TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN M** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập -Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2025/DS-ST.
Ngày: 07/03/2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ái Mỹ.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Hồng Phượng.

Ông Nguyễn Trường Xuân.

- Thư ký phiên toà: Ông Phan Hoàng Bửu – Thư ký Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Tài – Kiểm sát viên.

Ngày 06 và ngày 07 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2022/TLST-DS ngày 25/5/2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Ngọc Ả, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số A, ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn Phú L, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Số A đường N, phường T, quận N, Thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ Thi N1, sinh năm 1998 (có mặt).

Địa chỉ: Số G Đ, khóm E, phường C, Thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Trịnh Kim H, sinh năm 1976 (có mặt).

2/ Bà Huỳnh Thị Ngọc G, sinh năm 1995 (có mặt).

3/ Bà Huỳnh Ngọc D, sinh năm 2001 (có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

4/ Bà Huỳnh Ngọc L1, sinh năm 2007 (có mặt khi tiến hành phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

5/ Bà Huỳnh Ngọc H1, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Ngọc H1: Bà Nguyễn Thị Kim K, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà D, khóm B, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ liên hệ: Ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

6/ Ông Lê Văn G1, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số A, ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn G1: Ông Trần Văn Phú L, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Số A đường N, phường T, quận N, Thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 19/01/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc Ả, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Văn Phú L trình bày: Vào khoảng năm 1982 đến năm 1985, Nhà nước có trang trãi đất đai cho cha của bà Huỳnh Ngọc Ả là ông Huỳnh Văn M (chết năm 1995), mẹ là bà Phạm Thị B (chết năm 2012), phần đất thuộc thửa 357, tờ bản đồ số 06, diện tích 22.700m^2, do trong phần đất đó thừa ra một công tầm cấy (khoảng 1.300m^2) nên Nhà nước mới trang trãi cho bà Huỳnh Ngọc H1 cùng thửa 357. Bà H1 sử dụng phần đất1.300m^2 nêu trên khoảng 04 năm. Vào khoảng năm 1989-1990 bà H1 chuyển nhượng lại cho bà Ả, khi chuyển nhượng giữa bà Ả và bà H1 có làm giấy tay chuyển nhượng không có đo diện tích, cùng năm 1989-1990, thì bà Ả không có đường nước sử dụng nên bà Ả mới đổi phần đất 1.300m^2 vừa chuyển nhượng của bà Huỳnh Ngọc H1 cho ông Huỳnh Văn M sử dụng, còn ông M đổi lại cho bà Ả sử dụng một phần đất đường nước, tương đương khoảng 1.300m^2 cùng trong thửa 357, khi bà Ả và ông M đổi đất và đường nước thì chỉ nói miệng, không có làm giấy đổi đất, không có đo đạc diện tích, nhưng anh em trong nhà đều biết. Từ khi ông M và bà H1 được trang trãi đất đai vào khoảng năm 1982 cho đến khi ông M đổi đường nước với bà Ảnh vào khoảng năm 1989 – 1990 thì ông M đứng tên quyền sử dụng (QSD) đất. Sau khi đổi đất với đường nước nêu trên, bà Ả vẫn sử dụng đường nước này từ năm 1989 – 1990 cho đến năm 2021 là 30 năm. Đến năm 1995, ông M chết, đến năm 2012 thì mẹ bà Ả là bà Phạm Thị B chết. Em ruột bà Ả là ông Huỳnh Văn N sống chung với cha mẹ, nên ông N sử dụng thửa 357 của cha mẹ để lại. Đến khoảng tháng 02/2021 thì ông N chiếm lại đường nước và san lấp đường nước đó không cho bà Ả sử dụng, nhưng không giao trả 1.300m^2 đất bà Ả đã đổi với đường nước cho

ông M trước đây, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Ả. Bà Ả không có đường nước sử dụng nuôi tôm và phải bỏ tiền đầu tư làm đường nước mới.

