

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 53/2018/DS-ST
Ngày: 05/9/2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Khắc Thịnh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Chinh
2. Ông Trần Văn Bé Hai

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Điều - Kiểm sát viên.

Ngày 05/9/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 795/2017/TLST-DS ngày 25/10/2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 205/2018/QĐXXST-DS, ngày 01/8/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 143/2018/QĐST-DS ngày 15/8/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Cẩm T1, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện L, tỉnh T.

Bị đơn: Ông Trần Minh G, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện L, tỉnh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Thái Văn C, sinh năm 1970;

2/ Chị Thái Thị Cẩm T, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện L, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp của ông Thái Văn C và chị Thái Thị Cẩm T: Bà Trần Thị Cẩm T1, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện L, tỉnh T là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/7/2017).

3/ Bà Trần Thúy N, sinh năm 1956;

4/ Bà Trần Thị Cẩm V, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện L, tỉnh T.

5/ Bà Trần Thúy H, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Đường L, Khóm 5, Phường 1, thành phố Đ, tỉnh Tp.

6/ Ông Huỳnh H, sinh năm 1975;

Địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện L, tỉnh T.

7/ Bà Trần Thị Cẩm T2, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Tổ 18, Khóm 2, Phường 6, thành phố L, tỉnh T.

8/ Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

Địa chỉ: Khóm Mỹ Tây, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hồng Sự; Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh là người đại diện theo pháp luật.

(Bà Trần Thị Cẩm T1 có mặt; ông Trần Minh G vắng mặt; bà Trần Thúy N, bà Trần Thị Cẩm V, bà Trần Thúy H, ông Huỳnh H, bà Trần Thị Cẩm T2, đại diện của Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/10/2017, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm T1 trình bày:

Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 2548, tờ bản đồ số 06 có nguồn gốc của cha bà T1 là ông Trần Văn L (chết vào năm 1971) và mẹ là Huỳnh Hà T để lại. Ông Trần Văn L và bà Huỳnh Hà T có 06 người con chung: Trần Thúy N, Trần Thúy H, Trần Thị Cẩm T2, Trần Thị Cẩm V, Trần Thị Cẩm T1, Trần Minh G và 01 người con riêng của bà Huỳnh Hà T là Huỳnh H. Năm 1988, trước sự chứng kiến của các anh chị em trong gia đình, kể cả ông G, mẹ của bà T1 là bà Huỳnh Hà T có cho bà T1 phần đất có diện tích 421m², (đo đạc thực tế là 385m²) thuộc thửa 2548, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp 4, xã T, huyện L, tỉnh T. Phần đất này khi đó bà Huỳnh Hà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục tách quyền sử dụng đất cho bà T1. Sau khi được tặng cho đất năm 1988, bà T1 đã xây nhà, dựng chuồng trại, trồng cây và sống ổn định từ đó cho đến nay.

Tháng 3/2012, bà Huỳnh Hà T chết, không để lại di chúc. Ngày 02/10/2012, ông G chủ động thông báo cho bà T1 và các anh chị em đến Văn phòng công chứng Đồng Tháp để thực hiện việc chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của cha mẹ. Những người có mặt thống nhất nhường quyền thừa kế lại cho ông G. Riêng phần đất mà bà T1 được tặng cho thì ông G hứa để thuận tiện về mặt thủ tục thì sau khi hoàn tất thủ tục chuyển quyền, sang tên cho ông G thì ông G sẽ tách thửa trả lại cho bà T1 phần đất mà bà Huỳnh Hà T đã cho bà T1. Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông G không thực hiện lời hứa tách quyền sử dụng đất cho bà T1. Sự việc được các anh chị em

trong gia đình khuyên nhủ nhưng không thành. Tháng 11/2015, bà T1 đã khởi kiện yêu cầu ông G trả cho bà T1 phần đất nói trên. Ngày 08/7/2016, tại Tòa án, ông G đã lập văn bản thỏa thuận đến tháng 11/2016 sẽ chuyển quyền cho bà T1 phần đất có diện tích là 365,9m² nên bà T1 đã rút đơn khởi kiện và được Tòa án chấp nhận tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 268/2016/QĐST-ĐC ngày 18/7/2016.

Đến tháng 11/2016, ông G không thực hiện cam kết của mình mặc dù được tất cả anh chị em trong gia đình động viên, hòa giải, ông G còn ngang nhiên thách thức, đe dọa bà T1.

