

Bản án số: 21/2018/DS-ST
Ngày: 26/4/2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KẾ SÁCH, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Vinh Thắng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lâm Hữu Tâm.

2. Ông Huỳnh Khởi.

- Thư ký phiên toà: Ông Quách Văn Diễn-Thư ký Toà án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên toà: Ông Dương Thanh Hậu-Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 143/2017/TLST-DS, ngày 26 tháng 9 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2018/QĐXXST-DS, ngày 12 tháng 3 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên toà số 33/2018/QĐST-DS, ngày 09 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mai Thị T (T), sinh năm 1955, địa chỉ: Số *, ấp A, xã A, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1963, địa chỉ: Số **, ấp A, xã A, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Mai Văn K, sinh năm 1967 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết M (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số ***, Ấp *, xã A, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Người làm chứng:

1. Ông Mai Văn T1, sinh năm 1971 (vắng mặt).

2. Ông Lương Văn M, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ ấp A, xã A, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện ngày 25/7/2017, biên bản hoà giải ngày 30/11/2017 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Mai Thị T trình bày:*

Vào ngày 22/8/1995, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Mai Văn K, bà Nguyễn Thị Tuyết M, thửa đất số 562, tờ bản đồ số 05, diện tích 3.930m², tọa lạc tại ấp A, xã A L, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: B674050 của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho ông Mai Văn K ngày 12/01/1994 (lúc chuyển nhượng hai bên có làm giấy mua bán tay, chưa làm thủ tục sang tên theo quy định, nhưng hai bên không có tranh chấp với nhau về việc chuyển nhượng này).

Khi bà nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên, bà Nguyễn Thị L đã cất căn nhà lá ở đậu từ trước. Sau đó, bà có nợ của bà L 07 chỉ vàng 24K, bà L mới nói với bà “*dì cho con cất nhà ở kiên cố con trả cho dì 07 chỉ vàng 24K*”, bà đồng ý và cho bà L cất nhà với diện tích chiều ngang 6,5 mét và chiều dài 11 mét. Như vậy, bà đồng ý chuyển nhượng lại cho bà L một phần đất kích thước ngang 6,5m, dài 11m. Khi thoả thuận chuyển nhượng, hai bên chỉ nói miệng với nhau, không có làm giấy tờ, nhưng có anh Nguyễn Văn M, thợ hồ ở huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, biết và chỉ ranh để cất nhà cho bà L.

Cách đây khoảng 01-02 năm, bà L lấn chiếm thêm diện tích đất chiều ngang 8,3 mét, chiều dài khoảng 17 mét, tại thửa đất số 562 nêu trên. Bà yêu cầu bà L trả lại diện tích lấn chiếm, nhưng bà L không đồng ý và chính quyền địa phương có hòa giải nhưng không thành.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị L trả lại cho bà phần đất lấn chiếm với diện tích chiều ngang 8,3 mét, chiều dài khoảng 17 mét, nằm trong thửa số 562, tờ bản đồ số 05, diện tích 3.930m², tọa lạc tại ấp A, xã A L, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

**Theo biên bản hoà giải ngày 30/11/2017 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Cách đây khoảng 13 năm, bà có thoả thuận nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị T một phần đất mà hiện nay bà đang quản lý, sử dụng, tại thửa số 562, tờ bản đồ số 05, nằm trong diện tích 3.930m², tọa lạc tại ấp A, xã A L, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, với giá 07 chỉ vàng 24K, bà đã nhận phần đất này sử dụng và trả đủ vàng cho bà T. Khi chuyển nhượng, hai bên thoả thuận lấy đường dây tải điện của Nhà nước làm ranh giới, không biết diện tích bao nhiêu, nhưng có người em tên Mai Văn T1 và ông Lương Văn M (Út Minh, ở cùng ấp với bà) biết ranh giới, diện tích đất chuyển nhượng.

Từ khi bà nhận chuyển nhượng đất đến nay đều sử dụng đúng ranh giới, diện tích đất, chứ không có lấn chiếm thêm diện tích như trình bày của bà T. Cho nên, trước yêu cầu khởi kiện của bà T bà không đồng ý trả lại đất.