Do đó, bà Ả làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Văn N trả lại cho bà Ảnh phần đất có diện tích 1.300m^2 thửa đất 357, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do ông Huỳnh Văn M đứng tên QSD đất đúng như vị trí phần đất mà bà Ả đã đổi với ông M vào khoảng năm 1989 – 1990, còn phần đường nước ông N đã chiếm lại thì bà Ả đồng ý giao cho ông N sử dụng.

Tại phiên tòa, ông Trần Văn Phú L đại diện theo ủy quyền của bà Ả trình bày: Theo sơ đồ vị trí ngày 11/01/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M thể hiện: Diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế do bà Huỳnh Ngọc Ả chỉ ranh, tổng diện tích là 1.446,59m^2 (trong đó, phần đất bà Ả đã đổi cho ông M có diện tích đo đạc thực tế là 1.155,23m^2 ký hiệu (B+E), còn phần đất 291,30m^2 ký hiệu (C+D) là một phần đường nước ông M đã đổi cho bà Ả). Đường nước có hình dạng chữ L có tổng diện tích 742,96m^2 ký hiện (C+D+F+G). Nay yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Văn N phải giao trả lại cho bà Ảnh phần đất ban đầu đã trao đổi diện tích đúng 1.300m^2 theo vị trí bà Ảnh đã xác định thực tế ký hiệu (B+E+C+D), vì vị trí này vào năm 1989 – 1990 giữa bà Ả, bà H1, ông M đã có cặm 04 cọc ranh bằng đá, hiện nay vẫn còn đủ 04 cọc đá, tại thửa đất 357 tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do hộ ông Huỳnh Văn M đứng tên giấy chứng nhân QSD đất (Để thừa kế cho ông Huỳnh Văn N ngày 18/12/2020). Ngoài ra, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét thêm thủ tục ông Huỳnh Văn N thừa kế thửa đất 357 và thửa 356 của ông Huỳnh Văn M.

- *Tại biên bản hòa giải, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, lời trình bày tại phiên tòa của bị đơn ông Huỳnh Văn N và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ Thi N1 cùng trình bày*: Vào khoảng năm 1979, Nhà nước có trang trãi đất đai cho cha của ông N là ông Huỳnh Văn M (chết năm 1995), mẹ là bà Phạm Thị B (chết năm 2012), phần đất thuộc thửa 357, tờ bản đồ số 06, diện tích 22.700m^2. Còn năm 1985 thì không phải thời điểm trang trãi đất đai, là thời điểm nhà nước chủ trương trả lại đất gốc, nhưng thửa đất này không có trả về chủ đất gốc mà ông M vẫn sử dụng và cùng năm 1985 thì chị ông N là Huỳnh Ngọc H1 và chồng về cất nhà ở riêng sinh sống cạnh ông M. Sau đó chồng bà H1 có mâu thuẫn với ông M nên chồng bà H1 bỏ đi, thấy bà H1 sống một mình nuôi hai đứa con nên ông M mới cho bà H1 diện tích một công tầm cấy (ước tính khoảng 1.300m^2) trong thửa 357 của ông M, không phải bà H1 được trang trãi đất.

Còn việc bà Huỳnh Ngọc Ả nói bà Huỳnh Ngọc H1 đã chuyển nhượng cho bà Ả một công đất tầm cấy (ước tính khoảng 1.300m^2 do ông M cho bà H1), thì khi bà Ả chuyển nhượng đất không có đường nước. Đến năm 1995 ông M chết, bà Huỳnh Ngọc Ả không có đường nước sử dụng nên vợ chồng bà Ả, ông Lê Văn G1 đến hỏi ông N để sử dụng đường nước, ông N cũng đồng ý không có ý kiến gì, bà Ả giao một công tầm cấy đất trên cho ông N sử dụng để đổi với đường nước cùng thửa 357, khi đổi đất và đường nước thì thửa 357 nêu trên ông Huỳnh Văn

