

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHÂU THÀNH  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 84/2019/DS-ST

Ngày: 26 - 12 - 2019

V/v tranh chấp quyền sử  
dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH ĐỒNG THÁP**

***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Châu Văn Bình

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Đỗ Minh Tân
2. Bà Võ Thị Mộc

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Huỳnh Hoàng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:*** Ông Trần Cao Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 555/2017/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2017 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 83/2019/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Trần Ngọc Diễm, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp An Hòa, xã An Khánh, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Chị Trần Thị Trang, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Ấp Tân An, xã Tân Nhuận Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn Chiến, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Ấp An Hòa, xã An Khánh, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

2. Anh Võ Văn Lâm, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp Tân An, xã Tân Nhuận Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

3. Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tấn Xiếu, Chủ tịch UBND huyện Châu Thành.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn chị Trần Ngọc Diễm trình bày:*

Chị Diễm đi xuất khẩu lao động tại Đài Loan vào năm 2004, nhiều lần gửi tiền về cho chị Trang lo gia đình vì lúc này ở nhà có cha già, con chị Diễm là Đoàn Thị Diễm My do chị Trang chăm sóc. Năm 2006 chị Diễm gửi 2.500 USD để nhờ chị Trần Thị Trang mua đất, khi về Việt Nam cất nhà ở. Sau đó chị Trang có mua của ông Mai Văn Đô, sinh năm 1941, địa chỉ ấp Tân An, xã Tân Nhuận Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp diện tích khoảng 2.000m<sup>2</sup> đất. Lúc này, chị Diễm đang ở nước ngoài nên có nhờ chị Trang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị Diễm xác định khoảng tiền 2.500USD là tiền nhờ chị Trang mua đất dùm, ngoài ra hàng tháng chị có gửi tiền để chị Trang ăn uống, chi phí nuôi con chị Diễm là Đoàn Thị Diễm My và gia đình. Việc gửi tiền có chứng từ của ngân hàng. Thời gian gửi tiền từ năm 2004 – 2006.

Năm 2015 khi về Việt Nam, chị Trang có kêu chị Diễm về cất nhà ở trên phần đất hiện chị Trang đang đứng tên. Chị Diễm có cất căn nhà sát nhà chị Trang nhưng trong quá trình sinh sống có mâu thuẫn nên chị Diễm không ở nữa mà ra khu công nghiệp An Nhơn thuê nhà trọ ở từ đó đến nay. Khi đi thì chị Diễm có nhận số tiền 40.000.000 đồng từ chị Trang để giao toàn bộ căn nhà cho chị Trang quản lý, sử dụng, số tiền này chị Diễm đã nhận xong.

Trước đây, khi khởi kiện chị Diễm yêu cầu chị Trang trả lại 1.000m<sup>2</sup> đất nhưng do phần đất cắt ngang nhà chị Trang nên chị Diễm thay đổi yêu cầu, chỉ đòi lại diện tích sau khi điều chỉnh lại sơ đồ là 750m<sup>2</sup> tránh căn nhà của chị Trang. Nay chị Diễm yêu cầu chị Trần Thị Trang trả lại diện tích 750m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 373, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.861m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp Tân An, xã Tân Nhuận Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị Trần Thị Trang đang đứng tên.

*Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn chị Trần Thị Trang trình bày:*

Chị Trần Thị Trang xác định nguồn gốc đất hiện nay chị Diễm đang tranh chấp là của ông Mai Văn Đô ngụ ấp Tân An, xã Tân Nhuận Đông, huyện Châu Thành, Đồng Tháp. Vào năm 2006, chị có nhận chuyển nhượng đất của ông Đô diện tích 1.800m<sup>2</sup> đất với giá 50.000.000 đồng, đến ngày 28/3/2007 chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số tiền chuyển nhượng đất của ông Đô là tiền dành dụm và một phần do Diễm gửi về cho chị là 2.500USD, vì lúc đó do chị chưa đủ tiền nên đã xin Diễm thêm một số tiền để mua đất. Khi gửi 2.500USD thì Diễm hoàn toàn không có nói gửi số tiền này để nhờ chị mua đất dùm cho Diễm.

Trên phần đất có căn nhà của chị Trang, diện tích ngang 5m, dài 10m, được cất vào năm 2009 nền lót gạch tàu, khung gỗ, đòn tay gỗ, vách tole.

