

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI NƯỚC
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 37/2024/DS-ST
Ngày 05 – 4 – 2024
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI NƯỚC, TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đệ

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Tấn Lộc

Ông Nguyễn Trung Đông

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hoàng Vui là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước tham gia phiên tòa:**
Bà Trần Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 4 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Cái Nước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 64/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Chị Hồ Trương Th, sinh năm 1993 (Có mặt)

Địa chỉ: khóm A, phường B, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng

- **Bị đơn:** 1. Ông Trương Văn Ph, sinh năm 1964 (Vắng mặt)

2. Bà Trần Thị S, sinh năm 1960 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp TH, xã TP, huyện CN, tỉnh Cà Mau

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Trương Văn Qu, sinh năm 1967

Địa chỉ: Ấp MLB, xã MT, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/3/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn chị Hồ Trương Th trình bày:

Vào năm 2014 chị có nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn Qu phần đất có diện tích ngang 12m, dài 50m, tổng diện tích 600m² phần đất tọa lạc tại Ấp TH, xã TP, huyện CN, tỉnh Cà Mau với giá 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu

đồng). Khi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cái Nước xuống đo đạc thì chiều dài 50m được xác định là từ mốc 13 (tính từ tim Quốc lộ 1 A) trở vào, tuy nhiên sau đó Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cái Nước mời chị và ông Quen đến để giải thích phải trừ thêm phần mương lộ 10,3m vì phần mương lộ không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Sau khi được giải thích thì ông Quen đồng ý bán cho chị phần đất chiều dài 50m sau khi trừ đi phần mương lộ 10,3m và ký vào trong biên bản xác minh nguồn gốc, ranh giới, mốc giới thửa đất. Đến ngày 30/10/2014 thì chị được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần chiều dài 50m tính từ mé mương lộ trở vào. Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Quen chị không sử dụng vì nhà chị ở tỉnh Sóc Trăng, đến năm 2022 khi chị định chuyển nhượng phần đất này thì phát sinh tranh chấp với ông Trương Văn Ph và bà Trần Thị S. Phần đất chị và ông Ph, bà S tranh chấp là phần đất sau hậu có chiều ngang 12m, chiều dài 10m. Ông Ph và bà S cho rằng phần đất 10m sau hậu nhận chuyển nhượng từ ông Quen, nhưng thực tế phần đất này ông Quen đã chuyển nhượng cho chị và chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bản vẽ hiện trạng ngày 16/6/2022 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong thì phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 120,2m² (Ngang 12,04 x dài 10m), hiện trạng trên phần đất tranh chấp ông Ph và bà S có trồng 02 cây vú sữa, 03 cây dừa, 02 cây sưa dừa và 01 phần căn nhà chứa củi.

Nay chị yêu cầu ông Ph và bà S di dời toàn bộ cây trồng và công trình xây dựng để trả lại cho chị phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 120,2m².

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trương Văn Ph trình bày:

Vào năm 2016 ông Trương Văn Qu có chuyển nhượng đất cho ông Hải (không biết họ và địa chỉ), phần đất giáp ranh với phần đất trước đây ông Quen chuyển nhượng cho chị Th. Khi ông Quen chuyển nhượng luôn phần đất còn lại của ông Quen (phía sau hậu đất của chị Th), chiều dài 16,5m, ngang 12m thấy vậy ông mới nói với ông Hải chưa lại phần đất này để ông mua. Cho nên ông đã mua lại phần đất này từ ông Quen với giá 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) tương đương 01 chỉ vàng 24k, khi mua thì hai bên không làm hợp đồng mà chỉ nói miệng với nhau và ông đã trả đủ tiền cho ông Quen. Đối với phần đất đang tranh chấp chị Th cho rằng ông lấn chiếm của chị Th là không đúng vì khi ông Quen chuyển nhượng đất cho chị Th có đo đạc và cắm cột mốc cụ thể, theo bản xác minh nguồn gốc, ranh giới, mốc giới thửa đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cái Nước ngày 18/02/2014 thể hiện thì phần đất của ông Quen sau khi chuyển nhượng cho chị Th còn lại phía sau hậu ngang 12m, dài 16,5m. Do đó, chị Th yêu