Nay, bà T1 yêu cầu ông G phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo thỏa thuận, chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà T1 phần diện tích đất thuộc thửa 2548, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại Ấp 4, xã T, huyện L, tỉnh T, loại đất trồng cây lâu năm, đất do ông G đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 421m², diện tích theo văn bản thỏa thuận ngày 08/7/2016 là 365,9m², đo đạc thực tế là 385m². Diện tích được xác định cụ thể như sau: Từ mốc 1 đến mốc 2 có chiều dài 3,28m; Từ mốc 2 đến mốc 3 có chiều dài 14,08m; Từ mốc 3 đến mốc 4 có chiều dài 22,09m; Từ mốc 4 đến mốc 5 có chiều dài 16,46m; Từ mốc 5 đến mốc 6 có chiều dài 1,13m; Từ mốc 6 đến mốc 7 có chiều dài 8,82m; Từ mốc 7 đến mốc 1 có chiều dài 12,28m.

Bà T1 yêu cầu Tòa án sử dụng bản đồ trích đo khu đất tranh chấp của bà Trần Thị Cẩm T1 ngày 30/5/2017 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cao Lãnh cung cấp, cùng biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2017 và biên bản định giá ngày 23/6/2017. Bà T1 không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại phần đất và các tài sản trên đất đang tranh chấp. Bà T1 xác định sau khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2017 đến nay, tất cả hiện trạng nhà, tài sản và cây trồng có trên đất không có thay đổi.

Bà T1 xác định diện tích theo sơ đồ đo đạc ngày 30/5/2017 là 385m² có tăng so với trước đây bà T1 thỏa thuận với ông G theo văn bản thỏa thuận ngày 08/7/2015 là 365,9m² là do Nhà nước thay đổi, di dời mốc lộ giới và bà T1 có bồi đắp thêm nên diện tích tăng.

Bà T1 đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất dư so với thỏa thuận ban đầu ($385\text{m}^2 - 365,9\text{m}^2 = 19,1\text{m}^2$) theo giá của Hội đồng định giá đã định vào ngày 23/6/2017 với số tiền là $66.000\text{đồng/m}^2 \times 19,1\text{m}^2 = 1.260.600$ đồng (một triệu hai trăm sáu mươi nghìn sáu trăm đồng).

Bà T1 xác định bà chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Trần Minh G diện tích 385m², thuộc thửa 2548, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại Ấp 4, xã T, huyện L, tỉnh T, theo sơ đồ đo đạc ngày 30/5/2017 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cao Lãnh cung cấp, ngoài ra bà T1 không có tranh chấp phần đất nào khác. Bà T1 xác định chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất chứ không tranh chấp thừa kế phần di sản của cha mẹ vì diện tích đất bà tranh chấp với ông G mẹ bà T1 cho bà T1 trước đó.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Trần Minh G là bị đơn trình bày:

Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 2548, tờ bản đồ số 06 có nguồn gốc của cha ông G là ông Trần Văn L (chết vào năm 1971) và mẹ là Huỳnh Hà T (chết năm 2012) để lại. Ông Trần Văn L và bà Huỳnh Hà T có 06 người con chung: Trần Thúy N, Trần Thúy H, Trần Thị Cẩm T2, Trần Thị Cẩm V, Trần Thị Cẩm T1, Trần Minh G và 01 người con riêng của bà Huỳnh Hà T là Huỳnh H. Ông Trần Văn L và bà Huỳnh Hà T chết không để lại di chúc. Trước khi bà Huỳnh Hà T chết, vào năm nào ông không nhớ thì bà Huỳnh Hà T đã chia cho các chị em phần hưởng như sau:

Bà Trần Thúy N được chia 04 công tầm lớn, đất tọa lạc tại ấp 4, xã Phương Trà.

Bà Trần Thúy H được chia 03 công tầm lớn (tầm 03m), đất tọa lạc tại ấp 4, xã Phương Trà.

Bà Trần Thị Cẩm T2 được chia 02 công tầm lớn (tầm 03m), đất tọa lạc tại ấp 4, xã Phương Trà.

