

**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: 49/2022/DS-ST

Ngày: 27/7/2022

Về việc: “Tranh chấp chuyển đổi
quyền sử dụng đất và đòi lại quyền
sử dụng đất bị lấn chiếm”.

**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 Lâm Minh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Văn Hồng

Ông Đàm Thanh Vũ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã
Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm tham gia phiên Tòa:
Ông Lý Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và ngày 27 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân
thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ
thẩm thụ lý số 54/2018/TLST-DS, ngày 11 tháng 6 năm 2018 về việc: “Tranh
chấp chuyển đổi quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm”
theo Quyết định hoãn phiên tòa số 118/QĐST-DS ngày 12/7/2022, giữa các đương
sự:

Nguyên đơn: Bà Quách Thị M; sinh năm: 1946 (có mặt)

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

Bị đơn: Bà Trần Bích T; sinh năm: 1949

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Bích T: Ông Trịnh Thế H; sinh
năm: 1988 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm E, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Liên Hưng T; sinh năm: 1946 (có mặt)

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

- Ông Trịnh Thế H; sinh năm: 1988 (có mặt)

- Bà Nguyễn Thị Hằng N (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm E, phường 1, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/6/2018, cũng như tại phiên tòa bà Quách Thị M trình bày:

Vào năm 1993, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Bích T chiều ngang 29,7m giáp kênh xáng Phụng Hiệp, chiều dài là 81,5m với giá là 03 lượng vàng 24K, khi chuyển nhượng có làm giấy viết tay “Giấy bán nhà đất” vào năm 1993, có xác nhận của Ban nhân dân ấp A và hộ giáp ranh có ký tên.

Đến năm 2007, bà được Ủy ban nhân dân huyện N (nay là thị xã N) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp đổi vào năm 2014 tại thửa 42, tờ bản đồ số 134, diện tích 1.925,6m² đất tọa lạc khóm 1, phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Trong quá trình sử dụng, vào năm 2006, bà T có yêu cầu bà M đổi một phần đất cho bà có chiều ngang 04m, chiều dài là 12m, tổng diện tích đổi khoảng 48m² đất tọa lạc khóm 1, phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Còn bà T đổi cho bà 59,4m² đất cạnh phần đất của bà tọa lạc khóm A, phường E, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Khi đổi đất không có làm giấy tờ, chỉ nói bằng miệng và bà cũng không rõ đất của bà T thỏa thuận đổi cho bà do ai đứng tên quyền sử dụng và thuộc thửa số mấy. Khi đổi đất xong thì bà M giao cho bà T phần đất của bà diện tích khoảng 48m² tọa lạc khóm A, phường E, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, còn phần bà T đổi cho bà thì bà chưa nhận.

Đến năm 2011, khi bà M đến nhận đất và cắm cọc ranh trên phần đất đổi của bà T thì bà T phát sinh tranh chấp với bà Tăng Thị Ngọc D, bà D cho rằng phần đất này của bà và bà không cho bà M sử dụng đất (đất bà T đổi cho bà M).

Phản tranh chấp giữa bà D với bà T được Tòa án tỉnh Sóc Trăng giải quyết phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của bà D khởi kiện bà T, do đó bà M không nhận được phần đất đổi giữa bà với bà T thỏa thuận trước đây.

Năm 2017, khi bà M tiến hành xây dựng hàng rào xung quanh phần đất thuộc thửa số 42, tờ bản đồ số 134 của bà thì gia đình bà T ngăn cản, bao chiếm phần đất của bà có chiều ngang khoảng 02m, chiều dài khoảng 78,07m thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 134 tọa lạc khóm A, phường E, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Nay bà Quách Thị M yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Trần Bích T, ông Trịnh Thế H, bà Nguyễn Thị Hằng N trả lại phần diện tích đất đã đổi theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ có diện tích 78,7m² đất tọa lạc khóm A, phường E, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc bà Trần Bích T, ông Trịnh Thế H, bà Nguyễn Thị Hằng N trả lại phần diện tích đất đã bao chiếm theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ có diện tích 307,2m² thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 134 tọa lạc khóm A, phường E, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Tại tờ tường trình ngày 22/6/2018, biên bản hòa giải ngày 16/01/2019 của bà Trần Bích T và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Bích T - ông Trịnh Thế H trình bày: Vào khoảng năm 1992, bà T có sang bán cho bà Quách Thị M ngụ tại khóm A, phường E, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng 01 phần đất và 01 căn nhà riêng, phần con mương bà chừa lại sử dụng cho việc đi ra phía sau nhà, việc chuyển nhượng đất giữa bà và bà M chỉ làm giấy viết tay nội dung thỏa thuận có chừa lại con mương thể hiện trên giấy tờ giao cho bà M. Đến ngày 10/12/2017, bà M tiến hành làm rào chắn ngang phần mương nói trên, gia đình bà không đồng ý. Bà M cho rằng bà có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đăng ký luôn phần mương của gia đình bà chừa lại, tuy nhiên khi làm giấy viết tay sang bán đất cho bà M thì có nêu rõ là chừa lại phần đường mương. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu của bà Quách Thị M vì phần con mương gia đình bà không chuyển nhượng cho bà Muối cũng như không có đổi đất với bà M.

