TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGÃ NĂM
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 16/2025/DS-ST
Ngày: 18 - 02 - 2025.
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Bùi Văn Thắng.

Bà Đàm Thị Thanh Loan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Tỏa - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 267/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2023 về việc "*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất*". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 311/2024/QĐXXST-DS ngày 27/11/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2025/QĐST-DS ngày 11/02/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1973. (có mặt)

Địa chỉ: khóm Đông T, phường Mỹ T, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

Địa chỉ hiện nay: khóm A, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:*

1. Bà **Bùi Thị Ph**, sinh năm 1968. (vắng mặt)

2. Ông **Nguyễn Hồng Th**. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khóm A, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1936. (vắng mặt)

2. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1960. (vắng mặt)

3. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1971. (vắng mặt)

4. Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1975. (vắng mặt)

5. Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1982. (vắng mặt)

6. Ông **Nguyễn Văn A**, sinh năm 1977. (vắng mặt)

7. Ông **Nguyễn Văn Q** sinh năm 1969. (vắng mặt)

8. Ông **Nguyễn Văn V**, sinh năm 1967. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 26/01, khóm Đông T, phường Mỹ T, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

* Người đại diện theo ủy quyền của ông M, ông T, ông M, ông H, bà V, ông A, ông Q, ông V là ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1973, địa chỉ liên hệ: khóm A, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo hợp đồng ủy quyền ngày 22/02/2024.

9. Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1965.(chết) (vắng mặt)

* Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Quới: (vắng mặt)

9.1/ Chị **Nguyễn Thị Mỹ H**, sinh năm 1988. (vắng mặt)

9.2/ Anh **Nguyễn Hồng P**, sinh năm 1989. (vắng mặt)

9.3/ Anh **Nguyễn Thành T**, sinh năm 1991. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 26/01, khóm Đông T, phường Mỹ T, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

10. Bà **Trần Thị Ngọc D**, sinh năm 1974. (vắng mặt)

Địa chỉ: khóm A, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đặng Văn H trình bày:

Sinh thời bà ngoại ông là bà Nguyễn Thị N có 03 người con gồm Lê Thị Hiệp (chết không chồng con), Lê Văn H (chết không vợ con) và mẹ ông là bà Lê Thị H (chết năm 1991) có chồng tên Nguyễn Văn M, cha mẹ ông có tất cả 10 người con gồm: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn P, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn H, Nguyên Văn A, Nguyễn Thị V và nguyên đơn Nguyễn Văn M.

Bà ngoại ông có phần đất có diện tích 87m^2, thuộc thửa số 248, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm A, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng phần đất này do bà ngoại ông đứng tên quyền sử dụng đất. Đến năm 1997 bà ngoại ông chết nên để lại phần đất cho cậu ông là ông Lê Văn H. Do ông H không có vợ con nên vào năm 2015 thì ông về ở chung với ông H. Đến năm 2021 cậu ông chết và ông vẫn ở trên

phần đất này. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà ngoại ông bị mất nên vào ngày 15/6/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng ra quyết định số 127/QĐ-STNMT hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N. Sau đó, ông có đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đoàn đo đạc đến thì bà Bùi Thị Ph không đồng ý ký giáp ranh vì cho rằng cha bà Ph là ông Bùi Văn P cho bà ngoại ông mượn phần đất phía sau để nuôi heo, việc cho mượn không có giấy tờ gì. Còn hộ giáp ranh là ông Nguyễn Hồng Th cũng không đồng ý ký, sau này ông mới biết phần đất và căn nhà ông Th ở không phải của ông Th. Sự việc được chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành.

Nay ông khởi kiện yêu công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 77,7m^2, thuộc thửa số 248, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm A, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là của bà ngoại ông tên Nguyễn Thị N để ông làm thủ tục đăng ký lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa ông xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Hồng Th vì do phần đất và căn nhà ông Th đang quản lý, sử dụng không phải là của ông Th.

- Theo biên bản lấy lời khai ngày 20/8/2024 bị đơn ông Nguyễn Hồng Th trình bày: Phần đất hiện ông đang ở là ông thuê lại của bà Lê Thị Ngọc Điệp nhưng không biết địa chỉ cụ thể bà Điệp mà chỉ biết ở sau trường cấp 3. Việc thuê không có làm hợp đồng mà chỉ thỏa thuận miệng. Ông sử dụng phần đất thuê từ năm 1990 đến nay. Đối với việc ai đứng tên quyền sử dụng đất thì ông không biết.