M đã được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận QSD đất. Sau khi ông M chết thì mẹ ông N là bà Phạm Thị B thế chấp vay Ngân hàng N2. Hiện nay thửa đất 357 đã để thừa kế cho ông Huỳnh Văn N ngày 18/12/2020. Đến năm 2021, ông N lấp đường nước lại để sử dụng thì vợ chồng bà Ả, ông G1 yêu cầu ông N phải trả lại 1.300m^2 đất mà bà Ả đã giao cho ông N trước đây và yêu cầu ông N lấy lại đường nước đã đổi cho bà Ả, xem như không có đổi đất nữa. Ông N cũng đồng ý đo phần đất đúng với vị trí đất mà bà Ả đã giao cho ông N trước đây để trả đất lại cho bà Ả, nhưng bà Ả nói ông N trả đất không đúng vị trí và xảy ra tranh chấp. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì ông N đã trả nợ Ngân hàng, Giấy chứng nhận QSĐ đất hiện nay ông N đang quản lý.

Tại phiên tòa, ông N có ý định đồng ý thỏa thuận giao cho nguyên đơn phần đất theo đo đạc thực tế tại vị trí ký hiệu (A+B+C) theo sơ đồ vị trí ngày 11/01/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M, diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế do ông Huỳnh Văn N chỉ ranh tổng diện tích là 1.283,7m^2 (trong đó, diện tích phần đất tranh chấp 1.206,65m^2 ký hiệu (A+B), diện tích đường nước 77,07m^2 ký hiệu (C)). Nhưng phía nguyên đơn không đồng ý thỏa thuận nên ông N không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/12/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn G1 trình bày: Ông là chồng của bà Huỳnh Ngọc Ả. Việc tranh chấp giữa bà Ả và ông N thì ông biết việc bà Huỳnh Ngọc H1 có một phần đất khoảng 01 công tầm cấy được Nhà nước trang trãi đất đai chung hộ với ông Huỳnh Văn M (QSD đất do ông M đứng tên). Bà H1 sử dụng được 04, 05 năm, đến khoảng năm 1989 - 1990 thì bà H1 chuyển nhượng 01 công tầm cấy này cho bà Huỳnh Ngọc Ả, do gia đình bà Ả, ông G1 không có đường nước sử dụng nên bà Ả mới đổi phần đất vừa chuyển nhượng của bà H1 cho ông Huỳnh Văn M sử dụng, ông M đổi lại đường nước của ông M cho bà Ả sử dụng, tương đương khoảng 1.300m^2. Ông M chết thì bà Ả, ông G1 vẫn sử dụng đường nước. Đến năm 2021, ông N chiếm lại đường nước và san lấp đường nước không cho gia đình bà Ả sử dụng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà Ả. Do đó, ông G1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Ngọc Ả, buộc ông Huỳnh Văn N trả lại cho bà Ảnh phần đất bà Ả đã đổi cho ông M tại thửa đất 357 tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do hộ ông Huỳnh Văn M đứng tên.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/3/2025 của bà Huỳnh Ngọc H1 và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà H1 là Nguyễn Thị Kim K trình bày: Vào khoảng năm 1987 – 1988 bà Huỳnh Ngọc H1 được ông Huỳnh Văn M cho một phần đất tại thửa 357, khi cho thì ước tính khoảng 1.300m^2 (01 công tầm cấy). Bà H1 không có điều kiện sử dụng đất nên chuyển nhượng cho bà Huỳnh Ngọc Ả sử dụng, bà Ả mới đổi phần đất chuyển nhượng của bà H1 cho ông Huỳnh Văn M sử dụng, còn ông M giao lại phần đất dường nước cho bà Ả sử dụng lấy nước vô phần đất của gia đình bà Ả. Phần đất bà H1 đã chuyển nhượng cho bà Ả thì một phía giáp với ông Đinh Văn B1, một phía giáp với ông Lê Văn Ứ (nay ông Ứ đã chết, ông Lê Văn G1 sử dụng). Bà K đại diện theo ủy quyền của bà H1 thống nhất

với ý kiến của nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc Ả. Đối với việc chuyển nhượng đất giữa bà H1, bà Ả và việc đổi đất giữa bà Ả, ông M có cặm 04 cọc ranh năm 1989 – 1990 thì bà K chỉ nghe bà H1 nói lại, bà K không chứng kiến trực tiếp.

- Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Kim H, Huỳnh Thị Ngọc G, Huỳnh Ngọc D và Huỳnh Ngọc L1 cùng trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Huỳnh Văn N, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Ngọc Ả.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa,Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; điểm c khoản 1 Điều 217; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Áp dụng Điều 236 Luật đất đai 2024; Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc Ả về việc buộc bị đơn ông Huỳnh Văn N cùng liên đới với những người trong hộ là bà Trịnh Kim H, Huỳnh Thị Ngọc G, Huỳnh Ngọc D và Huỳnh Ngọc L1 giao trả cho bà Huỳnh Ngọc Ả quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là là 1.283,7m^2 (trong đó, phần đất tranh chấp 1.206,65m^2 (A+B), đường nước 77,07m^2 (C) tại thửa đất 357 tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do hộ ông Huỳnh Văn M đứng tên (Để thừa kế cho ông Huỳnh Văn N ngày 18/12/2020);

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc Ả về việc yêu cầu ông N trả phần đất với diện tích 1.300m^2 tại thửa đất 357 tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do hộ ông Huỳnh Văn M đứng tên (Để thừa kế cho ông Huỳnh Văn N ngày 18/12/2020).

3. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên về chi phí tố tụng và án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, do bị đơn ông Huỳnh Văn N thế quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất 357 đang tranh chấp cho Ngân hàng N2. Do đó, Tòa án đã đưa Ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại văn bản số 104/NHNo.TP-TB ngày 25/10/2024 Ngân hàng thông báo bị đơn ông Huỳnh Văn N trả tất nợ, tài sản thế chấp liên

quan đến vụ án đã được Ngân hàng giải chấp. Do đó, Tòa án không xác định Ngân hàng N2 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Về nội dung:

[1] Nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc Ả và bị đơn ông Huỳnh Văn N cùng thừa nhận phần đất tranh chấp thuộc thửa số 357, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của ông Huỳnh Văn M cho bà Huỳnh Ngọc H1 một công đất tầm cấy, ước tính khoảng 1.300m^2. Sau đó, bà H1 chuyển nhượng cho nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc Ả và bà Ả đã đổi phần đất này cho ông Huỳnh Văn M và bị đơn ông Huỳnh Văn N sử dụng để đổi lấy phần đất đường nước của ông M sử dụng với diện tích tương đương, khi đổi đất không có đo đạc diện tích thực tế. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Qua thẩm định đo đạc thực tế, sơ đồ vị trí ngày 11/01/2023 thể hiện phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ 6, có số đo các cạnh như sau (BL 100):

***** Phần đất theo sự chỉ ranh của bị đơn ông Huỳnh Văn N (A+B+C), diện tích 1.283,7m^2 có số đo các cạnh:

- Hướng Đông giáp đất ông Huỳnh Văn N, có số đo 19,33m.

- Hướng Tây giáp đất bà Huỳnh Ngọc Ả, có số đo 19,01m.

- Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp do bà Huỳnh Ngọc Ả chỉ ranh (D+E), có số đo 3,94m + 15,58m + 48,01 = 67,53m.

- Hướng Bắc giáp phần đất của bà Huỳnh Thị Y (Huỳnh Ngọc Y1), có số đo 4,17m + 15,1m + 47,2m = 66,47m.

***** Phần đất theo sự chỉ ranh của bà Huỳnh Ngọc Ả (B+C+D+E), diện tích 1.446,59m^2 có số đo các cạnh:

- Hướng Đông giáp phần đất tranh chấp theo sự chỉ ranh của ông N (A) + giáp đất của ông Huỳnh Văn N, có số đo 19,09m + 51,73m = 70,82m

- Hướng Tây giáp đất bà Huỳnh Ngọc Ả, có số đo 19,01m + 57,14m = 76,15m.

- Hướng Nam giáp phần đường nước, có số đo 17,27 +2,11m = 19,38m.

- Hướng Bắc giáp phần đất của bà Huỳnh Thị Y (Huỳnh Ngọc Y1), có số đo 4,17m + 15,1m = 19,27m.