Bà Trần Thị Cẩm V được chia 02 công tầm lớn (tầm 03m), đất tọa lạc tại ấp 4, xã Phương Trà, sau khi bà Huỳnh Hà T chết thì các anh chị em thống nhất cho thêm Trần Thị Cẩm V 01 công tầm lớn (tầm 03m), đất tọa lạc tại ấp 4, xã Phương Trà.

Bà Trần Thị Cẩm T1 được chia 03 công tầm lớn (tầm 03m) và 01 nền nhà hiện nay đang tranh chấp, cho vào khoảng năm 1988, đất tọa lạc tại ấp 4, xã Phương Trà. Khi mẹ ông cho bà T1 nền nhà thì nền nhà có diện tích 300m², khi cha mẹ của ông chia đất cho các anh chị em thì không có làm văn bản, cũng không có ai chứng kiến.

Ông G thông nhất lời trình bày của bà Trần Thị Cẩm T1 về nguồn gốc đất mà hiện nay ông đang tranh chấp với bà T1. Nay, ông Trần Minh G đồng ý trả quyền sử dụng đất cho bà T1 diện tích đất 385m², thuộc thửa 2548, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp 4, xã T, huyện L, tỉnh T do ông đứng tên cho bà T1. Tuy nhiên, ông G yêu cầu bà T1 trả giá trị phần đất 19,1m² là 20.000.000 đồng, không đồng ý giá bà T1 đưa ra theo theo giá của Hội đồng định giá đã định vào ngày 23/6/2017 với số tiền là 66.000 đồng/m² x 19,1m² = 1.260.600 đồng.

Ông G xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đang tranh chấp với bà T1 thuộc thửa 2548, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp 4, xã Phương Trà, huyện Cao Lãnh mà bà T1 đang sử dụng do ông đang quản lý, ông không thể chấp, không cầm cố cho tổ chức, cá nhân nào, cũng không cho ai thuê.

Ông G đồng ý Tòa án sử dụng bản đồ trích đo khu đất tranh chấp của bà Trần Thị Cẩm T1 ngày 30/5/2017 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cao Lãnh cung cấp, cùng biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2017 và biên bản định giá ngày 23/6/2017. Ông G không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại phần đất và các tài sản trên đất đang

tranh chấp. Ông G xác định toàn bộ tài sản trên đất là của bà T1, sau khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2017 đến nay, tất cả hiện trạng nhà, tài sản và cây trồng trên đất không có thay đổi.

Ông G xác định ông chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Trần Thị Cẩm T1 diện tích 385m², thuộc thửa 2548, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp 4, xã T, huyện L, tỉnh T, theo sơ đồ đo đạc ngày 30/5/2017 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cao Lãnh cung cấp, ngoài ra ông G không có tranh chấp phần đất nào khác. Ông G xác định chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất chứ không tranh chấp thừa kế phần di sản của cha mẹ.

Theo tờ xác nhận ngày 10/5/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Cẩm T2 trình bày:

Bà Tú xác định nguồn gốc đất bà T1 và ông G đang tranh chấp thuộc thửa 2548, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại Ấp 4, xã T, huyện L, tỉnh T có nguồn gốc của cha là ông Trần Văn L và mẹ là bà Huỳnh Hà T chết để lại. Năm 1988, bà Huỳnh Hà T đã cho bà T1 phần diện tích đất mà bà T1 và ông G đang tranh chấp, có sự thống nhất của các anh chị em, không ai tranh chấp. Nay bà Trần Thị Cẩm T2 xác định bà không có tranh chấp thừa kế cũng như không có yêu cầu gì đối với diện tích đất hiện bà T1 và ông G đang tranh chấp thuộc thửa 2548, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại Ấp 4, xã T, huyện L, tỉnh T, vì bà Huỳnh Hà T đã cho bà T1.

Theo các tờ xác nhận ngày 04/5/2018, 07/5/2018 và ngày 08/5/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thúy H, Trần Thúy N, Trần Thị Cẩm V và ông Huỳnh H trình bày:

Nguồn gốc đất bà T1 và ông G đang tranh chấp thuộc thửa 2548, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại Ấp 4, xã T, huyện L, tỉnh T có nguồn gốc của cha là ông Trần Văn L và mẹ là bà Huỳnh Hà T chết để lại. Năm 1988, bà Huỳnh Hà T đã cho bà T1 phần diện tích đất mà bà T1 và ông G đang tranh chấp, có sự thống nhất của các anh chị em, không ai tranh chấp. Nay Bà N, bà H, Trần Thị Cẩm V và ông Huỳnh H không có tranh chấp thừa kế cũng như không có yêu cầu gì đối với diện tích đất hiện bà T1 và ông G đang tranh chấp thuộc thửa 2548, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại Ấp 4, xã T, huyện L, tỉnh T, vì bà Huỳnh Hà T đã cho bà T1.