Tại biên bản hòa giải ngày 16/01/2019, bà Nguyễn Thị Hằng N thống nhất với lời trình bày của bà Trần Bích T

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Liên Hưng T trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà Quách Thị M.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa nêu quan điểm: Qua thực hiện chức năng kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Nguyên đơn Quách Thị M và bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Hằng N được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà N theo quy định. Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quách Thị M về việc yêu cầu bị đơn bà Trần Bích T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Thế H, bà Nguyễn Thị

Hằng N trả lại đất lấn chiếm có diện tích 307,2m² thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 134, đất tọa lạc khóm A, phường E, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời quyết định về án phí và chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn bà Quách Thị M khởi kiện yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và đất đã đổi đổi với bị đơn bà Trần Bích T có địa chỉ tại khóm A, phường E, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Do đó, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

[2] Đối với các ông, bà: Liên Hóc L, Liên Thị Mỹ K, Liên Hóc X và Liên Hóc X, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tiến hành đưa những người này tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, đối với phần đất đang tranh chấp các đương sự thừa nhận có nguồn gốc do bà Quách Thị M nhận chuyển nhượng từ bà Trần Bích T vào năm 1993, tại phiên tòa, nguyên đơn Quách Thị M trình bày khi nhận chuyển nhượng đất thì chỉ có bà M và chồng Liên Hưng T có tài sản để nhận chuyển nhượng đất, các con của bà là Liên Hóc L, Liên Thị Mỹ K, Liên Hóc X và Liên Hóc X thời điểm đó còn nhỏ, không có tạo ra thu nhập cũng như không có đóng góp vào việc nhận chuyển nhượng đất và sau này cũng không có đóng góp là tăng giá trị phần đất tranh chấp. Đồng thời, diện tích phần đất tranh chấp cũng không đáng kể. Do đó, Hội đồng xét xử xác định các ông, bà Liên Hóc L, Liên Thị Mỹ K, Liên Hóc X và Liên Hóc X không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Về nội dung giải quyết:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quách Thị M yêu cầu bà Trần Bích T, ông Trịnh Thế H và bà Nguyễn Thị Hằng N trả lại phần đất có diện tích 78,7m² đất tọa lạc khóm A, phường E, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Xét thấy, tại Công văn số 91/TNMT ngày 04/7/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Ngã Năm xác định toàn bộ diện tích đất 78,7m² tọa lạc khóm 1, phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng nằm trong chỉ giới đường thủy nội địa do Nhà nước quản lý do đó không xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân. Vì vậy, tranh chấp giữa các bên tại phần đất này không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử đối với phần đất tranh