- Bị đơn bà Bùi Thị Ph vắng mặt: Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng gồm: Thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa. Tuy nhiên, phía bị đơn bà Ph không có văn bản trình bày ý kiến đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. HĐXX đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần đất thuộc thửa 248, tờ bản đồ 07, diện tích theo số đo thực tế 77,7m^2, tọa lạc: khóm A,

phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là của bà Nguyễn Thị N. Do đó, HĐXX xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng theo qui định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn bà Bùi Thị Ph, ông Nguyễn Hồng Th và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông bà Nguyễn Thị Mỹ H, ông Nguyễn Hồng P, ông Nguyễn Thành T, bà Trần Thị Ngọc D Tòa án đã tống đạt hợp lệ lần thứ 2 nhưng các đương sự nêu trên vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, HĐXX căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Tại phiên tòa nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Phạm Hồng Th trả lại một phần đất. Xét thấy, việc nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ theo quy định khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về nội dung vụ án:

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận phần đất theo đo đạc thực tế là 77,7m^2, thuộc thửa 248, tờ bản đồ 07, toa lạc: khóm A, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là di sản của bà Nguyễn Thị N. Xét về nguồn gốc thửa đất tranh chấp thì thấy, theo các tài liệu nguyên đơn cung cấp thì phần đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị N. Phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ bà Nguyễn Thị N đứng tên. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng đã để thất lạc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 15/6/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng ra quyết định số 127/QĐ-STNMT hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N. Sau đó, các đồng thừa kế của nguyên đơn xin cấp lại quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp.

[5] Xét về diện tích tranh chấp thì thấy, theo nguyên đơn chỉ ranh thì phần đất nguyên đơn yêu cầu có tổng diện tích 77,7m^2, khi Tòa án tiến hành đo đạc có mời các bị đơn chứng kiến và chỉ ranh nhưng các bị đơn không nhận giấy và cũng không có mặt để chứng kiến việc thẩm định. Tuy nhiên, diện tích theo nguyên đơn chỉ ranh là phần diện tích thực tế hiện nguyên đơn đang quản lý, sử dụng. Đồng thời, xung quanh phần đất này đều có các bức tường nhà làm ranh. Trong diện tích nguyên đơn chỉ ranh có một phần diện tích 16,6m^2 theo nguyên đơn đây là diện tích bà Ph cho rằng gia đình bà cho nguyên đơn mượn. Do đó, HĐXX xác định và xem xét diện tích theo yêu cầu của nguyên đơn là 77,7m^2, và diện tích tranh chấp với bị đơn bà Bùi Thị Ph là 16,6m^2.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 77,7m^2, thuộc thửa số 248, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm A, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là của bà Nguyễn Thị N để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Theo nguyên đơn sau khi bà ngoại là bà N chết

thì nguyên đơn tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nhưng bị đơn bà Ph ngăn cản vì theo bà Ph cho rằng trong phần đất của bà N có phần diện tích trước đây gia đình bà Ph cho bà N mượn để làm chuồng nuôi heo nên không đồng ý ký giáp ranh. Từ đó, nguyên đơn không thực hiện được thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Xét thấy, theo các tài liệu nguyên đơn cung cấp thể hiện lúc sinh thời bà N có tạo lập được phần đất có tổng diện tích 87m^2. Phần đất này, bà N quản lý, sử dụng liên tục và cất nhà ở ổn định không phát sinh tranh chấp. Sau đó, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thuộc thửa số 248, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm A, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi bà N chết thì các đồng thừa kế hợp pháp của bà N tiếp tục quản lý, sử dụng. Trong quá trình quản lý, sử dụng gia đình đã để thất lạc quyền sử dụng đất nên đến ngày 15/6/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng đã ra Quyết định số 127/QĐ-STNMT để thu hồi hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N. Đồng thời, diện tích theo đo đạc thực tế theo nguyên đơn chỉ ranh cũng chính là phần đất mà bà N trước đây quản lý, sử dụng. Từ đó đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận phần đất có số đo thực tế là 77,7m^2, thuộc thửa thuộc thửa 248, tờ bản đồ 07, toa lạc: khóm A, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là của bà Nguyễn Thị N chết để lại có cơ sở chấp nhận. Đối với thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đây là thủ tục hành chính. Do đó, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì các đồng thừa kế theo pháp luật của bà Nguyễn Thị N liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp lại quyền sử dụng đất.

