

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

Bản án số: 54/2024/DS-ST

Ngày: 25/6/2024

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYỀN, TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Mai Thị Dương Hải

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Huỳnh Văn Hiệp

Ông Nguyễn Trường Xuân

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Ngô Thị Tiểu Loan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên.

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

Ngày 25 tháng 06 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 267/2023/TLST-DS, ngày 26 tháng 10 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2024/QĐXXST-DS, ngày 5 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Tô Thị B**, sinh năm 1958 (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà **Võ Thị T** (Vắng mặt).

Địa chỉ: Cùng ngụ Ấp Đ, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

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

+ Ông **Phan Văn B1**, sinh năm 1955. Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông B1: Bà Tô Thị B. Ngụ Ấp Đ, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

+ Bà **Nguyễn Thị Thu B2**, ngụ ấp S, xã T, huyện M- ST. (Có đơn xin vắng mặt).

+ **Ngân hàng N1 chi nhánh T4, Sóc Trăng.** Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

+ Ông **Võ Văn L** (Vắng mặt).

+ Bà **Võ Thị G** (Vắng mặt).

+ Bà **Võ Thị M** (Vắng mặt).

+ Bà **Võ Thị Út B3** (Vắng mặt).

+ Bà **Võ Thị T** (Vắng mặt).

Cùng ngụ Ấp Đ, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- (Vắng mặt).
- + Bà **Võ Thị V.** Ngụ ấp Khu B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
- + Bà **Võ Thị B4**, ngụ ấp T, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).
- + Bà **Võ Thị C**, ngụ ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).
- + Bà **Võ Thị Út N**, ngụ số B- N10, Khu đô Thị N, khóm D, phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).
- + Ông **Phan Văn T1**, sinh năm 1979 (Vắng mặt).
- + Bà **Phan Thị T2**, sinh năm 1981 (vắng mặt).
- + Ông **Phan Văn T3**, sinh năm 1983 (Vắng mặt).
- + Ông **Phan Văn S**, sinh năm 1996 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Cùng ngụ Ấp Đ, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Trong đơn khởi kiện đề ngày 2/6/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn bà Tô Thị B trình bày:

Vợ chồng bà có phần đất tại thửa 243 giáp ranh với thửa đất số 195 của bà Võ Thị T và hai bên đã thống nhất lấy cây cọc đúc cao 8 tấc của ông Nguyễn Văn G1 kéo thẳng xuống sông Đ để làm ranh đất. Đến năm 2022 bà B và bà T cặm 01 cây cọc giáp đất ông G1 nhưng khi kéo dây cho thẳng thì bà T không đồng ý nên hai bên xảy ra tranh chấp, bà T lấn ranh của bà ngang khoảng 0,4m, dài 30m tại thửa 243, tờ bản đồ số 01, toạ lạc ấp Đ, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Nay bà B yêu cầu bà T hoàn trả lại cho bà B phần đất lấn chiếm theo số đo thực tế là 22,8m² tại thửa 243, tờ bản đồ số 01, toạ lạc ấp Đ, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Đối với bị đơn bà Võ Thị T Toà án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định cho bà T nhưng bà T không hợp tác, từ chối nhận tất cả các văn bản tố tụng của Toà án và không đến Toà án để tham gia Hoà giải và tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, không gửi ý kiến bằng văn bản cho Toà án biết về ý kiến của bà T đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/12/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu B2 trình bày:

Trước đây bà có nhận chuyển nhượng của bà B phần đất tại thửa 243, tờ bản đồ số 01, toạ lạc ấp Đ, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng giá 700.000.000đ, bà đã giao tiền cho bà B 400.000.000đ số còn lại khi nào làm thủ tục xong thì giao đủ, việc chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay, chưa làm thủ tục sang tên. Nhưng do giữa bà B và bà T tranh chấp ranh với nhau nên bà chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được. Nay bà B và bà T tranh chấp ranh thì bà không có yêu cầu độc lập đối với yêu cầu khởi kiện của bà B, khi nào Toà án giải quyết tranh chấp giữa bà B và bà T xong thì bà sẽ tiếp tục yêu cầu bà B thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa hai bên.