***** Phần đất đường nước do nguyên đơn và bị đơn chỉ ranh (C+D+F+G), diện tích 742,96m^2 (trong đó có một phần nằm trong hành lang kênh, diện tích 11,83m^2 (G) có số đo các cạnh:

- Hướng Đông giáp phần đất tranh chấp do bà Huỳnh Ngọc Ả chỉ ranh (D+E), có số đo 19,04m + 54,46 = 73,5m.

- Hướng Tây giáp đất bà Huỳnh Ngọc Ả, có số đo 19,01m + 57,14m = 76,15m.

- Hướng Nam giáp phần đất ông Đinh Văn B1, có số đo 19,38m + 103,5m + 66,67m = 67,53m.

- Hướng Bắc giáp phần đất tranh chấp (C) + phần đất tranh chấp (B) + giáp phần đất ông Huỳnh Văn N, có số đo 4,17m + 17,27m + 169,78m = 191,22m.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc Ả yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Văn N giao trả phần đất mà nguyên đơn đã đổi cho bị đơn với diện tích 1.300m^2. Nhưng bị đơn không đồng ý giao trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy: Từ khi tranh chấp, qua lời trình bày của bị đơn tại các biên bản hòa giải cơ sở, trong quá trình giải quyết vụ án (BL từ 7 đến 11; BL 140, 141) thì bị đơn ông N đã thừa nhận việc bị đơn và ông Huỳnh Văn M có đổi phần đất đường nước với một phần đất của nguyên đơn bà Ả. Như vậy, có căn cứ xác định việc đổi đất là có thật.

- Về xác định diện đất tranh chấp: Qua quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Ả đã trình bày và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng trình bày khi bà Ả chuyển nhượng đất từ bà Huỳnh Ngọc H1, khi bà Huỳnh Ngọc Ả đổi đất với ông Huỳnh Văn M và ông N thì không có đo đạc diện tích thực tế, việc đổi đất không có làm giấy tờ thỏa thuận. Do đó việc nguyên đơn cho rằng phân đất đã đổi có diện tích 1.300m^2 là không có cơ sở.

- Về vị trí và diện tích đất tranh chấp: Nguyên đơn đã xác định theo đo đạc thực tế là 1.446,59m^2 ký hiệu (B+C+D+E), trong đó, phần đất tranh chấp diện tích 1.155,23m^2 ký hiệu (B + E); Phần đất đường nước diện tích 291,30m^2 ký hiệu (C + D). Còn bị đơn xác định vị trí và diện tích đất tranh chấp mà nguyên đơn đã đổi cho bị đơn theo đo đạc thực tế tổng diện tích là 1.283,7m^2 ký hiệu (A+B+C), trong đó, phần đất tranh chấp có diện tích 1.206,65m^2 ký hiệu (A+B); Phần đất đường nước diện tích 77,07m^2 ký hiệu (C), cả hai bên đương sự đều không có chứng cứ nào để chứng minh cho vị trí mà mình đã xác định là chính xác.

Tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn trình bày phần đất nguyên đơn đổi cho ông Huỳnh Văn M vào năm 1989 – 1990 là giáp với đất ông Đinh Văn B1, không giáp với bà Huỳnh Thị Y. Sau khi chuyển nhượng phần đất này từ bà H1 và khi bà Ả đổi đất với ông Huỳnh Văn M vào năm 1989 – 1990 thì giữa ông M, bà H1 và bà Ả có cặm 04 cọc ranh bằng đá, các cọc ranh hiện nay vẫn còn, nguyên đơn đào phần đất lên vẫn còn nhìn thấy cóc ranh bên dưới. Tòa án đã tiến hành xác minh ngày 06/3/2025 có các bên đương sự chứng kiến, thể hiện: Có 02 cọc ranh gồm có 01 cọc ranh hướng tây thì cách nay hơn 10 năm do ông B1 và ông G1 (chồng bà Ả) cặm để làm ranh giới (03 phần đất giáp ranh) giữa đất của ông B1 với đất của ông G1 và đất của ông Huỳnh Văn N; 01 cọc ranh hướng bắc giáp với đất của bà Huỳnh Ngọc Y1 (Huỳnh Thị Y) ông N và ông G1 (chồng bà Ả) cùng xác nhận cọc ranh này do ông N cặm cách nay khoảng 3, 4 năm bằng cột đúc đã cũ của gia đình ông N và theo ông N trình bày, ông cặm để phân ranh đất với bà Y. Ngoài ra, không phát hiện cọc ranh nào cặm phía dưới mặt đất như đại diện của nguyên đơn đã trình bày. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cho rằng bà Nguyễn Thị Kim K biết rõ việc cặm 04 cọc ranh bằng đá vào năm 1989-1990, bà K cho rằng năm 1989 – 1990 bà khoa mới 7, 8 tuổi không biết trực tiếp việc cặm 04 cọc ranh bằng đá và việc hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H1 với bà Ả thì bà

