

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ X
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 05/2021/DS-ST

Ngày: 19/3/2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ X

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Ngọc Tiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Văn Thảo;

2. Ông Lê Châu Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Công Trí, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố X, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh HGx, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố X xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 90/2018/TLST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2018 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2021/QĐXX-ST ngày 22 tháng 01 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2021/QĐST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1968; nơi cư trú: Tổ 19, khóm TV1, phường SNm, thành phố X, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Phan Đình Pg, sinh năm 1965, nơi cư trú: Số 01, NNT, khóm HB, phường VM, thành phố X, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền số 403/2017, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD).

- Ông Lương Tổng Tg, sinh năm 1964, nơi cư trú: Số 3/73, khóm TH, phường MT, thành phố XL, tỉnh An Giang (văn bản ủy quyền số 494, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Trần Quốc B, sinh năm 1974; nơi cư trú: Tổ 01, khóm Vĩnh Đông 1, phường SNm, thành phố X, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn MI, bà Trần Thị OA, gồm có: Bà Nguyễn Thị Xuân AH, sinh năm 1960; bà Nguyễn Thị Thanh Hge, sinh năm 1964; Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1965; bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1972; Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1977; Cùng cư trú: tổ 7, khóm TV3, phường SNm, thành phố X, tỉnh An Giang;

3.2. Đồng thừa kế của ông Trần Văn MBN, gồm có:

- Bà Phạm Diễm ThX, sinh năm 1973 và các con: Trần Phạm Nhựt MnA, sinh năm 1992; Trần Phạm Thị Nhựt Ln, sinh năm 1996; Cùng cư trú: tổ 5, khóm TV2, phường SNm, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Bà Nguyễn Thị Bích Pg, sinh năm 1980 và các con: em Trần Nguyễn Nhựt HGx, sinh năm 2005; Em Trần Nguyễn Thị Nhựt Pug, sinh năm 2006; Cùng cư trú: tổ 8, khóm TV1, phường SNm, thành phố X, tỉnh An Giang;

3.3. Bà Nguyễn Thị Thanh Hge, sinh năm 1964 và ông Lê Thanh Dgi, sinh năm 1964; cùng cư trú: tổ 36, khóm TV1, phường SNm, thành phố X, tỉnh An Giang;

3.4. Ông Trang Thanh Sn, sinh năm 1960; nơi cư trú: số 49, khóm 4, phường Châu Phú A, thành phố X, tỉnh An Giang.

3.5. Ông Nguyễn Tuấn Kt (U), sinh năm 1973; nơi cư trú: tổ 8, khóm TV1, phường SNm, thành phố X, tỉnh An Giang.

3.6. Bà Nguyễn Thị Thùy THg, sinh năm 1989; nơi cư trú: tổ 8, khóm TV1, phường SNm, thành phố X, tỉnh An Giang.

3.7. Em Nguyễn Thị Ngọc Linh, sinh năm 2014, nơi cư trú: tổ 8, khóm TV1, phường SNm, thành phố X, tỉnh An Giang có ông Nguyễn Tuấn Kt đại diện theo pháp luật;

3.8. Ông Ngô Minh LnA, sinh năm 1976, nơi cư trú: số 513, tổ 12, khóm VP, phường SNm, thành phố X, tỉnh An Giang.

Ông Pg, ông Tg, ông B có mặt; các ông, bà: Hge, Dgi, Sn, Kt, THg, LnA, T1, Ch, T2 có đơn xin vắng mặt; Bà ThX và các cháu MnA, Ln; bà Pg và các cháu HGx, Pug vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 29/11/2017 và các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Đình Phương cho rằng:

Ngày 30/7/2003, ông Nguyễn Minh H nhận chuyển nhượng phần đất thổ cư chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông MI, bà OA. Đất tọa lạc tại khóm TV1, phường SNm, thị xã X (nay là thành phố X). Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng, diện tích đất chuyển nhượng là ngang trước 7,5m, ngang sau 6m, chiều dài 13m; căn nhà ngang trước 6m, ngang sau 5m, dài là 13m; giá chuyển nhượng là 10 lượng vàng 24Kara, việc chuyển nhượng

có lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực. Ngoài ra, trên phần đất này có thêm một căn nhà ngang 2,5m, dài 3m của vợ chồng ông Dgi, bà Hge (là con của ông MI, bà OA) hứa sẽ tháo dỡ căn nhà nêu trên khi ông H có yêu cầu.