*** Các tài liệu, chứng cứ các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập:**

- Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp:

02 Giấy ủy quyền ngày 06/7/2017 (Bản chính); Xác nhận hộ khẩu (Bản chính); Bản đồ trích đo khu đất tranh chấp ngày 03/5/2017 (Bản chính); Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án ngày 28/7/2017 (Bản chính); Tờ xác nhận của Trần Thúy N, Trần Thị Cẩm V, Trần Thúy H, Huỳnh H, Trần Thị Cẩm T2 (bản chính).

- Các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập:

+ Biên bản, sơ đồ đo đạc đất tranh chấp và biên bản định giá.

+ Các công văn trả lời của UBND huyện Cao Lãnh.

* Các tình tiết, sự kiện trong vụ án các bên đương sự thống nhất: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 385m², thuộc thửa 2548, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp 4, xã Phương Trà, huyện Cao Lãnh tỉnh Đồng Tháp là của ông Trần Văn L và bà Huỳnh Hà T. Ông Trần Văn L và bà Huỳnh Hà T có 06 người con gồm: Trần Thúy N, Trần Thúy H, Trần Thị Cẩm T2, Trần Thị Cẩm V, Trần Thị Cẩm T1, Trần Minh G và 01 người con riêng của bà Huỳnh Hà T là Huỳnh H.

Năm 1988, bà Huỳnh Hà T cho bà T1 phần đất thuộc thửa 2548, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp 4, xã Phương Trà, huyện Cao Lãnh tỉnh Đồng Tháp. Sau khi được bà Huỳnh Hà T cho đất thì bà T1 xây nhà, dựng chuồng trại, trồng cây và sinh sống ổn định cho đến nay.

Ông G đồng ý chuyển quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế là 385m² (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 421m²), thuộc thửa 2548, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp 4, xã Phương Trà, huyện Cao Lãnh tỉnh Đồng Tháp do ông đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00920 ngày 25/4/2013 cho bà T1.

* Các tình tiết vụ án các bên đương sự không thống nhất:

- Ông G yêu cầu bà T1 trả giá trị cho phần đất dư 19,1m² (385m² – 365,9m²) là 20.000.000 đồng.

- Bà T1 đồng ý trả giá trị cho phần đất dư 19,1m² (385m² – 365,9m²) theo giá của Hội đồng định giá đã định vào ngày 23/6/2017 với số tiền là 66.000 đồng/m² x 19,1m² = 1.260.600 đồng (một triệu hai trăm sáu mươi nghìn sáu trăm đồng).

Tại phiên Tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định, nên không có ý kiến, kiến nghị gì. Vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét và tiếp tục tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị xét xử vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn vì: Quyền sử dụng đất thuộc thửa 2548 tờ bản đồ số 06, diện tích thực đo là 385m² đây là tài sản chung của ông Trần Văn L và bà Huỳnh Hà T để lại, những người con chung của ông Trần Văn L và bà Huỳnh Hà T hiện còn là Trần Thúy N, Trần Thị Cẩm V, Trần Thúy H, Trần Thị Cẩm T2, Trần Thị Cẩm T1, Trần Minh G, Huỳnh H. Bà N, Trần Thị Cẩm V, bà H, bà Tú, anh Lộc cũng thừa nhận và đồng ý khi bà Huỳnh Hà T còn sống (bà Huỳnh Hà T chết năm 2012) có cho bà T1 01 cái nền nhà, không nói diện tích để bà T1 cất nhà sinh sống ổn định từ năm 1988 đến nay. Hộ bà T1 cất nhà để ở, cất chuồng bò và trồng cây trên đất ổn định từ năm 1988 đến nay thì không có ai tranh chấp và ông G cũng không tranh chấp thể hiện bằng việc vào ngày 08/7/2016 ông G làm tờ thỏa thuận thống nhất chuyển tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 2548, tờ bản đồ số 06, diện tích là 365,9m², nhưng sau đó ông G không tiến hành theo thỏa thuận vì cho rằng diện tích thực

