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa và có lập “*Tờ mua bán đất*” ngày 25/3/1995. Tại thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N2 và ông T có khả năng bằng hành vi của mình xác lập, thực hiện các quyền và nghĩa vụ dân sự theo quy định của pháp luật. Do đó, khi xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N2 và ông T đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện trên cơ sở tự nguyện của các bên, mục đích và nội dung của việc xác lập giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái với đạo đức xã hội. Cho nên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2 và ông T có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 1995.

Các đương sự cũng thừa nhận từ năm 1995 đến nay thì phần tranh chấp ông H không quản lý, sử dụng mà do ông T quản lý, sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau như trồng cây, xây dựng nhà nhiều lần... Từ trước đến nay, việc sử dụng đất của ông T cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Theo quy định tại tiêu mục 2.3, mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: “... Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiêu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng...”.

Hơn nữa, ông T, ông N, ông T1 và anh P đều thừa nhận, đối với phần đất thỏa thuận chuyển nhượng thì ông N2 đã hoàn thành nghĩa vụ giao đất, ông T đã hoàn thành nghĩa vụ giao vàng chuyển nhượng cho ông N2.

Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “...1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó; 2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt yêu cầu về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực...”.

Với quy định nêu trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2 và ông T theo “Tờ mua bán đất” ngày 25/3/1995 được công nhận là hợp pháp.

Từ đó, có cơ sở công nhận phần đất tranh chấp cho ông T. Phần đất tranh chấp gồm 02 phần: Diện tích 612,6m², thửa số 121 và diện tích 129,8m², thửa số 1047, cùng tờ bản đồ số 01. Tuy nhiên, về mặt quản lý đất đai của địa phương, tại Công văn số 1708/UBND-NC ngày 13/11/2020, UBND huyện Thanh Bình xác định: Đối với thửa đất số 1047 là bờ kênh X** (đất công cộng) không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai; đối với thửa 121 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết. Tại Công văn số 316/UBND ngày 16/11/2021, UBND xã TM, huyện Thanh Bình xác định: Đối với thửa đất 1047 là đường đất kênh TN, UBND xã TM thống nhất trừ mặt đường là 05m để làm đê bao kết hợp lộ làng nông thôn; đối với thửa số 121, một phần là đường đất của kênh RN, UBND xã TM thống nhất trừ mặt đường là 06m để làm đê bao kết hợp lộ làng nông thôn, phần còn lại của thửa 121 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Theo Sơ đồ đo đạc ngày 30/11/2021 thể hiện một phần thửa số 1047

(đường đất kênh TN với mặt đường 05m), diện tích 129,8m², một phần thửa số 121 (đường đất của kênh RN với mặt đường là 06m), diện tích là 272,9m², phần còn lại của thửa đất 121 có diện tích 339.7m².

Vì vậy, để đảm bảo việc sử dụng nguồn tài nguyên đất phục vụ cho lợi ích công cộng nên chỉ công nhận cho ông T được sử dụng diện tích 339.7m², thuộc một phần thửa đất số 121, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 501, tờ bản đồ số 01), tọa lạc tại ấp **, xã TM, huyện TB, tỉnh ĐT là phù hợp theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn H về việc yêu cầu ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Thu L, anh Trần Văn Vũ L1 di dời vật kiến trúc trên đất, cây trồng trên đất trả cho ông H diện tích 339.7m², thuộc một phần thửa đất số 121, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 501, tờ bản đồ số 01), tọa lạc tại ấp **, xã TM, huyện TB, tỉnh ĐT.

Xét thấy, như phần phân tích tại mục 2.1, ông H không chứng M được nguồn gốc phần đất tranh chấp, ông H không trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp và ông H cũng không chứng M được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận phần đất tranh chấp cho ông. Do đó, yêu cầu của ông H là không có căn cứ chấp nhận.

+ Ông H xin rút một phần yêu cầu, về việc yêu cầu ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Thu L, anh Trần Văn Vũ L1 vật kiến trúc trên đất, cây trồng trên đất trả cho ông H một phần thửa số 1047 (đường đất kênh TN với mặt đường 05m), tờ bản đồ số 01, diện tích 129,8m² và một phần thửa số 121 (đường đất của kênh RN với mặt đường là 06m), tờ bản đồ số 01, diện tích là 272,9m², tọa lạc tại ấp **, xã TM, huyện TB, tỉnh ĐT.

Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu của ông H là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái với đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.4] Xét yêu cầu của đơn ông Trần Thanh T về việc yêu cầu công nhận cho hộ ông T gồm: Ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Thu L, anh Trần Văn Vũ L1 được quyền sử dụng đất diện tích 339.7m², thuộc một phần thửa đất số 121, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 501, tờ bản đồ số 01), tọa lạc tại ấp **, xã TM, huyện TB, tỉnh ĐT và yêu cầu ông H di dời toàn bộ cây trồng trên đất để giao trả đất cho hộ ông T.

Xét thấy, như phần phân tích tại mục 2.1, mục 2.2, ông T và gia đình ông T đã chứng M được nguồn gốc phần đất tranh chấp, đồng thời, gia đình ông T đã sử dụng ổn định từ năm 1995 đến nay. Mặt dù, theo “Tờ mua bán đất” ngày 25/3/1995, thể hiện người nhận chuyển nhượng đất là ông Trần Thanh T nhưng trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông T và các thành viên hộ ông T gồm: Ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Thu L, anh Trần Văn Vũ L1 đều yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T. Do đó, việc xác lập quyền sử hữu chung nêu

trên là sự tự nguyện của hộ ông T, không vi phạm điều cấm của luật không trái với đất đức xã hội nên được công nhận. Vì vậy, việc sử dụng đất của hộ ông T sẽ được bảo hộ bởi Nhà nước và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại các điều 26, Điều 101 và Điều 166 của Luật đất đai năm 2013.

Ngoài ra, việc ông H trồng cây trên phần đất không thuộc quyền sử dụng của mình nên ông H phải có trách nhiệm di dời toàn bộ cây trồng do ông H trồng là phù hợp theo quy định của pháp luật. Cho nên, yêu cầu của ông T là có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Xét ý kiến và yêu cầu bà Trần Thị H, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Thu L, anh Trần Văn Vũ L1 thống nhất lời trình bày của ông T.

Xét thấy, như phần phân tích tại mục 2.1, mục 2.2. mục 2.4, yêu cầu bà H, anh M, chị L, anh L1 là có căn cứ chấp nhận.

[2.6] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình về quan điểm giải quyết vụ án là đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ht là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên, ông H thuộc đối tượng được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên ông H được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm c khoản 1 Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 26, Điều 101, Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

Điều 131 Bộ luật dân sự năm 1995;

Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Trương Văn H.

+ Công nhận cho hộ ông Trần Thanh T (Trần Văn T) gồm: Ông Trần Thanh T (Trần Văn T), bà Trần Thị H, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Thu L, anh Trần Văn Vũ L1 được sử dụng diện tích 339.7m², thửa 501, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp **, xã TM, huyện TB, tỉnh ĐT, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M10, M6' trở về M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 30/11/2021 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Bình.

Hộ ông T được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, đăng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

+ Buộc ông H di dời toàn bộ cây trồng ra khỏi diện tích đất nêu trên để giao đất cho hộ ông T theo quy định của pháp luật.

+ Đình chỉ yêu cầu của ông H về việc yêu cầu ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Thu L, anh Trần Văn Vũ L1 di dời vật kiến trúc trên đất, cây trồng trên đất trả cho ông H một phần thửa số 1047 (đường đất kênh TN với mặt đường 05m), tờ bản đồ số 01, diện tích 129,8m² và một phần thửa số 121 (đường đất của kênh RN với mặt đường là 06m), tờ bản đồ số 01, diện tích là 272,9m², tọa lạc tại ấp **, xã TM, huyện TB, tỉnh ĐT.

(Kèm theo Biên bản định giá tài sản ngày 01/4/2019; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/4/2021; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/11/2021 và Sơ đồ đo đạc ngày 30/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Bình).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Văn H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.422.000 đồng (Một triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004534 ngày 28/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Chi phí tố tụng: Ông Trương Văn H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 01/4/2019 là 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng), chi phí Hợp đồng đo đạc là 2.934.000 đồng (Hai triệu chín trăm ba mươi bốn nghìn đồng), tổng cộng là 3.334.000 đồng (Ba triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn đồng) do ông H nộp tạm ứng và chi xong.

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

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện Thanh Bình;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- CC THA DS huyện Thanh Bình;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Võ Văn Hồng Biên