**Theo biên bản hoà giải ngày 30/11/2017 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn K trình bày:*

Vào ngày 22/8/1995 vợ chồng ông (ông và bà Nguyễn Thị Tuyết M) có làm giấy tay chuyển nhượng cho bà Mai Thị T (T) thửa đất số 562, tờ bản đồ số 05, diện tích 3.930m², tọa lạc tại ấp A, xã A L, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: B674050 của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho ông ngày 12/01/1994, với giá 30 chỉ vàng 24K (lúc chuyển nhượng hai bên có làm giấy mua bán tay, chưa làm thủ tục sang tên theo quy định, nhưng hai bên không có tranh chấp với nhau về việc chuyển nhượng này), ông đã nhận đủ vàng và đã giao đất cho bà T sử dụng.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà T đối với bà L, thì ông không có ý kiến gì, vì đất vợ chồng ông đã sang bán cho bà T rồi và hai bên không có tranh chấp với nhau về việc sang bán này.

*Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách cho rằng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, cũng như việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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:

Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Về tố tụng:

[1] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn K và bà Nguyễn Thị Tuyết M, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng vắng mặt không rõ lý do; Người làm chứng ông Mai Văn T1 và ông Lương Văn Ninh đều vắng mặt không rõ lý do, nhưng đã có lời khai được Tòa án thu thập, cho nên, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 229 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, tiến hành xét xử vắng họ.

- Về nội dung:

[2] Phần đất đang tranh chấp, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/01/2018 và biên bản xác minh ngày 01/3/2018, có hình dạng chữ L, tại thửa số 562, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A, xã A L, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: B674050 của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho hộ ông Mai Văn K, ngày 12/01/1994, gồm có hai phần như sau:

*Phần thứ nhất diện tích 30,6m², có sổ đo, tứ cận:

- Hướng Đông giáp kênh Thuỷ Lợi, có số đo: 08m.
- Hướng Tây giáp phần đất của bà Nguyễn Thị L đang sử dụng, có số đo: 08m.
- Hướng Nam giáp Lộ đal, có số đo: 3,99m.
- Hướng Bắc giáp đất tranh chấp thứ hai, có số đo: 3,95m.
- *Phần thứ hai diện tích 50,7m², có số đo, tứ cận:
 - Hướng Đông giáp kênh Thuỷ Lợi, có số đo: 3,2m.
 - Hướng Tây giáp phần đất của ông Mai Văn K, có số đo: 3,2m.
 - Hướng Nam giáp phần đất cất nhà của bà Nguyễn Thị L đang sử dụng và phần đất tranh chấp thứ nhất, có số đo: 15,8m.
 - Hướng Bắc giáp phần đất của ông Mai Văn K, có số đo: 15,8m.

[3] Trên phần đất tranh chấp thứ hai có một đường dây điện hạ thế chạy từ Tây sang Đông, cất phần đất tranh chấp thứ hai một phần đất có hình dạng tam giác vuông, có diện tích là 10,3m², trên phần đất này bà L đã cất nhà ở hết diện tích.

[4] Bà Mai Thị T cho rằng: Hai phần đất đang tranh chấp nêu trên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà, vì bà chỉ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L phần đất có kích thước ngang 6,5m, dài 11m, với giá 07 chỉ vàng 24K, còn hai phần đất tranh chấp do bà L lấn chiếm thêm.

[5] Ngược lại, bà Nguyễn Thị L cho rằng: Hai phần đất đang tranh chấp nêu trên là nằm trong phần diện tích đất mà bà Mai Thị T đã chuyển nhượng cho bà. Khi chuyển nhượng, hai bên thoả thuận miệng lấy đường dây tải điện của Nhà nước làm ranh giới, không biết diện tích bao nhiêu, nhưng có hai người làm chứng là ông Mai Văn T1 và ông Lương Văn M biết ranh giới, diện tích đất chuyển nhượng. Bà không có lấn chiếm thêm diện tích như bà T trình bày.

[6] Xét thấy, khi chuyển nhượng đất, giữa bà T và bà L không có làm giấy tờ, ghi rõ vị trí, kích thước, diện tích đất mà hai bên đã chuyển nhượng với nhau, mà chỉ thoả thuận bằng miệng.

[7] Theo lời trình bày của ông Mai Văn T1, tại biên bản lấy lời khai ngày 18/01/2018 thể hiện: Ông là cháu của bà Mai Thị T, không có quan hệ thân thích gì với bà Nguyễn Thị L. Ông cho rằng phần đất của bà Nguyễn Thị L đang quản lý, sử dụng hiện nay (bao gồm cả phần đất hình chữ L đang tranh chấp) tọa lạc tại ấp An Lợi, xã An Lạc Tây, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, là của bà L nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị T. Ông biết việc này do ông ở gần cùng xóm, còn bà T là cô Út có nói cho ông biết đã chuyển nhượng phần đất này cho bà L, với giá 07 chỉ vàng 24K, vị trí đất nằm giáp mí đường dây điện quốc gia (hạ thế) trở ra lộ đal, còn cụ thể kích thước ngang, dài bao nhiêu ông không rõ. Lúc bà cô Út (bà T) nói vị trí phần đất đã chuyển nhượng có mặt 04 người là ông, bà T, bà L và ông Lương Văn M.