Năm 2015 khi Diễm về nước do không có chỗ ở nên chị kêu Diễm về ở trên phần đất, lúc đó Diễm đã cất một căn nhà diện tích 5,3m, dài 8,6m khung gỗ mái tole kẽm. Trong quá trình chung sống, do mâu thuẫn nên Diễm không ở nữa và yêu cầu chị trả giá trị căn nhà mà Diễm xây cất là 40.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền xong, Diễm đã giao căn nhà này cho chị quản lý sử dụng. Trên phần đất có các loại cây trồng gồm Sầu riêng, Nhãn, Dừa, Ổi, Mãn cầu... do chị Trang, anh Lâm trồng.

Ngoài khoản tiền 2.500USD mà chị Diễm gửi về cho chị thì Diễm còn gửi thêm các khoản tiền khác dùng vào việc chi tiêu gia đình vì lúc này con của Diễm đang gửi cho chị Trang chăm sóc.

Nay, chị Trần Ngọc Diễm yêu cầu chị Trang trả lại 750m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 373, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.861m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp Tân An, xã Tân Nhuận Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp do chị Trang đứng tên quyền sử dụng đất thì chị không đồng ý. Tuy nhiên, lúc khó khăn Diễm đã giúp đỡ chị, nay kinh tế gia đình chị đã khá hơn nên chị tự nguyện cho lại Diễm 50.000.000 đồng (tương ứng 2.500USD) mà Diễm đã cho chị trước đây.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Văn Lâm có ý kiến trình bày:*

Anh Lâm cho rằng tiền Diễm gửi về cho chị Trang là chi phí dùng vào việc chăm sóc con của Diễm là cháu Đoàn Thị Diễm My, tiền mua đất do vợ anh dành dụm nhiều năm lao động mới có được. Nên việc chị Diễm khởi kiện đòi lại đất là không đúng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Chiến có đơn xin xét xử vắng mặt nên không có ý kiến trình bày:*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành có đơn xin vắng mặt nên không có ý kiến trình bày:*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm về tuân thủ pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án:*

- Về tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án:

Chị Diễm yêu cầu chị Trang trả lại diện tích 750m<sup>2</sup> và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn chị Trang không đồng ý theo yêu cầu của chị Diễm.

Xét yêu cầu của chị Diễm là có căn cứ vì chị Trang thừa nhận có nhận 2.500USD của chị Diễm và dùng một phần tiền này để mua đất. Theo Công văn của Phòng Tài chính kế hoạch huyện Châu Thành cung cấp tỷ giá đô la tại thời điểm năm 2005 là 1USD = 15.890đ, như vậy 2.500USD = 39.725.000 đồng. Qua đó, cho thấy yêu cầu của chị Diễm là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

### **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 phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Theo đơn khởi kiện ngày 16/11/2017 chị Diễm yêu cầu chị Trần Thị Trang trả lại 1.000m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 373, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.861,0m<sup>2</sup> nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và chị Trang đang cư trú tại ấp An Hòa, xã An Khánh, huyện Châu Thành, Đồng Tháp nên Tòa án nhân dân huyện Châu Thành có thẩm quyền giải quyết.

[1.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét việc chị Trần Ngọc Diễm yêu cầu chị Trần Thị Trang trả lại diện tích 750m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 373, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.861,0m<sup>2</sup>, do chị Trang đứng tên quyền sử dụng, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Chị Diễm cho rằng khi còn lao động ở Đài Loan đã gửi 2.500USD cho chị Trang để nhờ mua 2.000m<sup>2</sup> đất, khi nào về nước thì có chỗ ở nhưng chị Trang lại không thừa nhận việc này. Đồng thời, khi chị Diễm gửi tiền về cho chị

Trang thì trong các phiếu gửi tiền tại Ngân hàng cũng không thể hiện bất cứ nội dung nào liên quan đến việc chị Diễm gửi tiền để nhờ chị Trang mua đất.

Qua biên bản tiếp xúc ông Huỳnh Văn Khi và ông Trần Văn Ngãi của UBND xã Tân Nhuận Đông về việc xác định tình trạng kinh tế, điều kiện sống của chị Trần Thị Trang thể hiện: Bà Trang thời điểm năm 2005 – 2006 sinh sống bằng nghề may và bán tiệm tạm hóa nhỏ, chỉ đủ sống cho bản thân qua ngày, không đủ tích lũy để mua được các bất động sản cũng như tài sản khác. Tuy nhiên việc này cũng không thể chứng minh được việc chị Diễm gửi 2.500USD để nhờ chị Trang mua đất dùm vì thực tế chị Trang cũng thừa nhận khoản tiền mua đất là do tiền dành dụm và một phần tiền của chị Diễm gửi về cho chị.