Nguồn gốc đất mà ông MI, bà OA có được là do nhận chuyển nhượng của bà Trang Phù Dgn vào năm 1992 với diện tích ngang trước 6m, ngang sau 5m, chiều dài 13m và nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Minh LnA vào năm 2003 với diện tích ngang trước 2,5m ngang sau 2m, dài 13m vị trí đất nằm cạnh nhà ông MI.

Đến năm 2016, ông H làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Trần Quốc B đứng ra tranh chấp. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu ông B phải có trách nhiệm giao phần đất diện tích ngang 2,5m, dài 3m.

Qua kết quả đo đạc ngày 25/01/2019, do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập nên ông H xác định lại yêu cầu khởi kiện, buộc ông B tháo dỡ nhà trả lại diện tích đất 16,1m² được giới hạn tại các điểm 13,14,16,17 theo Bản gốc trích đo hiện trạng ngày 25/01/2019. Ông H không tranh chấp đối với một phần căn nhà của ông B theo hình cánh buồm ở vị trí giáp ranh với nhà của bà Trần Thị TY với diện tích 2,1m² tại các điểm 11,16,17 trên Bản gốc trích đo hiện trạng ngày 25/01/2019.

Tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp chứng minh cho yêu cầu khởi kiện: Giấy sang nhượng đất thổ cư đề ngày 18/6/2003, Biên nhận ngày 23/6/2003, Biên nhận ngày 30/7/2003, Hợp đồng mua bán nhà ngày 30/7/2003, Tờ sang nhượng đất thổ cư năm 1992.

- *Theo các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Trần Quốc B khai:*

Bị đơn không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc do ông B nhận chuyển nhượng vào ngày 17/12/2014 từ ông Trần Văn MBN với diện tích dài 2,5m ngang 3m, giá 10.000.000 đồng (ngày 06/10/2002 ông Minh mua nhà của ông Dgi, bà Hge với diện tích dài 3,5m ngang 2,65m với giá 15.000.000 đồng và nhận chuyển nhượng đất của ông Trang Thanh Sn vào ngày 06/10/2002 với giá 12.000.000 đồng).

Tài liệu chứng cứ do bị đơn cung cấp là bản photo gồm có: Tờ sang nhượng đất ngày 17/12/2014, Tờ sang nhượng nhà ngày 06/10/2002, Tờ sang nhượng đất ngày 06/10/2002.

Lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Đồng thừa kế của ông MI, bà OA, gồm có: Nguyễn Thị Thanh Hge, Nguyễn Văn Ch, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị T2, có lời khai: Xác định cha mẹ là ông Nguyễn Văn MI, bà Trần Thị OA có chuyển nhượng nhà đất cho ông Nguyễn Minh H nhưng không rõ diện tích, thời gian và giá chuyển nhượng.

Riêng bà Nguyễn Thị Xuân AH không cung cấp lời khai do đã bỏ địa phương và gia đình, địa phương không rõ nơi cư trú của bà AH.

- Bà Nguyễn Thị Thanh Hge (Nguyễn Thị Hge), ông Lê Thanh Dgi trình bày: Bà Hge là con ruột của ông OA, bà MI và xác định bà Hge, ông Dgi xây dựng căn nhà ngang 2,65m, dài 3,5m trên phần đất của bà Trang Phù Dgn, vị trí căn nhà phía trước căn nhà của ông MI, bà OA. Bà Hge biết và có ký tên trong tờ mua bán nhà đất giữa ông MI, bà OA với ông H. Bà Hge, ông Dgi không thống nhất với nội dung tờ mua bán đất mà ông B cung cấp vì bà Hge, ông Dgi không bán đất cho ông Minh mà ông Minh chỉ hỗ trợ để bà Hge, ông Dgi di dời nhà.

- Ông Trang Thanh Sn trình bày: Năm 2003, bà Trang Phù Dgn có ủy quyền cho ông Sn chuyển nhượng phần đất trống cho ông Trần Văn MBN với diện tích ngang trước 3m, ngang sau 2,5m, dài 3m tại TV1, phường SNm, thành phố X với giá 12.000.000 đồng. Phần đất đã chuyển nhượng xong nên ông Sn không có ý kiến và không tranh chấp.

