

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦU NGANG
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 44/2025/DS-ST

Ngày: 29/4/2025

“V/v tranh chấp QSD đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦU NGANG TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Tranh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Văn Mên

2. Ông Nguyễn Hoàng Nam

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Bích Vân, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Tấn An, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2025 tại Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 166/2024/TLST-DS, ngày 01 tháng 4 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 107/2025/QĐXXST-DS ngày 09/4/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Sơn Thành N, sinh năm 1996; vắng mặt

Đại diện theo uỷ quyền của Sơn Thành N: Anh Sơn Thành R, sinh năm 1994. Cùng địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Có mặt.

Bị đơn: Chị Thạch Thị L, sinh năm 1985; Có mặt

Địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Hồ Văn N1, sinh năm 1980; vắng mặt

Đại diện theo uỷ quyền của anh Hồ Văn N1: Bà Sơn Thị G, sinh năm 1964. Cùng địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Có mặt

2. Ngân hàng N2.

Địa chỉ trụ sở: Số B L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Trần Thị Hồng G1: Giám đốc A - Chi nhánh huyện C, tỉnh Trà Vinh. Địa chỉ: Số G, khóm M, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (Xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn kiện và các lời khai tại Tòa án cũng như tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Sơn Thành R trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 2308 tờ bản đồ số 2, diện tích 3.150m² tọa lạc ấp H, xã M, huyện C là của ông bà để lại cho cha tôi là ông Sơn Thành C, sau đó cha tôi tặng cho em tôi là Sơn Thành N đứng tên. Phần đất chị L xây nhà là của ông Sơn T là anh ruột của cha tôi (đã sang bán) do tôi đi làm xa, quá trình sử dụng liền kề, chị L xây nhà tôi không hay đến năm 2021 tôi về thấy chị L cất nhà, chuồng bò, trồng cây lấn qua đất của tôi. Nay tôi yêu cầu chị L phải di dời nhà, chuồng bò trả lại diện tích là 321,3m² (theo tôi chỉ ranh khi đo đạc) cho tôi. Ngoài ra tôi không yêu cầu gì khác. Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tại tôi đang thế chấp vay Ngân hàng Nông nghiệp huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Theo các lời khai tại Tòa án cũng như lời khai tại phiên tòa hôm nay bị đơn chị Thạch Thị L trình bày:

Tôi và Sơn Thành N là chị em cô cậu ruột (Mẹ tôi là bà Sơn Thị G, Sơn Thành C là em ruột của mẹ tôi). Nguồn gốc đất là của ông bà ngoại để lại cho ông Sơn T và ông Sơn Thành C, thời gian sử dụng thì ông T sang bán cho người khác (chưa sang tên), sau đó mẹ tôi chuộc lại và cho tôi sử dụng, nên ông T làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho tôi thuộc thửa 3073, khi giao đất thì ông Sơn T có chỉ ranh đến cây duối và hiện nay cây duối vẫn còn, thời gian đó thì ông Sơn Thành C còn sống đã thống nhất ranh. Khi tôi xây nhà ở thì ông Sơn Thành C chứng kiến, chỉ đất cho tôi sử dụng, tôi không biết phần đất tôi trồng cây xây nhà ở là do ông Sơn Thành C đứng tên. Sau này ông C chết thì con ông C cho rằng tôi lấn chiếm đất là tôi không đồng ý. Nếu thật sự tôi biết phần đất do ông C đứng tên thì tôi không xây nhà trồng cây. Nay tôi không đồng ý trả đất theo yêu cầu của Sơn Thành N.

Đại diện theo ủy quyền của anh Hồ Văn N1, bà Sơn Thị G trình bày:

Tôi và Sơn T, Sơn Thành C là anh em ruột với nhau. Phần đất của Sơn T và Sơn Thành C là của ông bà để lại và hai người tự chia nhau sử dụng, Sơn T một phần, Sơn Thành C một phần, sau đó Sơn T sang bán cho người khác nhưng chưa sang tên, tôi mới đi chuộc về sử dụng sau này mới cho con là Thạch Thị L quản lý sử dụng, quá trình sử dụng thì hai bên vẫn thống nhất lấy cây duối làm ranh. Nay Sơn Thành C chết, con là Sơn Thành N khởi kiện cho rằng xây nhà lấn đất và yêu cầu di dời nhà trả đất là tôi không chấp nhận.

Đại diện Ngân hàng N2 có đơn không khởi kiện trong vụ án này và xin xét xử vắng mặt.

