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: 22/2021/DS-ST
Ngày: 16-4-2021.
"V/v Tranh chấp đòi 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: 1/ Bà Đàm Thị Thanh Loan.

2/ Bà Trần Thị Lệ.

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, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Lý Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 168/2019/TLST–DS ngày 13 tháng 9 năm 2019 về việc "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 145/2020/QĐXXST - DS ngày 24/12/2020 và Thông báo mở lại phiên tòa số 45/TB-TA ngày 01/4/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Kim Thị L**, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Số 133, khóm B, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà **Quách Thị P**, sinh năm 1969, theo giấy ủy quyền lập ngày 06/9/2019 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 27, khóm 2, phường 1, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bị đơn: Ông **Quách Văn T**, sinh năm 1974 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 135, khóm B, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

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

3.1/ Bà **Trịnh Kim Q** (Có mặt).

Địa chỉ: Số 135, khóm B, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng

3.2/ Bà **Quách Thị P**, sinh năm 1969 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 27, khóm B, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị P trình bày**:

Phần đất tranh chấp là một phần thuộc thửa 138, tờ bản đồ 73, diện tích theo đo đạc thực tế là 1.174,4 m^2, tọa lạc khóm B, phường A, thị xã N có nguồn gốc là của cha mẹ bà. Khi cha bà chết thì phần đất này chuyển cho mẹ bà đứng tên quyền sử dụng đất. Trước đây cha mẹ bà có cho ông T phần đất khác diện tích là 03 công tầm cấy nhưng cho năm nào bà không nhớ. Đến năm 2016 thì gia đình bà đã lấy lại phần đất này chuyển nhượng cho người khác. Sau đó, mẹ bà mới lấy một phần đất diện tích 03 công tầm cấy, thuộc thửa 138 trả lại cho ông T. Từ khi cho đến nay thì vẫn chưa tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình canh tác thì ông T đã phá bờ và lấn của mẹ bà thêm một phần nữa, hiện phần đất ông T canh tác nhiều hơn so với diện tích 03 công tầm cấy. Ông T lấy đất của mẹ bà mấy năm, làm cho mẹ bà thất thu hằng năm rất nhiều nhưng nay mẹ bà chỉ yêu cầu trả lại đất chứ không yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản gì cả. Nay bà Kim Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T và bà Q trả lại phần đất có diện tích theo như đo đạc thực tế là 1.174,4 m^2, thửa 138, tờ bản đồ số 73, tọa lạc khóm B, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Đối với diện tích còn lại là 3.902,5 m^2, thuộc thửa 138 bà L đồng ý cho vợ chồng ông T.

*** Bị đơn ông Quách Văn T trình bày:**

Năm 1999 thì cha mẹ ông có cho ông một phần đất ruộng, cho nguyên mẫu không có nói bao nhiêu công. Ông cũng không biết chính xác là diện tích bao nhiêu, vì mãnh đất cha mẹ cho có hình tam giác nên khó đo đạc diện tích chính xác. Khi cho chỉ nói miệng không có làm giấy tờ gì. Ông canh tác đến năm 2016, thì do cha ông bị bệnh không có tiền lo thuốc than nên gia đình bàn bạc thống nhất với nhau là lấy phần đất của ông chuyển nhượng cho người khác để lấy tiền lo cho cha ông. Do phần đất của ông giáp vườn nên khó canh tác. Phần đất gia đình lấy của ông chuyển nhượng cho người khác khi đo có diện tích hơn 04 công tầm cấy. Sau đó, mẹ ông lấy phần đất thuộc thửa 138 để trả lại cho ông. Lúc trả lại thì ông cùng với anh trai Quách Văn B là người trực tiếp đi đo theo sự phân chia của mẹ ông. Sự việc mẹ ông cho đất có ông Quách Hữu T, ông D, ông Rớt A, ông Quách Văn H cùng địa chỉ khóm B, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng biết. Sau khi đo đạc xong thì ông có thuê máy cuốc đất để đắp bờ. Đến năm 2018, khi ông đi làm thì ở nhà bà P là chị ruột của ông đã phá bờ và đắp bờ khác, theo bà P nói là ông canh tác nhiều hơn phần đất cha mẹ cho nên từ đó phát sinh tranh chấp. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do mẹ ông đứng tên. Do ông nghĩ chổ mẹ con nên cũng chưa đi làm thủ tục tách quyền sử dụng đất. Thực tế thì giữa ông với mẹ ông không có mâu thuẫn gì. Phần đất này hiện ông canh tác với vợ ông là bà Trịnh Kim Q. Đối với yêu cầu của mẹ ông là bà Kim Thị L về việc đòi lại phần diện tích là 1.174,4 m^2, thửa 138, tờ bản đồ số 73, tọa lạc khóm B, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng thì ông không đồng ý.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Kim Q**: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Quách Văn T.