Chị Diễm cũng thừa nhận, khi xuất khẩu lao động thì có gửi tiền về cho chị Trang để lo cho gia đình vì lúc này ngoài chị Trang ở nhà thì trong gia đình những người khác như chị Diễm và chị Oanh đều đi xuất khẩu lao động ở Đài Loan nên chỉ có chị Trang ở nhà lo cho cha già, con chị Diễm là Đoàn Thị Diễm My, con của chị Oanh và các em trai. Trong thời gian 3 năm từ 2004 – 2006 chị Diễm gửi tiền nhiều lần thông qua ngân hàng hoặc người thân, thì chị Diễm cũng không đưa ra được chứng cứ nào thể hiện việc chị Diễm gửi tiền về nhờ mua đất dùm, ngoài việc chị Trang dùng tiền để chi tiêu gia đình và chăm sóc con chị Diễm.

Nếu chị Diễm cho rằng việc mình gửi 2.500USD để nhờ chị Trang mua đất, sau khi về nước để có chỗ ở ổn định. Năm 2015 khi chị Diễm về nước, chị Trang có kêu chị Diễm về ở trên phần đất đang tranh chấp và có cất căn nhà, đáng lẽ lúc này chị Diễm phải yêu cầu chị Trang tách một phần diện tích 1000m<sup>2</sup> tương đương với số tiền chị nhờ chị Trang mua đất, nếu chị Trang không đồng ý tách quyền sử dụng thì chị Diễm cứ ở tại căn nhà đã xây cất để xác định mình có quyền đối với phần diện tích mà chị Trang đang đứng tên. Tuy nhiên, khi cất nhà ở được vài tháng thì chị Diễm không tiếp tục ở nữa mà chủ động kêu chị Trang đưa cho chị số tiền 40.000.000 phần giá trị căn nhà của chị Diễm xây cất để chị đi nơi khác sinh sống và giao căn nhà này cho chị Trang toàn quyền sử dụng. Do đó, chị Trang đã giao số tiền 40.000.000 đồng và chị Diễm đã nhận đủ số tiền này.

Theo chị Diễm trình bày lúc gửi 2.500 USD để nhờ chị Trang mua diện tích khoảng 2.000m<sup>2</sup> đất vườn. Tuy nhiên, theo công văn số 368/PTCKH-QLCSG ngày 18/11/2019 của Phòng Tài chính và kế hoạch huyện Châu Thành thì tỷ giá đô la tại thời điểm năm 2005 là 1USD = 15.890đ, như vậy 2.500USD =

39.725.000 đồng. Năm 2006 (lúc chị Trang mua đất ông Đô) là 1USD = 16.030đ như vậy 2.500USD = 40.075.000 đồng thì không thể mua đủ diện tích 2.000m<sup>2</sup> như chị Diễm trình bày. Vì thực tế chị Trang mua phần đất diện tích 1.800m<sup>2</sup> của ông Mai Văn Đô với giá 50.000.000 đồng tại thời điểm ngày 30/9/2006.

Qua phân tích trên cho thấy việc chị Diễm yêu cầu chị Trang trả lại diện tích 750m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 373 hiện do chị Trang đứng tên quyền sử dụng và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận cấp cho chị Trần Thị Trang là không có căn cứ chấp nhận.

Đồng thời ghi nhận việc chị Trang tự nguyện cho lại chị Diễm 50.000.000 đồng (tương đương 2.500USD) mà chị Diễm đã cho chị trước đây.

Do đó, việc đại diện Viện Kiểm sát chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không phù hợp như đã phân tích trên.

[2.2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của chị Diễm không được chấp nhận, nên chị Diễm phải chịu các chi phí tố tụng theo quy định.

[2.3] Về án phí: Chị Diễm phải chịu án phí đối với phần diện tích đất không được chấp nhận và phần án phí đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 100, Điều 203 Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của chị Trần Ngọc Diễm về việc yêu cầu chị Trần Thị Trang trả lại diện tích 750m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 373, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.861,0m<sup>2</sup> do Trần Thị Trang đứng tên quyền sử dụng và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Trần Thị Trang về việc cho chị Trần Ngọc Diễm số tiền 50.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan Chỉ cục thi hành án dân sự có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi

hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Về chi phí đo đạc và định giá: Chị Trần Ngọc Diễm phải chịu 3.849.000 đồng. Chị Diễm đã tạm ứng và chi xong.

4. Về án phí: Chị Diễm phải chịu 3.487.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 02708 ngày 19 tháng 12 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Chị Diễm phải nộp tiếp 3.187.500 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại khoản 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7b và 9 của 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.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày niêm yết bản án.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Lưu: Hồ sơ.

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

**Châu Văn Bình**