- Ông Nguyễn Tuấn Kt và Nguyễn Thị Thùy THg trình bày: Gia đình của ông Kt, THg sinh sống trên căn nhà của B, sẽ chấp hành theo quyết định của Tòa án, không có ý kiến và không tranh chấp.

- Ông Ngô Minh LnA có lời khai: Xác nhận có chuyển nhượng phần đất ngang trước 2,5m, ngang sau 2m, dài 13m; vị trí đất nằm cạnh nhà ông MI như theo nội dung tờ mua bán lập ngày 18/6/2003 và ông LnA xác định không có ý kiến trong việc tranh chấp giữa ông H, ông B.

Quá trình tiến hành tố tụng, theo yêu cầu của các đương sự Tòa án tiến hành ghi lời khai của những người làm chứng, xác minh chính quyền địa phương, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, đối chất và thu thập chứng cứ từ các cơ quan chuyên môn, cụ thể như sau:

- Tại công văn số 4142/UBND-NC ngày 06/12/2019, Ủy ban nhân dân thành phố X phúc đáp: Diện tích 16,1m² được xác định theo Bản gốc trích đo địa chính của Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh X ngày 25/01/2019 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí đất trên được quy hoạch là đất ở đô thị và đất giao thông;

- Tại công văn số 107/UBND ngày 25/5/2020, Ủy ban nhân dân phường SNm phúc đáp: Phần đất tranh chấp trước đây do gia đình ông Lê Thanh Dgi làm chỗ nghỉ ngơi từ năm 1990 ở trên đất của ông Nguyễn Văn MI. Hiện nay, ông B đang sử dụng và không kê khai đóng thuế.

- Tòa án xác minh ông Trần Đoàn Kt: Chữ ký, chữ viết trong tờ sang nhượng đất năm 1992 là của ông Kt ký thay mặt Ủy ban nhân dân xã VTe để chuyển đến Tổ công chứng tổ quản lý nhà đất để giải quyết theo thẩm quyền và không có lưu trữ bản chính tờ sang nhượng nhà đất thổ cư. Đối với việc chỉnh sửa sổ thì về nguyên tắc khi có chỉnh sửa thì không ký xác nhận.

- Lời khai người làm chứng do nguyên đơn yêu cầu gồm các ông Nguyễn Minh Tước, Lê Hồng Ngọc có quan hệ là anh em với nguyên đơn và xác định ông MI, bà OA có chuyển nhượng nhà đất cho ông H.

- Lời khai người làm chứng La Hồ Hiq trình bày: Xác định có ký tên trong tờ sang nhượng đất đề ngày 17/12/2014 nhưng không có chứng kiến việc ông B nhận chuyển nhượng đất, nhà của ông Minh.

Kết quả đo đạc hiện trạng đất tranh chấp: Theo sự chỉ ranh của các đương sự thể hiện các điểm 5,6,7,10,16,14,15 với diện tích $86,7m^2$ là hiện trạng đất do ông H nhận chuyển nhượng từ OA, MI, các điểm 13,14,16,17 với diện tích $16,1m^2$ là căn nhà của ông B và cũng là phần đất tranh chấp giữa ông H với ông B (theo Bản trích đo hiện trạng ngày 25/01/2019). Ngày 17/3/2021, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai chi nhánh X đính chính lại Bản trích đo hiện trạng ngày 25/01/2019 ghi hẻm vòng SNm thuộc khóm Vĩnh Đông nay sửa lại là hẻm vòng SNm thuộc khóm TV1.

- Kết luận định giá ngày 20/11/2019, của Hội đồng định giá tài sản xác định: Phần đất tranh chấp giữa ông H với ông B tọa lạc tổ 01, khóm TV1, phường SNm, thành phố X, tỉnh An Giang (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Vị trí đất thuộc khu vực: vị trí 3 = 40% của vị trí 1.

Giá đất được xác định theo Quyết định số 45/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang là 4.000.000 đồng/ m^2 .

Diện tích đất tranh chấp giữa ông H, ông B có diện tích $16,1 m^2 \times 4.000.000 \text{ đồng} = 64.000.000 \text{ đồng}$.