đo 385m² nhưng bà Gương yêu cầu 365,9m² còn dư ra 19,1m² ông G yêu cầu bà T1 trả giá trị là 20.000.000 đồng. Tuy nhiên việc ông G yêu cầu đã được Tòa án thông báo cho ông G nộp tạm ứng án phí phản tố nhưng ông G không nộp tạm ứng án phí nên chưa có cơ sở để xem xét yêu cầu phản tố của ông G. Riêng đối với việc ông G yêu cầu trả giá trị phần diện tích dư ra là 19,1m² thì bà Trần Thị Cẩm T1 đồng ý trả giá trị theo giá của Hội đồng định giá là phù hợp nên chấp nhận.

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:

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của bị đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền: Phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh T nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Tranh chấp giữa các đương sự về quyền sử dụng đất thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Bị đơn là ông Trần Minh G; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thúy N, Trần Thị Cẩm V, Trần Thị Cẩm T2, Trần Thị Thúy Hoanh, ông Huỳnh H và đại diện Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh ông Nguyễn Hồng Sự đã được triệu tập hợp lệ nhưng ông G vắng mặt không lý do, bà N, Trần Thị Cẩm V, bà Tú, bà H, ông Huỳnh H và ông Sự có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với đương sự có tên nêu trên theo khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa, Hội đồng thẩm nhân dân tham gia phiên tòa là bà Võ Thị Diệp, ông Phạm Phước Tâm, Hội đồng thẩm nhân dân dự khuyết ông Trần Văn Bé Hai, ông Lê Thanh Tâm, bà Hồ Thị Mai Hương. Tuy nhiên, bà Võ Thị Diệp, ông Phạm Phước Tâm, ông Lê Thanh Tâm, bà Hồ Thị Mai Hương có công tác đột xuất nên được thay thế ông Nguyễn Văn Chinh, các đương sự có mặt đồng ý thay đổi Hội đồng thẩm nhân dân và không yêu cầu thay đổi ai, Kiểm sát viên không có ý kiến về sự thay đổi trên nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án là phù hợp.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu ông G phải thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất theo thỏa thuận, chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà T1 diện tích đất 385m², thuộc thửa 2548, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại Ấp 4, xã T, huyện L, tỉnh T, loại đất trồng cây lâu năm, đất do ông G đứng tên

trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 421m², diện tích theo văn bản thỏa thuận ngày 08/7/2016 là 365,9m², đo đạc thực tế là 385m². Diện tích được xác định cụ thể như sau: Từ mốc 1 đến mốc 2 có chiều dài 3,28m; Từ mốc 2 đến mốc 3 có chiều dài 14,08m; Từ mốc 3 đến mốc 4 có chiều dài 22,09m; Từ mốc 4 đến mốc 5 có chiều dài 16,46m; Từ mốc 5 đến mốc 6 có chiều dài 1,13m; Từ mốc 6 đến mốc 7 có chiều dài 8,82m; Từ mốc 7 đến mốc 1 có chiều dài 12,28m.

Hội đồng xét xử xét thấy: Diện tích đất tranh chấp 385m², thuộc thửa 2548, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp 4, xã T, huyện L, tỉnh T hiện do ông Trần Minh G đứng tên quyền sử dụng đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00920 ngày 25/4/2013.

Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất: Đất tranh chấp là của ông Trần Văn L và bà Huỳnh Hà T (cha, mẹ của bà T1, ông G) để lại và được các đương sự trình bày thống nhất. Ông Trần Văn L chết vào năm 1971. Năm 1988, bà Huỳnh Hà T đã cho bà T1 toàn bộ diện tích đất mà bà T1 và ông G đang tranh chấp, có sự thống nhất của các anh chị em của bà T1, ông G, không ai tranh chấp. Bà T1 đã sử dụng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 2548 từ khi bà Huỳnh Hà T tặng cho đất và từ năm 1988, bà T1 là người đi đóng thuế sử dụng đất cho đến nay. Việc này đã được ông G thừa nhận. Để thuận tiện về mặt thủ tục, ông G hứa sau khi hoàn tất thủ tục chuyển quyền, sang tên cho ông G thì ông G sẽ tách thửa trả lại cho bà T1 phần đất mà bà Huỳnh Hà T đã cho bà T1. Đồng thời tại Tờ thỏa thuận ngày 08/7/2016 và tại phiên hòa giải ông G đồng ý chuyển quyền sử dụng diện tích đất thuộc thửa 2548, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại Ấp 4, xã T, huyện L, tỉnh T cho bà T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà T1.

