

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN THẠNH T  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 58/2018/DS-ST  
Ngày: 29-11 -2018  
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠNH T, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hoàng Thành.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Thành Dân
2. Ông Tạ Văn Trường

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Văn Luyến, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 88/2018/TLST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2018 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 91/2018/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 62/2018/QĐST-DS ngày 15/11/2018, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Bà **Thạch Thị Thanh L**, sinh năm 1972 (có mặt).

1.2. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1969 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B1, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

**2. Bị đơn:**

2.1. Bà **Trà Thị S**, sinh năm 1942 (có mặt).

2.2. Bà **Trà Thị H**, sinh năm 1966 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B1, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

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

3.1. Ông **Lý Huôi** (Vắng mặt).

3.2. Ông **Lý Móc** (Vắng mặt).

### 3.3. Ông **Lý Châu** (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B1, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 19/6/2018 và lời trình bày của các nguyên đơn vụ án có nội dung như sau:*

Vào ngày 06/4/2004 các nguyên đơn có thỏa thuận chuyển nhượng của bị đơn Trà Thị S phần đất địa và bờ địa, kể cả cây trồng trên đất diện tích 200 m<sup>2</sup> với giá là 5.000.000 đồng. Phần đất của bị đơn S nằm ở giữa phần đất của ông Lý M thuộc thửa 509 tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp B1, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi chuyển nhượng đất của bị đơn S, đến ngày 09/4/2004 các nguyên đơn chuyển nhượng phần đất thổ cư và cây lâu năm của ông Lý M diện tích 1.200 m<sup>2</sup> với giá 45.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng 02 phần đất của bị đơn S và ông Lý M do cả hai phần đất trên đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên thỏa thuận ông Lý M đứng ra đăng ký quyền sử dụng đất trong đó có cả phần đất bị đơn S chuyển nhượng cho các nguyên đơn vì cả 02 phần đất đều nằm trong thửa 509.

Đến năm 2005 ông Lý M làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa 509 cho các nguyên đơn, đến ngày 15/4/2005 được Ủy ban nhân dân huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Thạch Thị Thanh L.

Đến năm 2015 các nguyên đơn vào sử dụng đất thì các bị đơn Trà Thị S và Trà Thị H ngăn cản và bao chiếm lại phần đất bị đơn S đã bán cho các nguyên đơn.

Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các bị đơn Trà Thị S và Trà Thị H giao trả 200 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 509, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp B1, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng cho các nguyên đơn và buộc các bị đơn chấm dứt hành vi ngăn cản các nguyên đơn sử dụng thửa 509.

Ngày 22/11/2018 các nguyên đơn có đơn xin thay đổi một phần đơn khởi kiện là yêu cầu các bị đơn giao trả 105,5 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 509, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp B1, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng cho các nguyên đơn.

*Bị đơn Trà Thị S trình bày:* Bị đơn có phần đất thổ cư giáp với ông Lý M, vào năm 2004 bà L mua đất của ông Lý M không có đường đi ra nên mua của bị đơn ngang 01 m, dài khoảng 10 m với giá 5.000.000 đồng để làm đường đi, khi bán đất cho bà L không có làm giấy tờ. Giấy chuyển nhượng đất ngày 06/4/2004 do bà L cung cấp không

phải chữ ký của bị đơn, bị đơn không có chuyển nhượng đất như bà L trình bày, việc bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị đơn không hay biết và không biết cấp cho bà L ranh đến đâu. Bị đơn không đồng ý giao trả đất theo yêu cầu của các nguyên đơn.

*Bị đơn Trà Thị H trình bày:* Bị đơn là cháu của bà Trà Thị S (gọi bà S bằng cô) không có ở chung với bà S, bị đơn biết bà S có bán cho bà Loan 01 m đất làm đường đi, nên khi bà L và ông T đổ đất trên phần địa và bờ địa của bà S bị đơn ngăn cản và nhờ cọc do ông T và bà L cắm. Bị đơn không đồng ý giao trả đất theo yêu cầu của các nguyên đơn.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19/9/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lý M1 trình bày:* Ông Lý M là cha (hiện đã chết) còn bà Trà Thị S là dì út, vào năm 2004 ông Lý M có chuyển nhượng đất cho ông T và bà L, diện tích chuyển nhượng bao nhiêu và giá chuyển nhượng không biết, người liên quan chỉ ký tên vào giấy chuyển nhượng do ông Lý M yêu cầu. Phần đất của ông Lý M chuyển nhượng cho ông T và bà L giáp với đất của bà S (đất ông M ở phía trước, đất bà S ở giữa rồi đất ông M ở phía sau). Không biết bà S có chuyển nhượng đất cho ông T và bà L hay không.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 21/11/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lý H trình bày:* Ông Lý M là cha (hiện đã chết) còn bà Trà Thị S là dì ruột, vào năm 2004 ông Lý M có chuyển nhượng đất cho ông T và bà L, diện tích chuyển nhượng bao nhiêu không biết do ông M trực tiếp chuyển nhượng người liên quan chỉ ký tên, giá chuyển nhượng khoản 40.000.000 đồng đến 45.000.000 đồng. Phần đất của ông Lý M chuyển nhượng cho ông T và bà L giáp với đất của bà S phía trước là nền nhà của ông Lý M giáp với cái địa của bà S rồi đến đất vườn phía sau của ông M. Không biết bà S có chuyển nhượng đất cho ông T và bà L hay không

*Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nêu quan điểm:*

Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc các bị đơn giao trả 105,5 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 509, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp B1, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng cho các 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất nên tranh chấp vụ kiện được quy định tại Khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự; phần đất tranh chấp và địa chỉ của bị đơn tại ấp B1, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng thụ lý và giải quyết là đúng theo quy định tại Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố Tụng Dân sự.

[2] Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Lý H, Lý M1, Lý C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố Tụng Dân sự.

[3] Phần đất đang tranh chấp có diện tích qua thẩm định thực tế là: 105,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa 509, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp B1, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/4/2005 do bà Thạch Thị Thanh L đứng tên, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp phần còn lại của thửa 509 có số đo 8,1m;
- Hướng Tây: Giáp phần còn lại của thửa 509 có số đo 5,8m + 8,4 m;
- Hướng Nam: Giáp thửa 448 có số đo 18,5m;
- Hướng Bắc: Giáp thửa 411 có số đo 13,9m.

[4] Các nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu các bị đơn giao trả 105,5 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 509, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp B1, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng cho các nguyên đơn. Xét thấy, việc xin thay đổi yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn không vượt phạm vi khởi kiện ban đầu, là sự tự nguyện của các nguyên đơn, có lợi cho các bị đơn, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu khởi của các nguyên đơn Hội đồng xét xử nhận thấy: Phần đất đang tranh chấp có diện tích qua thẩm định thực tế là: 105,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa 509, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp B1, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng trước đây là của bà Trà Thị S, phần đất này nằm ở giữa phần đất của ông Lý M, cùng chung một thửa, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào ngày 06/4/2004 bị đơn Trà Thị S và Trà Thị C (hiện đã chết) chuyển nhượng cho Thạch Thị Thanh L theo Tờ chuyển nhượng đất thì không ghi rõ diện tích chỉ thể hiện phần đất chuyển nhượng là mũi nhọn

hình tam giác dài thẳng ra sau là 25m, ngang là 8,10m nằm giữa nền thổ cư và đất vườn của ông Lý M với giá là 5.000.000 đồng. đến ngày 09/4/2004 các nguyên đơn chuyển nhượng phần đất thổ cư và cây lâu năm của ông Lý M diện tích 1.200 m<sup>2</sup> với giá 45.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng 02 phần đất của bị đơn S và ông Lý M do cả hai phần đất trên đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên thỏa thuận ông Lý M đứng ra đăng ký quyền sử dụng đất trong đó có cả phần đất bị đơn S chuyển nhượng cho các nguyên đơn vì cả 02 phần đất đều nằm trong thửa 509. Đến năm 2005 ông Lý M làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa 509 cho các nguyên đơn, đến ngày 15/4/2005 được Ủy ban nhân dân huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Thạch Thị Thanh L.

[6] Các nguyên đơn cung cấp chứng cứ là Tờ chuyển nhượng đất ngày 06/4/2004, nhưng bị đơn Trà Thị S không thừa nhận chữ ký trong Tờ chuyển nhượng đất ngày 06/4/2004 là của bị đơn, nhưng bị đơn không yêu cầu giám định chữ ký của bị đơn, nên bị đơn phải chịu hậu quả pháp lý theo chứng cứ do nguyên đơn cung cấp. Bị đơn cho rằng vào năm 2004 sau khi các nguyên đơn mua đất của ông Lý M không có đường đi ra nên có mua của bị đơn 01 m dài khoảng 10 m với giá 5.000.000 đồng khi mua bán không có làm giấy tờ, các nguyên đơn không thừa nhận lời trình bày này của bị đơn và bị đơn không có chứng cứ gì thể hiện là bị đơn chuyển nhượng cho các nguyên đơn 01 m dài khoảng 10 m đất làm đường đi, nên lời trình bày này của bị đơn S là không có căn cứ. Ngoài ra, tại Biên bản xác minh ông Va Đức N được công bố tại phiên tòa, ông N trình bày vào năm 2004 ông làm Trưởng ban nhân dân ấp B1, xã Thạnh T, vào ngày 09/4/2004 có xác nhận giấy chuyển nhượng đất giữa bà C với bà S chuyển nhượng đất cho bà L một phần đất có hình tam giác, diện tích và giá chuyển nhượng bao nhiêu thì không nhớ. Từ những căn cứ trên có đủ cơ sở xác định phần đất đang tranh chấp có diện tích qua thẩm định thực tế là: 105,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa 509, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp B1, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng bị đơn Trà Thị S đã chuyển nhượng cho nguyên đơn Thạch Thị Thanh L vào ngày 06/4/2004 và nguyên đơn L đã Ủy ban nhân dân huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/4/2005.