- Tại văn bản đề ngày 03/4/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N2 chi nhánh T4, Sóc Trăng trình bày:

Bà Nguyễn Thị H là mẹ của bà Võ Thị T có ký hợp đồng tín dụng để vay tiền của Ngân hàng H1 còn nợ số tiền lãi chưa thanh toán nhưng hiện nay Ngân hàng

không yêu cầu độc lập, không yêu cầu giải quyết đối với số nợ lãi nêu trên, nếu sau này có nhu cầu sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà T hoàn trả lại phần đất lấn chiếm có số đo thực tế là 22,8m² tọa lạc ấp Đ, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Đối với việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Riêng về thời hạn chuẩn bị xét xử có vi phạm khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 (HĐXX) nhận định:

- **Về thủ tục tố tụng:** Đương sự bà Nguyễn Thị Thu B2 và Ngân hàng N1 chi nhánh T4, Sóc Trăng đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Riêng các đương sự bà Võ Thị T, Võ Văn L, Võ Thị G, Võ Thị M, Võ Thị Út B3, Võ Thị V, Võ Thị B4, Võ Thị C, Võ Thị Út N, ông Phan Văn T1, ông Phan Văn T3, Phan Văn S, bà Phan Thị T2 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do, vì vậy căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

* *Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ Thị T hoàn trả lại phần ranh đất lấn chiếm số đo thực tế 22,8m² tại thửa số 243, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại ấp Đ, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng HĐXX xét thấy:*

[1] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần đất mà các đương sự đang tranh chấp tọa lạc tại thửa 243, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp Đ, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo số đo thực tế có diện tích là 22,8m², có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Quách Văn P có số đo 0,5m.
- Hướng tây giáp đất ông Tô Văn Đ có số đo 0,5 m.
- Hướng nam đất bà B có số đo 45,64m.
- Hướng bắc giáp thửa đất bà T có số đo 45,66m.

Hiện trạng là đất vườn tạp, không xây dựng công trình gì trên phần đất tranh chấp.

[2] Xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Theo bà B thì phần đất tranh chấp có nguồn gốc trước đây cha mẹ ông B1 để lại cho ông B1 là chồng của bà và ông B1 sử dụng và từ năm 1995 thì ông B1 đã được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông B1 sử dụng tới nay (trong hộ ông B1 có bà B là vợ và các con là ông Phan Văn T1, bà Phan Thị T2, ông Phan Văn T3, ông Phan Văn S). Còn bà T thì do không hợp tác nên không cung cấp lời khai cho Tòa án về nguồn gốc phần đất tranh chấp. Tuy nhiên theo tài liệu có trong hồ sơ thì thửa đất số 195 mà bà T đang sử dụng giáp với thửa đất tranh chấp là đất của mẹ bà T là bà Nguyễn Thị H, bà H hiện đã chết, được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 1995 do bà H đứng

tên trong giấy chứng nhận QSDĐ (Trong hộ bà H có các người con bà H gồm: Bà Võ Thị G, ông Võ Văn L, bà Võ Thị Út B3, bà Võ Thị V, bà Võ Thị M, bà Võ Thị T, bà Võ Thị B4, bà Võ Thị C, bà Võ Thị Út N).

[3] Xét về quá trình sử dụng đất thì thấy: Thửa đất số 243 hiện bà B đang sử dụng là đất của vợ chồng bà B, ông B1 đã sử dụng từ năm 1995, còn thửa đất của bà T là của bà H giao cho bà T sử dụng từ năm 1995.

[4] Xét về hiện trạng phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp là đất vườn tạp.

[5] - Xét về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thửa đất số 243, tờ bản đồ số 01, diện tích 600m² do UBND huyện M cấp cho ông Phan Văn B1 ngày 22/12/1995. Còn thửa đất số 195 bà T đang sử dụng giáp thửa 243 của bà B do bà Nguyễn Thị H đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện M cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H ngày 29/12/1995.