- 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. Hội đồng xét xử (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 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên 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 đòi lại quyền sử dụng đất. Đồng thời, bị đơn và phần đất tranh chấp có cùng địa chỉ ở ấp khóm B, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Do đó, HĐXX xác định quan hệ pháp luật tranh chấp "Tranh chấp đòi 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 quy định tại Khoản 9 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần đơn khởi kiện, chỉ yêu cầu vợ chồng ông T và bà Q trả lại phần đất có diện tích theo như đo đạc thực tế là 1.174,4 m^2, thửa 138, tờ bản đồ số 73, tọa lạc khóm B, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Đối với diện tích còn lại là 3.902,5 m^2, thuộc thửa 138 thì đồng ý cho vợ chồng ông T. Xét thấy, việc thay đổi nội dung khởi kiện là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên HĐXX chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 1.174,4 m^2, thuộc thửa 138, tờ bản đồ 73, tọa lạc khóm B, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Nhận thấy, về nguồn gốc các đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của vợ chồng nguyên đơn bà Kim Thị L và ông Quách Văn L, sau khi ông L chết thì phần đất được các đồng thừa kế của ông L đồng ý giao lại cho nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng đất nên đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét về quá trình sử dụng đất thì thấy rằng: Trước đây phần đất tranh chấp là do vợ chồng nguyên đơn quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, vào năm 2016 do ông L bị bệnh không có tiền chữa trị nên đã lấy phần đất mà vợ chồng nguyên đơn cho bị đơn trước đây chuyển nhượng cho bà Mai Thị Đ, vì phần đất này cập vườn khó canh tác. Sau đó,

nguyên đơn đã lấy một phần đất thuộc thửa 138 để cho lại bị đơn với diện tích là 03 công tầm cấy, nhưng do hiện nay bị đơn canh tác nhiều hơn nên nguyên đơn yêu cầu trả lại phần diện tích dư. Bị đơn, cũng thừa nhận phần đất này là do mẹ cho, sau khi mẹ ông lấy phần đất của ông trước đây mà cha mẹ cho để chuyển nhượng cho bà Đ. Ông canh tác đến năm 2018 thì phát sinh tranh chấp, lý do bà P là chị ruột ông nói ông canh tác nhiều hơn diện tích 03 công tầm cấy. Xét thấy, các đương sự đều thừa nhận phần đất này trước đây do vợ chồng nguyên đơn canh tác, đến năm 2016 thì vợ chồng bị đơn canh tác, đến năm 2018 thì phát sinh tranh chấp đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Theo bị đơn trình bày phần đất tranh chấp là do nguyên đơn cho, bằng với diện tích mà gia đình của ông đã lấy bán cho bà Mai Thị Đ. Xét thấy, bị đơn không chứng minh phần đất mà cha mẹ cho trước đây có diện tích bao nhiêu trong tổng diện tích đã chuyển nhượng cho bà Đ. Đồng thời, bị đơn cũng không cũng cấp tài liệu, chứng cứ gì thể hiện ý chí là nguyên đơn cho phần đất này. Tại thời điểm đo đạc thì cũng không có mặt nguyên đơn. Theo lời khai của ông Quách Văn B ngày 04/9/2020 "*lúc đo ông T kêu đo diện tích 3,5 công thì ông đo, sau đó mẹ ông kêu đo để tách giấy chứng nhận cho ông T diện tích là 03 công thì ông T không đồng ý nên phát sinh tranh chấp*". Ngoài ra, việc tặng cho giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ nói miệng, không có lập văn bản, đến thời điểm hiện tại thì phí bị đơn cũng chưa làm thủ tục đăng ký việc tặng cho phần đất tranh chấp theo quy định của điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai và Điều 502 và 503 của Bộ luật dân sự. Hiện phần đất tranh chấp vẫn do nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng đất, nguyên đơn cũng thể hiện ý chí chỉ cho bị đơn diện tích là 03 công tầm cấy. Do đó, nguyên đơn yêu cầu vợ chồng bị đơn trả lại phần đất diện tích là 1.174,4 m^2, thuộc thửa 138 là có cơ sở theo quy định tại Điều 166 của Bộ luật dân sự.