[7] Từ những căn cứ trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận. Buộc các bị đơn Trà Thị S và Trà Thị H giao trả 105,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa 509, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp B1, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng cho các nguyên đơn.

[8] Trên phần đất có 04 cây dừa loại A, qua định giá cũng như tại phiên tòa các đương sự đồng ý giá là 500.000 đồng/cây, bị đơn S trình bày các cây dừa này các nguyên đơn sử dụng và thu hoạch trái từ nhiều năm nay bị đơn không có ý kiến gì, tại Tờ chuyển nhượng đất ngày 06/4/2004 không thể hiện là chuyển nhượng cây trồng trên đất và các nguyên đơn cho rằng khi chuyển nhượng đất là chuyển nhượng luôn các cây trồng trên đất, nên có cơ sở xác định khi chuyển nhượng cho nguyên đơn có chuyển nhượng 04 cây dừa này, nên 04 cây dừa này thuộc quyền quản lý sử dụng của các nguyên đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa các nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn S giá trị 04 cây dừa là 2.000.000 đồng, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của các nguyên đơn.

[9] Theo đơn khởi kiện cũng như tại phiên tòa các nguyên đơn yêu cầu các bị đơn chấm dứt hành vi ngăn cản các nguyên đơn sử dụng thửa 509 tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp B1, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng. Xét thấy, các nguyên đơn yêu cầu buộc các bị đơn Trà Thị S và Trà Thị H giao trả 105,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa 509, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp B1, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng cho các nguyên đơn được chấp nhận, khi nào án có hiệu lực và được thi hành mà các bị đơn có hành vi ngăn cản thì thuộc thẩm quyền giải quyết của các cơ quan Nhà nước có chức năng, nên yêu cầu này của các nguyên đơn Hội đồng xét xử không xem xét.

[10] Về chi phí thẩm định, định giá: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn Trà Thị S và Trà Thị H phải liên đới chịu chi phí thẩm định, định giá là 3.283.000 đồng (ba triệu hai trăm tám mươi ba ngàn đồng). Các nguyên đơn Nguyễn Văn T và Thạch Thị Thanh L được nhận lại số tiền đã nộp tạm ứng trước là 3.283.000 đồng (ba triệu hai trăm tám mươi ba ngàn đồng) từ các bị đơn nộp.

[11] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của các nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải liên đới chịu án phí là 300.000 đồng theo quy định của pháp luật. Nhưng bị đơn Trà Thị S sinh năm 1942 đã hơn 60 tuổi và yêu cầu xin miễn án phí, nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo qui định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9, Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điểm b Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Điều 203 Luật Đất đai, Điều 166 Bộ luật Dân sự; Khoản 2, Điều 26, điểm đ, Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Nguyễn Văn T và Thạch Thị Thanh L

1. Buộc các bị đơn Trà Thị S và Trà Thị H giao trả 105,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa 509, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp B1, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng và 04 cây dừa trên đất cho các nguyên đơn Nguyễn Văn T và Thạch Thị Thanh L. Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp phần còn lại của thửa 509 có số đo 8,1m;
- Hướng Tây: Giáp phần còn lại của thửa 509 có số đo 5,8m + 8,4 m;
- Hướng Nam: Giáp thửa 448 có số đo 18,5m;
- Hướng Bắc: Giáp thửa 411 có số đo 13,9m. (Có sơ đồ kèm theo).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của các nguyên đơn Nguyễn Văn T và Thạch Thị Thanh L hỗ trợ cho bị đơn Trà Thị Sen 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

3. Về chi phí thẩm định, định giá: Các bị đơn Trà Thị S và Trà Thị H phải liên đới nộp chi phí thẩm định, định giá là 3.283.000 đồng (ba triệu hai trăm tám mươi ba ngàn đồng). Các nguyên đơn Nguyễn Văn T và Thạch Thị Thanh L được nhận lại số tiền đã nộp tạm ứng trước là 3.283.000 đồng (ba triệu hai trăm tám mươi ba ngàn đồng) từ các bị đơn nộp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Trà Thị H chịu án phí là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), hoàn trả cho các nguyên đơn Nguyễn Văn T và Thạch Thị Thanh L 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003227 ngày 26/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh T.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lý H, Lý M1, Lý C thì thời hạn kháng cáo nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại ủy ban nhân dân nơi cư trú, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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 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 Thạnh Trị;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Hoàng Thành**