Những tình tiết các đương sự thống nhất và không phải chứng minh:

- Thửa đất 2308 tờ bản đồ số 2, diện tích 3.150m² tọa lạc ấp H, xã M, huyện C do Sơn Thành N đứng tên.
- Thửa đất 3073 tờ bản đồ số 2, diện tích 1.525,8m² tọa lạc ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh do chị Thạch Thị L và anh Hồ Văn N1 đứng tên.

- Về diện tích đất tranh chấp 321,3m², giá trị đất 240.000 đồng/m².

Những vấn đề các đương sự không thống nhất:

- Anh Sơn Thành N yêu cầu chị Thạch Thị L và anh Hồ Văn N1 phải di dời nhà, chuồng bò và các tài sản khác trên đất, trả lại đất với diện tích là 321,3m² thuộc một phần thửa 2308 do Sơn Thành N đứng tên.

- Chị Thạch Thị L và anh Hồ Văn N1 không đồng ý trả lại 321,3m² theo yêu cầu của anh Sơn Thành N vì cho rằng khi sang nhượng đất của ông Sơn T thì ông Sơn Thành C đã thống nhất ranh và khi xây dựng nhà thì ông C cũng thống nhất chỉ ranh cho xây nhà, hiện nay mới biết đất do ông C đứng tên và sau khi ông C chết thì con ông C đòi đất vì vậy chị L, anh N1 không đồng ý di dời nhà trả đất.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

+ Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là quyền sử dụng đất; lời khai tại Tòa án cũng như lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa hôm nay, chứng cứ Tòa án thu thập được có trong hồ sơ vụ án có đủ căn cứ chứng minh nguyên đơn khởi kiện đòi đất là có cơ sở, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đơn khởi kiện của anh Sơn Thành N bởi vì phía anh N1, chị L đã xây dựng nhà cơ bản, giá trị tài sản trên đất lớn hơn giá trị đất, nếu phải di dời nhà trả đất thì sẽ gây thiệt hại cho gia đình chị L, anh N1 nên xét cho gia đình anh N1, chị L tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 321,3m² (phần A) và phải trả giá trị đất theo định giá cho anh Sơn Thành N. Phần diện tích 7,2m² (phần C) chị L, anh N1 đang sử dụng các bên không tranh chấp nên không xét.

+ Về án phí, chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn không phải chịu. Bị đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết: Xét thấy bị đơn và tài sản tranh chấp trên địa bàn huyện C, tỉnh Trà Vinh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang theo quy định tại khoản 1 Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan hệ pháp luật: Xét đơn khởi kiện của anh Sơn Thành N yêu cầu chị L, anh N1 phải trả phần đất lấn chiếm nên xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai” quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên toà hôm nay đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng N2 vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Toà án tiến hành xét xử vắng mặt đại diện Ngân hàng.

[2] Về nội dung:

- Xét yêu cầu của anh Sơn Thành N về việc yêu cầu anh N1, chị L phải di dời nhà trả đất là có cơ sở.

Bởi vì, theo tư liệu năm 1983 và hồ sơ cấp thì thửa đất 2308 và thửa đất 3073 (chuyển đổi từ thửa 2306A) thuộc một phần thửa 101 và 104 của bà Sơn Thị C1 và bà Lữ Thị H. Năm 1996 ông Sơn Thành C kê khai được cấp diện tích 3.150m² thuộc thửa 2038, ông Sơn T kê khai được cấp diện tích 1.790m² thuộc thửa 3073. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng cho chị L, anh N1 thì đo đạc lại diện tích còn 1.525,8m² (bị giảm 264,2m² so với giấy được cấp năm 1996 là do chỉnh lý biến động thuộc dự án thiết kế kỹ thuật dự toán Cầu Ngang, ranh không thay đổi) như vậy diện tích đất của ông Sơn Thành C được cấp không chồng lấn trên phần đất ông Sơn T mà do hai bên không xác định ranh đất và diện tích đất được cấp theo giấy. Từ khi được cấp giấy năm 1996 đến khi ông T sang nhượng đất cho chị L, anh N1 thì giữa ông T và ông C không có tranh chấp gì cho nên ông C tặng cho anh Sơn Thành N thửa đất 2308 với diện tích 3.150m² là đúng quy định.