K chỉ nghe bà H1 kể lại sau này. Ngoài ra, tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn cho rằng trong quá trình sử dụng đất, bị đơn đã sang lấp mất 04 cọc ranh bằng đá, bị đơn ông N không thừa nhận và cho rằng không có cọc ranh bằng đá nào cặm vào thời điểm 1989 – 1990.

Tại biên bản xác minh ngày 19/02/2025, người sử dụng đất giáp ranh là ông Đinh Văn B1 trình bày: Vào khoảng năm 1985, ông B1 có sử dụng phần đất giáp với một mương nước, không giáp trực tiếp với đất của bà H1, ông không thấy bà H1 sử dụng, cũng không biết bà H1 có chuyển giao đất cho ai sử dụng hay không, ông cũng không thấy vợ chồng bà Ả, ông G1 sử dụng các phần đất giáp ranh với ông. Như vậy, vị trí đất do nguyên đơn xác định ký hiệu (C+D+B+E) giáp với ông B1 là chưa đủ cơ sở xác định; Tại biên bản xác minh ngày 19/02/2025, bà Huỳnh Ngọc Y1 (Huỳnh Thị Y) trình bày: Vào khoảng năm 1985, bà Y có sử dụng đất giáp với phần đất của bà Huỳnh Ngọc H1 về hướng N. Sau đó bà H1 có giao cho bà Ả sử dụng. Sau này không nhớ năm nào, bà Y có thấy ông Huỳnh Văn M sử dụng. Xét thấy, vị trí cả hai phần đất do nguyên đơn, bị đơn xác định đều có cạnh giáp với đất bà Y về hướng nam, việc bà Y trình bày vị trí phần đất của bà H1 đã chuyển nhượng cho bà Ả trước đây có vị trí giáp đất của bà Y phù hợp với vị trí đất tranh chấp mà bị đơn đã xác định thực tế ký hiệu (A+B+C).

Qua những xác minh trên không có căn cứ nào xác định phần đất tranh chấp thuộc vị trí có ký hiệu (C+D+B+E) theo như nguyên đơn đã trình bày, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh, nên vị trí đất theo nguyên đơn yêu cầu là không có cơ sở xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất căn cứ vào vị trí đất tranh chấp do bị đơn thừa nhận và xác định để giải quyết vụ án là phù hợp.

[4] Tại công văn số 724/UBND-VP ngày 25/7/2023 của UBND huyện M xác định: Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 05/5/1994 cho hộ ông Huỳnh Văn M đứng tên thửa 357, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng đúng trình tự, thủ tục theo quy định (tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSD đất). Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M xác nhận chỉnh lý thừa kế cho ông Huỳnh Văn N ngày 18/12/2020.

[5] Đối với ý kiến của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xém tính hợp pháp của thủ tục chuyển thừa kế quyền sử dụng đất từ ông Huỳnh Văn M cho bị đơn ông Huỳnh Văn N tại thửa 375, 356. Xét thấy, vụ án đang giải quyết là tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, không phải vụ án tranh chấp về thừa kế tài sản. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không đặt ra yêu cầu về thủ tục chỉnh lý thừa kế quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn N ngày 18/12/2020 đối với thửa đất 357, cũng không có đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Do đó, đề nghị nêu trên của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Nếu có tranh chấp về thừa kế sẽ giải quyết thành vụ án khác.