[6] Tại Công văn số 189/UBND-VP, ngày 20/2/2024 của Ủy ban nhân dân huyện M đã trả lời văn bản của Tòa án là việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Phan Văn B1 và hộ bà Nguyễn Thị H là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Theo kết quả đo đạc thẩm định thì thửa đất số 243 mà hiện nay bà B đang sử dụng hiện trạng là đất vườn tạp, có số đo thực tế tổng cộng là 577,2m², (chưa tính phần tranh chấp). Trong chứng nhận QSDĐ ông B1 được cấp là 600m². Còn số đo thực tế của phần đất của bà T thì do bà T có hành vi không cho Tòa án tiến hành đo đạc, thẩm định nên không xác định được thửa số 195 có diện tích bao nhiêu m². Theo văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân huyện M và văn bản của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện M thì vào thời điểm cấp giấy cho các hộ trước đây là cấp đại trà, hình thể thửa đất không có số đo đạc cụ thể nên việc không đo đạc được số đo thực tế của thửa số 195 của bị đơn không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do đó khi các bên tranh chấp ranh giới thì cần phải xem xét các chứng cứ khác để xác định phần đất tranh chấp thuộc phần đất của ai được quyền sử dụng hợp pháp.

[7] Hội đồng xét xử xét thấy: Qua xác minh tại địa phương thì ông Võ Văn S1 là trưởng ban N3, xã G cho biết: Trước đây vào năm 2022 giữa bà B và bà T có tranh chấp ranh đất với nhau sau đó chính quyền địa phương xuống thực địa giải quyết thì hai bên đã thoả thuận xong, phía bà T đồng ý cặm ranh là cọc ranh thấp bằng cọc bê tông hiện nay khi Tòa án xuống thẩm định vẫn còn, có 01 cọc ranh cao là cọc ranh giữa đất bà T và ông Năm G2. Sau đó thì bà B lại đổi ý không đồng ý với cọc ranh trước đây hai bên đã thoả thuận nên kiện ra Tòa. Khi Tòa án xuống đo đạc thẩm định thì bà B lại thống nhất ranh là cọc ranh thấp đã cặm trước đây nhưng bà T lại không đồng ý với cọc ranh này vì vậy bà B mới thống nhất chỉ ranh từ cọc thấp trở vô phía đất bà B hơn 1,5m nhưng phía bà T vẫn không đồng ý. Do phần đất của bà B đã chuyển nhượng cho người khác nhưng do tranh chấp ranh với bà T nên không làm thủ tục sang tên cho người mua được vì vậy bà B đồng ý chịu lỗ chỉ lấy đủ 600m² trong giấy chứng nhận QSDĐ bà được cấp, mặc dù thực tế đất của bà T là dư so với giấy được cấp, phần dư bà B để bà T hưởng.

[8] Mặt khác qua xác minh người có đất giáp ranh với đất bà T và đất bà B là ông Nguyễn Văn G1 thì ông G1 cho biết: Trước đây bà B và bà T có tranh chấp ranh giới đất với nhau và hai bên đã thống nhất cặm 01 cọc ranh bằng bê tông chắc chắn, khi cặm ranh có chính quyền địa phương xuống chứng kiến việc cặm ranh

này. Hiện tại có 02 cọc bê tông, một cọc thấp và 01 cọc cao. Cọc cao là ranh giới giữa đất ông G1 và đất bà T còn cọc thấp là ranh giới giữa đất bà B và đất bà T, hiện nay hai cọc ranh này vẫn còn nguyên. Sau khi thỏa thuận cắm ranh xong thì hai bà B và bà T lại đổi ý không thống nhất cọc ranh thấp đó nữa. Theo ông G1 thì đất của bà B là tới cột ranh cao của ông nhưng do tranh chấp nên bà B vẫn thống nhất lấy ranh đất của bà là vị trí cọc thấp nhưng phía bà T vẫn không đồng ý, việc bà T không đồng ý với cọc ranh trước đây hai bên đã thỏa thuận cắm là không đúng.