Về giá thị trường phần đất tranh chấp có giá $8.000.000 \text{ đồng}/m^2$ thành tiền $16,1m^2 \times 8.000.000 \text{ đồng} = 128.800.000 \text{ đồng}$.

Căn nhà gắn liền với đất của ông B có kết cấu nền xi măng, vách gạch, mượn 1 vách + lưới B40, mái tole, cột đúc (BTCT) + gỗ tạp; thuộc nhà tạm B = 40% (có giá 1.008.000 đồng), thành tiền $16,1m^2 \times 1.008.000 \text{ đồng} \times 40\% = 6.491.520 \text{ đồng}$.

Tòa án mở phiên họp công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

** Tại phiên tòa,*

- Ý kiến trình bày của các đương sự:

+ Đại diện theo ủy quyền nguyên đơn Ông Pg, ông Tg vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cũng như các ý kiến được trình bày trong quá trình tố tụng, hiện trạng vị trí khu đất với các hộ tứ cận từ khi mua đến nay không thay đổi do vị trí khu đất giữa các hộ đã xây dựng nhà kiên cố và xác định đã cung cấp đầy đủ các tài liệu chứng cứ và cũng không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ khác.

+ Bị đơn ông B vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày trong quá trình tố tụng, từ khi ông B nhận chuyển nhượng nhà đất thì không trực tiếp quản lý mà giao cho gia đình người anh sinh sống, vẫn giữ nguyên hiện trạng nhà đất như khi nhận chuyển nhượng, vị trí khu đất cũng không thay đổi và xác định không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ cũng như không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ khác.

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

+ Đối với việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa. Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình do pháp luật quy định. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt và những người làm chứng vắng mặt nhưng đã có lời khai trực tiếp với Tòa án, việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là có căn cứ theo quy định tại Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Đối với việc giải quyết vụ án:

Diện tích đất tranh chấp 16,1m² được giới hạn tại các điểm 13,14,16,17 trên Bản gốc trích đo hiện trạng do Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh X lập ngày 25/01/2019 trên đất có căn nhà của ông Nguyễn Trần Quốc B đang quản lý, sử dụng. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn cung cấp và thu thập chứng cứ của Tòa án từ Ủy ban nhân dân phường SNm về nguồn gốc đất tranh chấp, lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Có đủ cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ông H nhận chuyển nhượng từ ông MI, bà OA.

Việc bị đơn cho rằng nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn MBN; ông Minh nhận chuyển nhượng đất của ông Trang Thanh Sn, mua nhà của ông Dgi, bà Hge nhưng ông Sn không được bà Trang Phù Dgn ủy quyền sang nhượng đất, diện tích đất, thời gian chuyển nhượng không phù hợp với lời khai của ông Sn. Bên cạnh đó, lời khai của ông Dgi, bà Hge xác định không có bán nhà cho ông Minh mà số tiền 15.000.000 đồng là số tiền mà ông Minh hỗ trợ để bà Hge, ông Dgi di dời nhà. Do đó, việc ông Minh, ông B thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất là không phù hợp nên không có cơ sở chấp nhận lời khai của ông B.

Đối với diện tích đất 13,9m² giới hạn tại các điểm 7,8,9,10 là phần đất theo sự chỉ ranh của bà Trần Thị TY nằm trong phần đất của ông H nhưng các bên không có tranh chấp nên không đề cập xem xét. Trường hợp các bên có tranh chấp sẽ giải quyết trong một vụ án khác.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, nhận thấy:

Về tố tụng:

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Nguyên đơn ông H khởi kiện yêu cầu ông B tháo dỡ nhà trả đất với diện tích 16,1m² thể hiện tại các điểm: 13,14,16,7 trên Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - chi nhánh X lập ngày 25/01/2019; đất tọa lạc tổ 01, khóm TV1, phường SNm, thành phố X. Xét, đây là tranh chấp phát sinh từ việc xác định ai là chủ sử dụng đất; tranh chấp đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường SNm nên đủ điều kiện Tòa án thụ lý vụ án và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố X theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về sự vắng mặt của đương sự:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông, bà Hge, Dgi, Sn, Kt, THg, LnA, T1, Ch, T2 và những người làm chứng xin vắng mặt tại phiên tòa (có yêu cầu xét xử vắng mặt). Riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà ThX và các cháu MnA, Ln; bà Pg và các cháu HGx, Pug được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng nêu trên như theo khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Về tư cách tham gia tố tụng:*