[7] Đối với lời trình bày của nguyên đơn cho rằng khi đăng ký quyền sử dụng đất thì bị đơn bà Bùi Thị Ph ngăn cản với lý do có một phần đất trước đây gia đình bà Ph cho bà N mượn. Xét thấy, theo biên bản hòa giải cơ sở ngày 06/01/2023 thì bà Ph cũng trình bày "*Trước đây cha bà là ông Bùi Văn Phẩm cho bà Nguyễn Thị N mượn để nuôi heo, chỉ nói miệng không có giấy tờ, cha bà có đi thưa nhưng bà N không trả, trước đây bà có đi làm giấy chứng nhận nhưng ông Lê Văn H ngăn cản nên bà không làm được phần đất đã cho mượn*". Xét thấy, theo biên bản thẩm định ngày 12/12/2023 thì hiện phần đất hiện bà Ph đang quản lý, sử dụng với phần đất nguyên đơn đang quản lý, sử dụng thì hiện bà Ph xây dựng bức tường ngăn cách giữa hai phần đất. Đồng thời, trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án bà Ph không có văn bản trình bày ý kiến cũng như cung cấp tài liệu, chứng cứ thể hiện có cho bà N mượn phần đất. Ngoài ra, theo như nhận định tại mục [6] thì phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 77,7m^2 trong đó có phần diện tích 16,6m^2 tranh chấp với bà Ph là thuộc quyền sử dụng đất của bà N chết để lại. Mặt khác, diện tích trước đây bà N được cấp diện tích 87m^2. Tuy nhiên, nay tính luôn diện tích tranh chấp thì phần đất nguyên đơn yêu cầu cũng không đủ diện tích. Do đó, đối với lời trình bày của bà Ph cho rằng mượn là không có cơ sở chấp nhận.

[8] Về chi phí thẩm định và định giá với tổng số tiền là 19.500.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Bùi Thị Ph phải chịu theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[9] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Bùi Thị Ph chịu án phí dân sự sơ theo qui định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 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.

[10] Từ những phân tích nêu trên, xét lời đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 74, khoản 2 Điều 244, Điều 147, Điều 157, Điều 165 khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 236 của Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 26, Điều 236 của Luật đất đai năm 2024; Khoản 2 Điều 26, điểm a Khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 77,7m^2, thuộc thửa số 248, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm A, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là di sản của bà Nguyễn Thị N chết để lại. Phần đất có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp bà Nguyễn Thanh X có số đo: 20.07m

+ Hướng Tây giáp bà Tô Thị Mười, bà Bùi Thị Ph, ông Nguyễn Hồng Th có số đo: 20.08m

+ Hướng Nam giáp bà Thái Thị Đ có số đo: 3.60m

+ Hướng Bắc giáp đường Võ Thị S có số đo: 3.88m

(Có sơ đồ kèm theo)

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì các đồng thừa kế theo quy định pháp luật của bà N liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2/. Đình chỉ một phần yêu câu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Phạm Hồng Thái trả lại phần đất lấn chiếm.

3/ *Về chi phí thẩm định và định giá*: Buộc bị đơn bà Bùi Thị Ph phải chịu với tổng số tiền là 19.500.000 đồng (*mười chín triệu năm trăm ngàn đồng*). Do nguyên đơn ông Nguyễn Văn M nộp tạm ứng trước nên buộc bị đơn bà Bùi Thị Ph

trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn M tiền thẩm định và định giá là 19.500.000 đồng (*mười chín triệu năm trăm ngàn đồng*).

4/ *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

Buộc bị đơn bà Bùi Thị Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạn ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011023, ngày 09/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm.

5/ *Quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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 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.

***Nơi nhận*:**
- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Phòng KTNV-THA TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án

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

Đã ký

Nguyễn Phước Toàn