[6] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn có nghĩa vụ giao trả lại phần đất cho nguyên đơn có vị trí được xác định theo đo đạc thực tế ký hiệu (A+B+C), diện

tích 1.283,7m^2 thuộc thửa số 357, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất tranh chấp hiện nay do bị đơn cùng quản lý với vợ là bà Trịnh Kim H, các con Huỳnh Thị Ngọc G, Huỳnh Ngọc D và Huỳnh Ngọc L1. Nên cần buộc liên đới giao trả cho nguyên đơn. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả phần đất với diện tích 1.300m^2.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc Ả được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Tuy nhiên, bà Ả sinh năm 1963, là từ 60 tuổi trở lên, là người cao tuổi (theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi số 39/2009/QH.12 ngày 23/11/2009) và bà Ả có đơn đề nghị miễn nộp án phí theo quy định của pháp luật. Do đó, bà Ả đủ điều kiện được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Bà Huỳnh Ngọc Ả được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009964 ngày 20/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

- Bị đơn, ông Huỳnh Văn N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Về chi phí thẩm định, định giá: Là 5.624.643 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần, nên nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu ½ là 2.812.321,5 đồng. Do nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc Ả đã tạm ứng trước số tiền 5.624.643 đồng, bà Ả đã thực hiện xong. Buộc ông Huỳnh Văn N phải nộp 2.812.321,5 đồng để hoàn trả cho bà Ả, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

[9] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa; Việc Tòa án còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử và ý kiến về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 3 Điều 218; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 229; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166; điểm c khoản 1 Điều 271; khoản 2 Điều 219; khoản 1, 3 Điều 273; khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/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, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Điều 236 Luật đất đai năm 2024.

Căn cứ khoản 1 Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc Ả về việc yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Văn N trả lại phần đất theo diện tích đo đạc thực tế là 1.283,7m^2 ký hiệu (A+ B+C) thuộc thửa số 357, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 896760 do UBND huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Huỳnh Văn M đứng tên (Để thừa kế cho ông Huỳnh Văn N ngày 18/12/2020).

[2] Buộc ông Huỳnh Văn N liên đới với bà Trịnh Kim H, Huỳnh Thị Ngọc G, Huỳnh Ngọc D và Huỳnh Ngọc L1 có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Huỳnh Ngọc Ả quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế là 1.283,7m^2 ký hiệu (A+B+C), thuộc thửa số 357 tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 896760 do UBND huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Huỳnh Văn M đứng tên (Để thừa kế cho ông Huỳnh Văn N ngày 18/12/2020), có số đo các cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Huỳnh Văn N, có số đo 19,33m.

- Hướng Tây giáp đất bà Huỳnh Ngọc Ả, có số đo 19,01m.

- Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp do bà Huỳnh Ngọc Ả chỉ ranh (D+E), có số đo 3,94m + 15,58m + 48,01 = 67,53m.

- Hướng Bắc giáp phần đất của bà Huỳnh Thị Y (Huỳnh Ngọc Y1), có số đo 4,17m + 15,1m + 47,2m =66,47m.

[3] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc Ả về việc yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Văn N trả lại phần đất theo diện tích 1.300m^2 thuộc thửa số 357, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp L, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[4] Về án phí sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc Ả được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc Ả được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009964 ngày 20/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

- Bị đơn ông Huỳnh Văn N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc Ả phải chịu 2.812.321,5 đồng và bị đơn ông Huỳnh Văn N phải chịu 2.812.321,5 đồng. Do nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc Ả đã tạm ứng trước số tiền 5.624.643 đồng, bà Ả đã thực hiện xong. Buộc ông Huỳnh Văn N phải nộp 2.812.321,5 đồng để hoàn trả cho bà Ả, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt khi tuyên án thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 huyện M;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THA dân sự huyện M;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Ái Mỹ