cầu ông trả lại phần đất tranh chấp thì ông không đồng ý. Đối với các cây trồng và công trình xây dựng có trên phần đất tranh chấp nếu buộc ông trả lại đất cho chị Th thì ông sẽ tự di dời không yêu cầu chị Th bồi thường, hỗ trợ di dời. Đối với phần đất ông nhận chuyển nhượng từ ông Quen đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lý do diện tích đất còn ít nên không tách ra được đợt khi nào ông tách quyền sử dụng cho con trai thì ông nhập vào luôn vì phần đất của ông giáp với phần đất của ông Quen. Đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông và ông Quen thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại biên ghi nhận ý kiến của đương sự ngày 04/8/2022 ông Trương Văn Ph trình bày: Ngày 27/7/2022 Tòa án mời ông lên làm việc và cho ông xem sơ đồ điều chỉnh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cái Nước ngày 26/02/2014 thì ông mới biết phần đất của ông Quen chuyển nhượng cho chị Th đã trừ đi mương lộ 10,3m. Do đó, ông đồng ý di dời cây trồng, công trình xây dựng để trả lại phần đất tranh chấp cho chị Th.

Tại biên bản làm việc ngày 27/7/2022 bị đơn bà Trần Thị S trình bày:

Bà thống nhất toàn bộ lời trình bày của ông Ph, bà không có ý kiến trình bày bổ sung.

Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 29/12/2023 ông Trương Văn Qu trình bày:

Vào năm 2024 ông có chuyển nhượng cho chị Hồ Trương Th một phần đất diện tích ngang 10m, dài 50m, tuy nhiên ông có cho chị Th chiều ngang thêm 02m nên tổng diện tích đất của ông vừa chuyển nhượng vừa cho chị Th là 600m² (ngang 12 x dài 50). Phần đất tọa lạc tại Ấp TH, xã TP, huyện CN, tỉnh Cà Mau với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng.

Đối với phần đất chuyển nhượng cho chị Th chiều dài 50m nhưng ông không nhớ rõ có trừ mương lộ hay chưa, do thời gian đã lâu. Sau khi chuyển nhượng đất cho chị Th thì phần đất còn lại phía sau hậu khoảng 6m đến 7m. Đối với phần đất còn lại ông chuyển nhượng lại cho ông Trương Văn Ph (vừa bán vừa cho vì ông Ph là anh ruột của ông) với giá 01 chỉ vàng 24k. Khi chuyển nhượng đất cho ông Ph thì hai bên không có làm văn bản gì, chỉ thỏa thuận miệng.

Ông khẳng định chữ ký và chữ viết trong sơ đồ điều chỉnh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cái Nước ngày 26/02/2014 là của ông nhưng ông không nhớ vì sao ông ký tên vào do thời gian đã lâu. Đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông và ông Ph ông không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Hồ Trương Th đối với ông Trương Văn Ph và bà Trần Thị S. Buộc ông Ph và bà S di dời cây trồng và công trình xây dựng trả lại cho chị Th phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 120,2m².

Về án phí và chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn chị Hồ Trương Th với bị đơn ông Trương Văn Ph, bà Trần Thị S là quan hệ pháp luật về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại Ấp TH, xã TP, huyện CN, tỉnh Cà Mau nên Tòa án nhân dân huyện Cái Nước thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với ông Trương Văn Ph, bà Trần Thị S và ông Trương Văn Qu đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Ph, bà S và ông Quen.

[2] Nội dung tranh chấp:

Chị Hồ Trương Th, ông Trương Văn Ph, bà Trần Thị S thống nhất xác định phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 120,2m² phần đất tọa lạc tại Ấp TH, xã TP, huyện CN, tỉnh Cà Mau. Hiện trạng trên phần đất tranh chấp có 02 cây vú sữa, 03 cây dừa, 02 cây sưa dừa và 01 phần căn nhà chứa củi diện tích 10,9m². Nguyên đơn chị Hồ Trương Th yêu cầu ông Ph và bà S di dời cây trồng và công trình xây dựng để trả lại phần đất tranh chấp cho chị Th.