[7] Đối với diện tích đất dư: Bà T1 đồng ý trả giá trị của diện tích đất 19,1m² cho ông G theo giá của Hội đồng định giá với số tiền là 66.000 đồng/m² x 19,1m² = 1.260.600 đồng. Ông Trần Minh G đồng ý chuyển quyền sử dụng diện tích đất 385m², thuộc thửa 2548, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp 4, xã T, huyện L, tỉnh T cho bà T1, ông G yêu cầu bà T1 trả giá trị phần đất 19,1m² là 20.000.000 đồng. Tuy ông G đã được Tòa án thông báo nộp tạm ứng án phí nhưng ông G không nộp nên Tòa án không thụ lý giải quyết yêu cầu của ông G. Đồng thời, ông G cũng không có chứng cứ gì chứng minh giá trị của diện tích đất 19,1m² là 20.000.000 đồng. Ông G thống nhất với biên bản định giá của Hội đồng định giá và không có yêu cầu gì. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy sự tự nguyện của bà T1 là phù hợp nên chấp nhận.

[8] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh đề nghị xét xử theo hướng: Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Cẩm T1 vì:

Nguồn gốc đất tranh chấp thuộc thửa 2548 tờ bản đồ số 06, diện tích thực đo 385m² là của ông Trần Văn L và bà Huỳnh Hà T để lại. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần Văn L và bà Huỳnh Hà T là Trần Thúy N, Trần Thị Cẩm V, Trần Thúy H, Trần Thị Cẩm T2, Trần Thị Cẩm T1, Trần Minh G, Huỳnh H thừa nhận khi bà Huỳnh Hà T còn sống có cho bà T1 01 phần đất mà

hiện nay bà T1 và ông G đang tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 385m² và bà T1 cất nhà sinh sống ổn định từ năm 1988 đến nay. Ngày 08/7/2016, ông G làm tờ thỏa thuận thống nhất chuyển tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 2548, tờ bản đồ số 06, diện tích là 365,9m² (diện tích thực đo 385m²) cho bà T1. Bà Trần Thị Cẩm T1 đồng ý trả giá trị phần diện tích dư ra là 19,1m² theo giá của Hội đồng định giá là phù hợp. Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Cẩm T1.

[9] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 155 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai; khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 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.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm T1.

- Bà Trần Thị Cẩm T1 được tiếp tục sử dụng đất có diện tích 385m², thuộc thửa 2548, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp 4, xã T, huyện L, tỉnh T, loại đất trồng cây lâu năm (hiện trạng đất theo các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2017, ngày 30/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và Sơ đồ đo đạc ngày 30/5/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cao Lãnh). Vị trí phần đất có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp Đường Quảng Khánh Phương Trà nối từ mốc 1 đến mốc 7 có chiều dài 12,28m; từ mốc 7 đến mốc 6 có chiều dài 8,82m.

+ Hướng Tây giáp Kênh Sả Dếp nối từ mốc 4 đến mốc 3 có chiều dài 22,09m.

+ Hướng Nam giáp đất bà Trần Thị Cẩm V nối từ mốc 6 đến mốc 5 có chiều dài 1,13m; từ mốc 5 đến mốc 4 có chiều dài 16,46m.

+ Hướng Bắc giáp Thủy Lợi nối từ mốc 3 đến mốc 2 có chiều dài 14,08m; từ mốc 2 đến mốc 1 có chiều dài 3,28m.

- Bà Trần Thị Cẩm T1 và ông Trần Minh G có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

- Bà Trần Thị Cẩm T1 có nghĩa vụ trả cho ông Trần Minh G giá trị diện tích đất 19,1m² x 66.000 đồng/m² = 1.260.600 đồng (một triệu hai trăm sáu mươi nghìn sáu trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trần Minh G phải chịu 1.207.500 đồng (một triệu hai trăm lẻ bảy nghìn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Trần Thị Cẩm T1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) theo biên lai số 16249 ngày 25/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Bà Trần Thị Cẩm T1 được nhận lại 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng).

- Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

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 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND HCL;
- TAND Tỉnh;
- Lưu HSVA.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Khắc Thịnh