chấp này theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 192 và điểm g khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quách Thị M yêu cầu bà Trần Bích T, ông Trịnh Thế H và bà Nguyễn Thị Hằng N trả lại phần diện tích đất đã bao chiếm có diện tích 307,2m² thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 134, đất tọa lạc khóm A, phường E, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất tranh chấp: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, phía nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Trần Bích T. Phía nguyên đơn bà Quách Thị M cho rằng, bà Thủy đã chuyển nhượng đất tranh chấp cho bà vào năm 1993, khi chuyển nhượng có làm giấy viết tay “Giấy bán nhà đất”, nội dung là bà T sang bán cho bà M 01 căn nhà và một phần đất thổ cư có trừ 14m mặt tiền đã sang cho ông C, phần còn lại sẽ giao hết cho bà M, sang nhượng với giá 03 lượng vàng 24k, giấy viết tay này có chữ ký và chữ viết của bà Trần Bích T và những người có đất giáp ranh. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Bích T thừa nhận chữ ký, chữ viết trong “Giấy bán nhà đất” nêu trên đúng là chữ ký, chữ viết của bà T và khẳng định bà T có chuyển nhượng 01 căn nhà và một phần đất cho bà M là sự thật nhưng khi chuyển nhượng có chừa lại phần đất là đường mương nước (phần đất hiện đang tranh chấp) và có cung cấp bản phô tô “Giấy tay” không đề ngày, tháng, năm, bên dưới có chữ ký và chữ viết của bà Trần Bích T với nội dung bà T chuyển nhượng nhà và đất thổ cư cho bà M với giá 03 lượng vàng 24k, đã giao cọc 02 chỉ, số còn lại sẽ giao đủ khi giao nhà, còn mương giáp lò rèn thuộc về bà T. Xét thấy, phía bị đơn có cung cấp giấy viết tay “Giấy tay” nêu trên và cho rằng có chừa lại con mương hiện đang tranh chấp. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án yêu cầu phía bị đơn cung cấp bản chính giấy tay nêu trên thì bị đơn không cung cấp được. Đồng thời, trong giấy tay này không có chữ ký và chữ viết của phía nguyên đơn bà Quách Thị M, và nguyên đơn không thừa nhận. Ngoài giấy tay nêu trên, phía bị đơn không còn tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Ngược lại, phía nguyên đơn cung cấp “Giấy bán nhà đất” năm 1993 được phía bị đơn thừa nhận nội dung thể hiện bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn 01 căn nhà và 01 phần đất cho nguyên đơn nhưng trong đó không có nêu chừa lại phần đất là con mương hiện đang tranh chấp, sau khi chuyển nhượng vào năm 1993 thì phía nguyên đơn sử dụng đất không xảy ra tranh chấp. Như vậy, có đủ căn cứ xác định việc bị đơn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn là đúng sự thật, khi chuyển nhượng là chuyển nhượng luôn phần đất là con mương đang tranh chấp hiện nay và nguyên đơn sử dụng không có tranh chấp. Trên cơ sở đó, nguyên đơn bà Quách

Thị M mới làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007 và cấp đổi vào năm 2014, hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vẫn còn giá trị pháp lý. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 307,2m² thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 134, đất tọa lạc khóm A, phường E, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản là 3.000.000 đồng. Bà Trần Bích T phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do nguyên đơn bà Quách Thị M đã tạm ứng thanh toán nên buộc bị đơn Trần Bích T phải trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quách Thị M được chấp nhận nên bị đơn bà Trần Bích T phải chịu án phí theo quy tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[8] Xét ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm là có căn cứ, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; điểm đ khoản 1 Điều 192 và điểm g khoản 1 Điều 217; Điều 271; Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật dân sự; Điều 203 của Luật đất đai;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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. Buộc bị đơn bà Trần Bích T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Thế H, bà Nguyễn Thị Hằng N trả lại phần đất có diện tích 307,2m² thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 134, đất tọa lạc khóm A, phường E, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho nguyên đơn bà Quách Thị M, đất có vị trí tứ cận như sau: Hướng đông giáp thửa đất ông Ngô Tuyết C có số đo 04m; hướng tây giáp lộ đal có số đo 04m; hướng nam đất bà Võ Thị H, ông Lữ Văn C, ông Huỳnh Quốc T, có

số đo 27,77m + 02m + 01m + 0,80m + 7,50m + 5,40m + 13,18m + 24,62m; hướng bắc giáp thửa 42 có số đo 27,77m + 03m + 12,64m + 13,18m + 24,62m.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quách thị M về việc yêu cầu bị đơn bà Trần Bích T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Thế H và bà Nguyễn Thị Hằng N trả lại phần đất có diện tích 78,7m² (phần đất nằm trong chỉ giới đường thủy nội địa) thuộc tờ bản đồ số 134 tọa lạc khóm A, phường E, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn bà Trần Bích T chịu là 3.000.000 đồng. Do nguyên đơn bà Quách Thị M đã tạm ứng thanh toán nên buộc bị đơn bà Trần Bích T phải trả lại số tiền này cho nguyên đơn Quách Thị M.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Trần Bích T phải chịu 300.000 đồng. Bà Quách Thị M không phải chịu án phí.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Ngã năm;
- Phòng KTNV&THATAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lâm Minh Tuấn

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Thở Đàm Thị Thanh Loan

Lâm Minh Tuấn