[3.1.] Bà Trần Thị TY là mẹ ruột ông B (do phần đất của bà TY giáp ranh với phần đất ông H, B) có ý kiến tranh chấp đất với ông H tại các điểm 1,8,9,10 trên Bản trích đo hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh X lập ngày 25/01/2019 nhưng tại Biên bản ghi lời khai ngày 06/11/2020 (BL số 213) bà TY xác định không tranh chấp đất với ông H. Đối với diện tích đất 2,1m² tại các điểm 11,16,17 trên Bản trích đo hiện trạng là đất của bà TY giao cho ông B xây dựng nhà nhưng không phải là phần đất mà ông H tranh chấp với ông B nên bà TY không có ý kiến. Do đó, việc tranh chấp đất giữa ông H với ông B không ảnh hưởng đến quyền lợi của bà TY, bà TY cũng không có ý kiến tranh chấp đất với ông H nên Tòa án không đưa bà TY tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3.2.] Trong quá trình tiến hành tố tụng ông Lương Tổng Tg tham gia tố tụng với tư cách người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp nguyên đơn. Tuy nhiên, ngày 01/02/2021 ông Lương Tổng Tg có văn bản thông báo về việc chấm dứt tham gia tố tụng với vai trò Luật sư và nguyên đơn có văn bản ủy quyền cho ông Lương Tổng Tg tham gia tố tụng với tư cách là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 494, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/01/2021).

Về nội dung:

Phần đất có diện tích 16,1m² thể hiện tại các điểm 13,14,16,7 trên Bản trích đo hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai - chi nhánh X lập ngày 25/01/2019; đất tọa lạc tổ 01, khóm TV1, phường SNm, thành phố X. Theo

nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc do nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông MI bà OA (trước đó ông MI bà OA nhận chuyển nhượng từ bà Trang Phù Dgn và ông Ngô Minh LnA); bị đơn cho rằng nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn MBN (trước đó ông Minh nhận chuyển nhượng từ ông Trang Thanh Sn và bà Hge, ông Dgi) nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Xem xét, đánh giá các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp:

[4.1.] Hợp đồng mua bán nhà ngày 30/7/2003, có nội dung ông MI, bà OA chuyển nhượng nhà đất cho ông H với diện tích đất ngang trước 7,5m, ngang sau 6m dài 13m và căn nhà ngang trước 6m, ngang sau 5m dài 13m; đất tọa lạc khóm TV1, phường SNm, thành phố X. Tại biên bản ghi nhận ý kiến của các đồng thừa kế ông MI, bà OA (BL số 183,184,185) đều xác định ông MI, bà OA có chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Nguyễn Minh H.

[4.2.] Xét tờ sang nhượng đất thổ cư năm 1992 mà ông MI, bà OA nhận chuyển nhượng từ bà Trang Phù Dgn. Thấy rằng tờ mua bán được lập thành văn bản, nội dung được đánh máy rõ ràng, có chữ ký của bên chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng, người chứng kiến. Vị trí đất khu đất khóm TV1, xã VTe (nay là phường SNm); các hộ tứ cận với khu đất Đông giáp với nhà Tân Việt, Tây giáp với ông Tui, MnA giáp cô Nga, Bắc giáp nhà ông Thiên và Tờ sang nhượng này có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã VTe (nay phường SNm).

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều xác định vị trí tứ cận khu đất tại thời điểm chuyển nhượng với hiện tại không có sự thay đổi. Căn cứ vào Công văn số 107/UBND ngày 25/5/2020 xác định căn nhà ông Lê Thanh Dgi ở từ năm 1990 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện nhà ông Dgi, bà Hge (hiện nay là nhà ông B) ở vị trí phía trước căn nhà ông MI, bà OA; phía trước căn nhà của Dgi, Hge là ông Thiên. Từ đó, có cơ sở xác định tờ sang nhượng đất thổ cư năm 1992 có bao gồm phần đất, căn nhà của bà Hge, ông Dgi.