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 670740 ngày 20/10/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp cho chị Hồ Trương Th thì phần đất chị Th được cấp tổng diện tích là 600m², ngang 12m, dài 50m, tính từ đường lộ trở vào. Tại biên bản xác minh nguồn gốc, ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 07/01/2014 và sơ đồ điều chỉnh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cái Nước ngày 26/02/2014 cũng thể hiện phần đất ông Quen chuyển nhượng cho chị Th chiều dài là 50m sau khi trừ đi đường lộ 10,3m. Đồng thời tại Công văn số 161/CNVPĐKĐĐ huyện Cái Nước cũng xác định phần đất của chị Th chuyển

nhượng từ ông Quen chiều dài 50m sau khi đã trừ mương lộ. Tại biên bản lấy lời khai đối với ông Quen ông Quen thừa nhận chữ ký trong sơ đồ điều chỉnh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cái Nước ngày 26/02/2014 là chữ ký của ông Quen, ông Quen xác định phần hậu đất còn lại sau khi chuyển nhượng cho chị Th khoảng 6 đến 7m. Từ đó, cho thấy phần đất của chị Th nhận chuyển nhượng của ông Quen vào năm 2014 chiều dài 50m sau khi đã trừ đi diện tích mương lộ 10,3m. Tại biên bản ghi nhận ý kiến của đương sự ngày 04/8/2022 ông Trương Văn Ph đồng ý di dời cây trồng và công trình xây dựng để trả lại phần đất tranh chấp cho chị Th.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên Hội đồng xét xử nhận thấy có đủ cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Hồ Trương Th đối với ông Trương Văn Ph và bà Trần Thị S. Buộc ông Ph và bà S di dời 02 cây vú sữa, 03 cây dừa, 02 cây sưa dừa và 01 phần căn nhà chứa củi diện tích 10,9m² đi nơi khác để trả lại cho chị Th phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 120,2m².

[3] Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quen và ông Ph, do ông Quen và ông Ph không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Th nên ông Ph và bà S phải chịu chi phí tố tụng gồm: 4.553.000 đồng chi phí thực hiện việc đo đạc và 6.415.200 đồng chi phí thẩm định giá. Tổng số tiền chi phí tố tụng ông Ph và bà S phải chịu là 10.968.200 đồng (Mười triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn hai trăm đồng). Đối với số tiền trên chị Th đã nộp xong, do đó buộc ông Ph và bà S phải có nghĩa vụ trả lại cho chị Th.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước là phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Th nên ông Ph và bà S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26; 35; 39; 147, 227, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 166, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 188, 203 Luật đất đai 2013

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:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Hồ Trương Th đối với ông Trương Văn Ph và bà Trần Thị S.

Buộc ông Trương Văn Ph và bà Trần Thị S trả lại cho chị Hồ Trương Th phần đất có diện tích 120,2m² tọa lạc tại Ấp TH, xã TP, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

Vị trí tứ cận:

- Hướng Đông giáp với phần đất của ông Trương Văn Qu chuyển nhượng cho ông Trương Văn Ph cạnh M3; M4;
- Hướng Tây giáp với phần đất còn lại của chị Hồ Trương Th cạnh M2; M5;
- Hướng Nam giáp với phần đất của ông Trương Văn Ph cạnh M4, M5;
- Hướng Bắc giáp với phần đất của ông Nguyễn Tấn Công cạnh M2, M3.

Buộc ông Trương Văn Ph và bà Trần Thị S phải tháo dỡ, di dời 02 cây vú sữa, 03 cây dừa, 02 cây sưa và 01 phần căn nhà chứa củi diện tích 10,9m² có trên phần đất đi nơi khác để trả đất lại cho chị Th.

(Có bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH MTV Môi trường Dâng Phong kèm theo).

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trương Văn Ph và bà Trần Thị S phải có nghĩa vụ trả lại cho chị Th số tiền chi phí tố tụng là 10.968.200 đồng (Mười triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn hai trăm đồng).

Kể từ ngày chị Th có đơn yêu cầu thi hành án, ông Ph và bà S không thi hành khoản tiền nêu trên thì ông Ph và bà S phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc ông Trương Văn Ph và bà Trần Thị S phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Chị Hồ Trương Th không phải chịu án phí, chị Th có dự nộp số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007906 ngày 10/3/2022 được nhận lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước.

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 thoả 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.

Án xử sơ thẩm công khai chị Hồ Trương Th có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Trương Văn Ph, bà Trần Thị S, ông Trương Văn Qu có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể nhận ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Đương sự;
- Lưu VP-HS.

Nguyễn Văn Đệ