[6] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý cho vợ chồng bị đơn phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 3.902,5 m^2. Xét thấy, đây là tài sản hợp pháp của nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, việc nguyên đơn cho phần đất này cũng phù hợp với thực tế là nguyên đơn đã lấy phần đất trước đây cho bị đơn để chuyển nhượng cho người khác. Từ đó, HĐXX ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn cho vợ chồng bị đơn phần đất là 3.902,5 m^2 thuộc thửa 138, tờ bản đồ 73, tọa lạc khóm B, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại Điều 166 của Luật đất đai.

[7] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Kim Q là người trực tiếp cùng với ông Quách Văn T canh tác phần đất tranh chấp. Đồng thời, giữa bà Q và ông T có quan hệ là vợ chồng. Do đó, đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Q có nghĩa vụ liên đới cùng với bị đơn trả lại phần đất tranh chấp cho nguyên đơn là có cơ sở theo theo qui định tại Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình nên HĐXX chấp nhận.

[8] Từ những phân tích nêu trên xét yêu cầu của nguyên đơn và lời đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[9] Về chi phí thẩm định, định giá: 3.309.040 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên ông T, bà Q phải chịu toàn bộ chi phí này theo quy định tại khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước số tiền này nên ông T, bà Q có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 3.309.040 đồng.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Quách Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Kim Q cùng chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Khoản 1 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.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 165, khoản 1 Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 166, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 167 của Luật đất đai; khoản 1, 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.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kim Thị Lh.

Buộc bị đơn ông Quách Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Kim Q trả lại cho nguyên đơn bà Kim Thị L phần đất có diện tích 1.174,4 m^2, thuộc thửa 138, tờ bản đồ 73, tọa lạc khóm B, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng có từ cạnh cụ thể như sau:

+ Hướng Đông giáp phần còn lại thửa 138 có số đo: 122,30m.

+ Hướng Tây giáp phần còn lại thửa 138 có số đo: 121,47m.

+ Hương Nam giáp thửa 143 có số đo: 10,20m.

+ Hướng Bắc giáp thửa 82 có số đo: 9,10m.

2/ Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Kim Thị L về việc cho bị đơn ông Quách Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Kim Q được quyền sử dụng phần đất diện tích 3.902,5 m^2 thuộc thửa 138, tờ bản đồ 73, tọa lạc khóm B, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

+ Hướng Đông giáp phần còn lại thửa 138 có số đo: 121,47m.

+ Hướng Tây giáp thửa 111 và thửa 83 có số đo: 62,41m + 56,39m.

+ Hương Nam giáp thửa 143 có số đo: 32.40m.

+ Hướng Bắc giáp thửa 82 có số đo: 32.40m.

(Có sơ đồ kèm theo)

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì bà Kim Thị L, ông Quách Văn T và bà Trịnh Kim Q có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục hành chính tách quyền sử dụng đất cho ông T và bà Q đối với diện tích đất nêu trên.

3/. Về chi phí thẩm định, định giá: Buộc bị đơn ông Quách Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu với tổng số tiền là 3.309.040 đồng (Ba triệu ba trăm lẽ chín nghìn không trăm bốn mươi đồng). Do nguyên đơn đã tạm ứng thanh toán nên buộc ông T và bà Q có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.309.040 đồng (Ba triệu ba trăm lẽ chín nghìn không trăm bốn mươi đồng).

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Quách Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Kim Q cùng chịu số tiền án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

5/ Quyền kháng cáo: Các đương sự 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 theo trình tự 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