[4.3.] Xét tờ chuyển nhượng đất thổ cư do ông MI bà OA nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Minh LnA. Tại biên bản ghi lời khai ngày 29/10/2020, ông Ngô Minh LnA xác nhận có chuyển nhượng đất cho ông MI, bà OA; phần đất với diện tích ngang trước 2,5m, ngang sau 2m, dài 13m; vị trí đất nằm cạnh nhà ông MI.

[5] Xem xét, đánh giá các tài liệu chứng cứ do bị đơn cung cấp:

[5.1.] Đối với tờ sang nhượng đất ngày 06/10/2002, giữa ông Trang Thanh Sn và ông Trần Văn MBN với nội dung ông Trang Thanh Sn đại diện cho bà Trang Phù Dgn sang nhượng phần đất mà vợ chồng bà Hge, ông Dgi đang ở với tổng diện tích 36m² (ngang trước 3m, ngang sau 2m, dài 12m) cho ông Trần Văn MBN.

Tòa án tiến hành ghi nhận ý kiến của ông Trang Thanh Sn và ông Sn xác định diện tích đất chuyển nhượng cho ông Trần Văn MBN có nguồn gốc của bà Trang Phù Dgn (ủy quyền cho ông Sn chuyển nhượng) với diện tích là ngang

trước 3m, ngang sau 2,5m, dài 3m; giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng; thời gian chuyển nhượng là 06/10/2003; khi chuyển nhượng đây là đất trống không có căn nhà hay vật kiến trúc nào trên đất. Do nội dung tờ chuyển nhượng do ông Minh soạn trước, ông Sn ký tên và không rõ vì sao ông Minh ghi không đúng với nội dung đã thỏa thuận. Ngoài ra, ông Sn xác định phần đất tranh chấp giữa ông H với ông B có nguồn gốc của bà Trang Phù Dgn.

Bên cạnh đó, ông Sn cung cấp Tờ ủy quyền để chứng minh bà Trang Phù Dgn ủy quyền cho ông Sn chuyển nhượng đất cho ông Minh nhưng nội dung tờ ủy quyền chỉ thể hiện bà Dung ủy quyền ông Sn tham gia tố tụng tại Tòa án để giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Trang Phù Dgn với bà Hge, ông Dgi. Do đó, việc ông Sn chuyển nhượng đất cho ông Minh là không phù hợp với quy định pháp luật.

[5.2.] Đối với tờ sang nhượng nhà ngày 06/10/2002 với nội dung ông Dgi, bà Hge sang nhượng nhà với kết cấu mái tole, vách thiết + ván, nền gạch + xi măng với giá bán là 15.000.000 đồng và tờ sang nhượng nhà đất ngày 17/12/2014, với nội dung ông Trần Văn MBN sang nhượng nhà đất mà trước đây ông Minh mua của vợ chồng bà Hge, ông Dgi cho ông Nguyễn Trần Quốc B với giá 12.000.000 đồng, diện tích 2,5m, ngang 3m.

Lời khai của ông Dgi, bà Hge xác định không có bán nhà cho ông Trần Văn MBN mà ông Minh chỉ hỗ trợ tiền để di dời nhà vì đất không phải là của ông Dgi, bà Hge mà của bà Trang Phù Dgn nên không có việc mua bán đất với ông Minh. Xác định chữ ký trong tờ mua bán ngày 06/10/2002 là của ông Dgi, bà Hge nhưng do không đọc lại nội dung và ký tên theo yêu cầu của ông Minh.

Từ những phân tích nêu trên có đủ cơ sở xác định diện tích 16,1m² thể hiện tại các điểm 13,14,16,7 trên Bản trích đo hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai - chi nhánh X lập ngày 25/01/2019 có nguồn gốc do ông H nhận chuyển nhượng từ ông MI, bà OA và phù hợp với Công văn số 107/UBND ngày 25 tháng 5 năm 2020 của Ủy ban nhân dân phường SNm xác định nguồn gốc đất tranh chấp là ông Lê Thanh Dgi ở trên đất của ông Nguyễn Văn MI.