Theo kết quả đo đạc diện tích 321,3m² (phần A) thuộc một phần thửa 2308, diện tích 111,4m² (phần B) thuộc một phần thửa 3073; riêng phần diện tích 7,2m² (phần C) thuộc một phần thửa 2308 chị L, anh N1 đang sử dụng, các bên không tranh chấp.

Việc chị L, anh N1 xây nhà trồng cây, xây chuồng bò với diện tích 321,3m² là trên một phần thửa 2308 không phải trên thửa 3073 mà anh chị đã sang nhượng của ông Sơn T. Vì vậy chị L, anh N1 phải có nghĩa vụ trả anh Sơn Thành N phần đất đã lấn chiếm theo anh Sơn Thành N yêu cầu là 321,3m². Phần diện tích 7,2m² chị L, anh N1 đang sử dụng anh N không tranh chấp nên chị L, anh N1 được tiếp tục sử dụng.

Xét thấy hiện tại anh N1, chị L có nhu cầu được ở trên đất tranh chấp, nhà và tài sản trên đất đã xây dựng tương đối cơ bản, có giá trị nhiều hơn giá trị đất tranh chấp, nếu buộc phải di dời nhà trả đất sẽ gây ra thiệt hại lớn hơn, ảnh hưởng đến cuộc sống gia đình và phát sinh các vấn đề xã hội. Vì vậy không thể di dời nhà trả đất, để tạo điều kiện cho gia đình anh N1, chị L có cuộc sống ổn định lâu dài nên xét cho anh N1, chị L được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích là 321,3m² thuộc thửa 2308, anh N1, chị L có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho anh Sơn Thành N là phù hợp hơn.

$$321,3\text{m}^2 \times 240.000 \text{ đồng/m}^2 = 77.112.000 \text{ đồng}$$

Về án phí: Anh Sơn Thành N không phải chịu. Anh N1, chị L phải chịu án phí theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Về chi phí thẩm định, định giá: 2.995.829 đồng; Anh Sơn Thành N không phải chịu. Anh N1, chị L phải chịu theo quy định của pháp luật.

Xét quan điểm của Vị đại diện viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, 39, Các Điều 147, 157; 165, 166, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 99; 100; 166; 167; 203 Luật đất đai 2013; Các Điều 23, 25, 26, 27, 31 của Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Sơn Thành N.

Anh Hồ Văn N1, chị Thạch Thị L được tiếp tục sử dụng 321,3m² và 7,2m² trong tổng diện tích 3.150m² thuộc thửa 2308, tờ bản đồ số 2 tọa lạc ấp H, xã M, huyện C; loại đất cây lâu năm, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận cho anh Sơn Thành N đứng tên vào ngày 10/6/2019.

Buộc anh Hồ Văn N1, chị Thạch Thị L phải trả 77.112.000 đồng giá trị đất cho anh Sơn Thành N.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Buộc anh Sơn Thành N có nghĩa vụ giao quyền sử dụng diện tích 321,3m² (phần A) và 7,2m² (phần C) thuộc một phần thửa số 2308, tờ bản đồ số 2, trong tổng diện tích 3.150m² loại đất cây lâu năm, tọa lạc ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho anh Hồ Văn N1, chị Thạch Thị L.

(Phần diện tích đất 321,3m² (phần A) và 7,2m² (phần C) có tứ cận theo trích lục bản đồ địa chính kèm theo công văn số 141/CV-CNHCN ngày 04/7/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh huyện C).

Anh Hồ Văn N1, chị Thạch Thị L được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Để đảm bảo cho việc thi hành án, khi án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng, không được thay đổi đất và các tài sản trên đất, dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Sơn Thành N không phải chịu án phí và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001179 ngày 21/3/2024 và 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011442 ngày 05/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện cầu Ngang.

Buộc anh Hồ Văn N1 và chị Thạch Thị L phải chịu 3.855.600 đồng.

Về chi phí thẩm định, định giá:

- Anh Sơn Thành N không phải chịu. Anh Sơn Thành N đã nộp tạm ứng với số tiền 2.995.829 đồng nên anh N được nhận lại số tiền này tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cầu Ngang.

- Buộc anh Hồ Văn N1 và chị Thạch Thị L phải chịu 2.995.829 đồng. Chi cục thi hành án dân sự huyện Cầu Ngang thu của anh N1, chị L 2.995.829 đồng để hoàn trả anh Sơn Thành N.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

“Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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”.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện Cầu Ngang;
- Chi cục THADS huyện Cầu Ngang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

Nguyễn Ngọc Tranh