[9] Qua kết quả xác minh tại địa phương thì thấy ranh giới giữa đất bà B và bà T trước đây hai bên đã thống nhất ranh với nhau có nhờ chính quyền địa phương xuống cắm ranh là cột đá thấp, hiện vẫn còn nhưng sau đó bà B không đồng ý nên xảy ra tranh chấp. Qua lời trình bày của ông S1 là trưởng ban nhân dân ấp và ông G1 là người có đất giáp ranh với bà B và bà T thì ranh của bà B và bà T là cột ranh thấp trước đây hai bên đã cắm. Tuy nhiên khi Tòa án xuống thẩm định thì bà T không đồng ý vị trí ranh là cột thấp, vì vậy bà B mới thống nhất dời vô hơn 01m qua phía đất bà B nhưng bà T vẫn không đồng ý. Lý do bà B chịu lỗ chỉ ranh đất của bà qua hơn 01m là vì thửa đất này bà đã chuyển nhượng cho người khác nhưng vì tranh chấp ranh nên không làm thủ tục được. Xét thấy hiện nay diện tích bà B đang sử dụng là 577,2m² là còn thiếu so với giấy được cấp là 600m², từ xưa tới nay ranh giới giữa hai bên không trồng cây hay cắm ranh để xác định ranh nên cần thu thập chứng cứ từ kết quả xác minh tại địa phương để xác định ranh đất giữa các bên. Ngoài ra căn cứ theo sự thỏa thuận tự nguyện giữa các bên thì bà T đã thống nhất ranh của bà và bà B là vị trí cọc ranh thấp mà hai bên đã đồng ý cho chính quyền địa phương cắm hiện nay cọc ranh này vẫn còn. Qua lời trình bày của những người Tòa án đã xác minh như trên HĐXX cần xác định ranh giới giữa đất của bà B và bà T là vị trí hiện bà B chỉ ranh là phù hợp, việc bà B cho rằng bà T đã lấn ranh của bà B ngang 0,5m, dài 45,66m, diện tích 22,8m² là có căn cứ để chấp nhận.

[10] Từ những phân tích như đã nêu trên Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà T phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà B phần đất lấn chiếm có diện tích 22,8m² là phù hợp với quy định của pháp luật.

[11]- Về án phí: Căn cứ Khoản 1 Điều 12, Khoản 34 Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội thì do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[12] Về chi phí định giá tài sản: Vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản, nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền chi phí định giá vì vậy bị đơn phải nộp để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[13] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Toàn bộ quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên đã nêu là có căn cứ và phù hợp với những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, đánh giá tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát đã nêu. Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự sẽ được rút kinh nghiệm, khắc phục trong thời gian tới.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, Điều 158; Khoản 1 Điều 165; điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 271; Khoản 1 Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 12; Khoản 4 Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị B.

- Buộc bị đơn bà Võ Thị T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Phan Văn B1 và bà Tô Thị B phần đất lấn chiếm tọa lạc tại thửa 243, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp Đ, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo số đo thực tế có diện tích là 22,8m², có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Quách Văn P có số đo 0,5m.

- Hướng tây giáp đất ông Tô Văn Đ có số đo 0,5 m.

- Hướng nam đất bà B có số đo 45,64m.

- Hướng bắc giáp thửa đất bà T có số đo 45,66m.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Tô

Thị Biết không phải chịu án phí .

- Bị đơn bà Võ Thị T phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3/Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà T phải chịu số tiền chi phí thẩm định, định giá số tiền là 10.000.000 đồng, bà B đã nộp tạm ứng số tiền chi phí định giá vì vậy bà T phải nộp để hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 10.000.000đồng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc ngày niêm yết bản án để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử 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, 7a, 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:

- Các đương sự;

- VKSND huyện Mỹ Xuyên;

- Chi cục THADS huyện MX;

- Lưu hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Mai Thị Dương Hải