[8] Theo lời trình bày của ông Lương Văn M tại các bút lục 13 và 39 thể

hiện: Vào khoảng năm 2004, bà Mai Thị T và bà Nguyễn Thị L có hợp đồng mua bán đất và có nhờ ông làm chứng. Bà T bán phần đất cho bà L với giá 07 chỉ vàng có giao kèo phía trước nửa rạch, phía sau tới mé ruộng; bên giáp lộ, một bên đến hết đường dây điện, đất nằm ở ấp An Lợi, xã An Lạc Tây, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, còn diện tích đất, kích thước cụ thể bao nhiêu thì ông không biết. Lúc đó, ông có kêu bà T (Út) làm giấy tờ thì bà T nói: “*Vợ chồng con Liên là cháu tôi, tôi cho nó ở đậu suốt đời còn được, làm giấy tờ làm chi, tôi có nói ngược đâu*”.

[9] Như vậy, có căn cứ xác định hai phần đất tranh chấp nêu trên bà T đã chuyển nhượng cho bà L, ngoại trừ phần đất có hình dạng tam giác vuông diện tích là $10,3m^2$, trong phần tranh chấp thứ hai, là nằm ngoài vị trí đất mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng, vì phần đất này nằm ngoài vị trí đường dây điện hạ thế, theo biên bản xác minh ngày 01/3/2018 của Tòa án. Nhưng bà L đã cất nhà ở hết trên diện tích đất này, vì vậy, cần ổn định cho bà L tiếp tục sử dụng phần đất này và buộc bà L phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà T, theo biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 18/01/2018, là phù hợp.

[10] Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 91 và Điều 93 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 1 Điều 26, các khoản 5, 7 Điều 166 và khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Các điều 255, 256 và khoản 2 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[11] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc buộc bà L phải trả lại phần đất có hình dạng chữ L, có tổng diện tích $81,3m^2$, tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A, xã A L, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho hộ ông Mai Văn K, ngày 12/01/1994.

[12] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc bà L phải trả lại giá trị quyền sử dụng phần đất diện tích $10,3m^2$, thành tiền là 4.065.000đ. Ổn định cho bà L được quyền sử dụng phần đất diện tích $10,3m^2$, tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A, xã A L, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho hộ ông Mai Văn K, ngày 12/01/1994.

[14] Đề nghị của Kiểm sát viên về việc chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận, theo như nhận định nêu trên.

[15] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 4 Điều 26 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. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận. Do nguyên đơn thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí, bị đơn phải nộp 300.000đ.

[16] Chi phí định giá tài sản 1.650.000đ, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự: Buộc nguyên đơn bà T phải chịu và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 93, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Khoản 1 Điều 26, các khoản 5, 7 Điều 166 và khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Các điều 255, 256 và khoản 2 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 4 Điều 26 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) Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T về việc buộc bà Nguyễn Thị L phải trả lại phần đất có hình dạng chữ L, có tổng diện tích 81,3m², tại thửa số 562, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A, xã A L, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho hộ ông Mai Văn K, ngày 12/01/1994 (có sơ đồ kèm theo).

2) Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T, buộc bà Nguyễn Thị L phải trả lại giá trị quyền sử dụng phần đất diện tích 10,3m², thành tiền là 4.065.000đ. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm thi hành án.

3) Ổn định cho bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng phần đất diện tích 10,3m²(có hình dạng tam giác vuông, có hai cạnh góc vuông là 2,6m và 7.94m, nằm trong phần đất tranh chấp thứ hai), tại thửa số 562, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A, xã A L, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho hộ ông Mai Văn K, ngày 12/01/1994 (có sơ đồ kèm theo).

4) Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000đ.

Bà Mai Thị T được miễn nộp tiền án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng đã nộp 300.000đ, theo biên lai thu tiền số 0009282, ngày 26/9/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

5) Chi định giá tài sản: Buộc bà Mai Thị T phải chịu 1.650.000đ và đã nộp xong.

6) Báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, đối với đương sự không có mặt tại phiên toà thì thời hạn này tính từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết.

7) 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 thoả 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Kế Sách;
- Các đương sự;
- Chi cục THADSH Kế Sách (khi đã có hiệu lực);
- Lưu HSVA.

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

Trần Vinh Thắng