Căn nhà của ông B có kết cấu mái và vách tole, khung gỗ, thuộc nhà tạm bợ B và hiện nay do gia đình anh ruột của ông B đang ở nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ nhà và những người ở trên căn nhà là ông Kt, THg, Linh cùng có trách nhiệm di dời để ông B trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 16,1m² thể hiện tại các điểm 13,14,16,7 trên Bản trích đo hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai - chi nhánh X lập ngày 25/01/2019.

Bị đơn cho rằng tờ chuyển nhượng đất năm 1990 từ bà Trang Phù Dgn có sự chỉnh sửa số liệu từ diện tích ngang trước 5m thành 6m, chiều dài 12m thành 13m nhưng thực tế ông B cho rằng chiều dài của đất chỉ có 10m nhưng ông B không có tài liệu chứng cứ để chứng minh chiều dài đất của bà Trang Phù Dgn chuyển nhượng cho ông MI, bà OA là 10m. Trong khi đó, lời khai của ông Ngô Minh LnA là người chuyển nhượng đất cho ông MI bà OA xác định chiều dài

phần đất chuyển nhượng là 13m và Hợp đồng mua bán nhà ngày 30/7/2003 mà ông MI bà OA thể hiện chiều dài đất chuyển nhượng là 13m. Từ đó, không có cơ sở chấp nhận lời khai của ông B về chiều dài phần đất của ông H là 10m.

Ông B quản lý, sử dụng nhà đất từ khi nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Trần Văn MBN vào ngày 17/12/2014 và cũng từ đó đến nay phát sinh tranh chấp, ông B không ở và cũng không sửa chữa lại căn nhà. Việc ông Minh chưa có đủ cơ sở là người sử dụng đất hợp pháp nhưng lại chuyển nhượng nhà đất cho ông B làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông B. Do đó, Hội đồng xét xử dành cho ông B quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các đồng thừa kế của ông Trần Văn MBN trong một vụ án khác.

[6] Hỗ trợ di dời nhà

Tại phiên tòa, Ông Pg đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời nhà cho bị đơn với số tiền 20.000.000 đồng. Sự tự nguyện hỗ trợ tháo dỡ, di dời nhà của nguyên đơn là phù hợp với quy định. Xét công nhận.

[7] Về chi phí tố tụng:

Về chi phí tố tụng, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Ông Pg đại diện theo ủy quyền của ông H đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với tổng số tiền 2.543.400 đồng (lệ phí đo đạc theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 13/11/2018 với số tiền 851.400 đồng + lệ phí đo đạc theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 03/04/2019 với số tiền là 1.192.400 đồng; định giá là 500.000 đồng). Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Xét công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền 2.543.400 đồng (nguyên đơn đã nộp đủ chi phí tố tụng).

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007424 ngày 10/7/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố X.

Bị đơn ông Nguyễn Trần Quốc B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 166, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 157, 165, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm

2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Nguyễn Trần Quốc B trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành phải có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà và những người ở trên căn nhà của ông B gồm có: ông Nguyễn Tuấn Kt, bà Nguyễn Thị Thùy THg, cháu Nguyễn Thị Ngọc Linh cùng có trách nhiệm di dời theo ông B để ông B trả cho ông H diện tích đất 16,1m² được giới hạn từ các điểm 13,14,16,17 theo Bản trích đo hiện trạng ngày 25/01/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh X lập.

(Kèm theo Bản trích đo hiện trạng ngày 25/01/2019 và Bản gốc trích đo hiện trạng ngày 17/3/2021 do Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh X).

[2] Hỗ trợ di dời:

Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Minh H hỗ trợ cho ông Nguyễn Trần Quốc B chi phí tháo dỡ, di dời nhà với số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu) (thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật và hết thời hạn lưu cư).

[3] Về chi phí tố tụng

Ông Nguyễn Minh H tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với tổng số tiền 2.543.400 đồng (ông H đã nộp đủ).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Minh H 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007424 ngày 10/7/2018 của Chi cục Tg hành án Dân sự thành phố X.

Bị đơn ông Nguyễn Trần Quốc B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn) án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về quyền kháng cáo

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Tg 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 và 9 Luật Tg hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Tg hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND TP. X (2);
- TAND tỉnh An Giang (1);
- Chi cục THADS TP.X (1);

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1);
- Lưu văn phòng (1).

Lê Ngọc Tiên