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

Bản án số: 07/2023/DS-ST

Ngày: 31 - 3 - 2023

V/v: Tranh chấp đòi lại giá trị quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy Lam.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lâm Ngọc Hà

Ông Thạch Văn Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Thúy Vy- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà Kim Thị Cẩm Hường – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 197/2020/TLST-DS, ngày 15/12/2020 về việc "*Tranh chấp đòi lại giá trị quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Cao Q**. Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Cao Thành L. Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (Theo giấy ủy quyền lập ngày 31/3/2021) (Có mặt)

- *Bị đơn*:

1/ Ông **Võ Văn H**. (Vắng mặt)

2/ Bà **Trần Thị PY**. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Ông **Huỳnh H1** (Vắng mặt)

Hộ khẩu thường trú: khóm X, phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng.

4/ Bà **Lý Ngọc A (Lý Thị Ngọc A)**. (Vắng mặt)

Hộ khẩu thường trú: khóm X, phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng.

Chỗ ở hiện nay: ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

5/ Ông **Quách TH**.

6/ Bà **Phạm Thị KH**.

Cùng địa chỉ: ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông TH, bà KH: Bà Huỳnh Ánh T. Địa chỉ: khóm X, phường Y, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng (Theo hợp đồng ủy quyền lập ngày 31/5/2022) (Có mặt)

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

1/ Ông **Lý Văn T**. (Vắng mặt)

2/ Bà **Thạch Thị Kim H2**. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/11/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/5/2022 của nguyên đơn ông Cao Q và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Cao Thành L trình bày :

Ông Cao Q có phần đất thuộc thửa số 162, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 717995 ngày 17/5/1993. Trong thửa 162, phần đất cặp tỉnh lộ 932 bị nhiều hộ dân lấn chiếm, trong đó có hộ ông Kim Y lấn chiếm một phần đất, ông khiếu nại, gia đình ông Kim Y bỏ đi khỏi địa phương cho đến ngày nay. Đất này lại bị vợ chồng ông Võ Văn H và bà Trần Thị PY chiếm dụng 630m^2 (30m x 21m). Ông tiếp tục khiếu nại, ông Võ Văn H và bà Trần Thị PY lại chuyển nhượng tiếp 177m^2 (5,9m x 30m) cho ông Huỳnh H1 và bà Lý Thị Ngọc A. Năm 2005 Ủy ban nhân dân huyện M bác đơn khiếu nại của ông Cao Q bằng quyết định số 10/QĐ-GQKT ngày 07/3/2005 và năm 2006 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông H, bà PY trong khi ông đang khiếu nại sự việc lên Ủy ban nhân dân tỉnh S và đang chờ kết quả giải quyết. Ông H và bà PY lại tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông Quách TH và bà Phạm Thị KH diện tích 180m^2 (6m x 30m). Năm 2007 có quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh S chấp nhận quyết định số 10/QĐ-GQKT ngày 07/3/2005 của Ủy ban nhân dân huyện M.

Ông Cao Q khởi kiện quyết định của Ủy ban nhân dân huyện M nêu trên. Ngày 19/8/2013 Tòa án nhân dân tỉnh S đã xét xử phúc thẩm và tuyên hủy quyết định số 10/QĐ-GQKT ngày 07/3/2005 của Ủy ban nhân dân huyện M.

Năm 2018, ông Cao Q khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện C về phần đất nêu trên của ông bị chiếm dụng. Ngày 26/9/2018 Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, phía bị đơn ông Võ Văn H, bà Trần Thị PY và ông Quách TH - bà Phạm Thị KH cung cấp cho Tòa án "Đơn nhượng thổ cư" ngày 11/02/1991 giữa bà Trương Thị K với Kim Y; "Đơn nhượng thổ cư và nhà vĩnh viễn ngày 13/3/1992 giữa vợ chồng ông Kim Y với ông Võ Văn H; cung cấp cho Tòa án giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất của ông Võ Văn H, bà Trần Thị PY đang sử dụng diện tích là 540,7m^2 (trong quyết định số 10 ghi diện tích là 573,6m^2) đất tại thửa số 686, tờ bản đồ số 04, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 16/3/2006 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Quách TH và bà Phạm Thị KH đang sử dụng diện tích 168,6m^2 đất tại thửa số 687, tờ bản đồ số 04, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 06/6/2006.

Theo đơn khởi kiện ông Cao Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Võ Văn H và bà Trần Thị PY liên đới cùng trả lại cho ông giá trị phần đất diện tích khoảng 371,8m^2 (sẽ tính theo diện tích đo đạc thực tế) trong thửa số 686, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Buộc ông Huỳnh H1 và bà Lý Thị Ngọc A liên đới cùng trả lại cho ông giá trị phần đất diện tích khoảng 177m^2 (sẽ tính theo diện tích đo đạc thực tế) trong thửa số 162, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Buộc ông Quách TH và bà Phạm Thị KH liên đới cùng trả lại cho ông giá trị phần đất phần đất diện tích khoảng 168,6m^2 (sẽ tính theo diện tích đo đạc thực tế) trong thửa số 687, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Sau đó, ông Cao Q có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Huỳnh H1 và bà Lý Ngọc A liên đới cùng trả lại cho ông giá trị phần đất diện tích 176,6m^2 thuộc thửa số 686, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Đồng thời, xin rút lại đối với yêu cầu buộc ông Huỳnh H1 và bà Lý Thị Ngọc A liên đới cùng trả lại cho ông giá trị phần đất diện tích khoảng 177m^2 (sẽ tính theo diện tích đo đạc thực tế) trong thửa số 162, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa, ông Cao Thành L người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Trước đây trong đơn khởi kiện, ông Cao Q có nêu là sẽ yêu cầu các bị đơn giao trả giá trị phần đất theo diện tích đo đạc thực tế. Do đó, tại phiên tòa hôm nay, ông yêu cầu các bị đơn ông Võ Văn H, bà Trần Thị PY, ông Quách TH, bà Phạm Thị KH giao trả giá trị đất cho ông Cao Q theo diện tích đo đạc thực tế, như sau:

Buộc ông Võ Văn H và bà Trần Thị PY liên đới cùng trả lại cho ông Q giá trị phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 215,6m^2 trong thửa số 686, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Buộc ông Quách TH và bà Phạm Thị KH liên đới cùng trả lại cho ông Q giá trị phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 175,6m^2 trong thửa số 687, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Theo tờ tường trình đề ngày 20/5/2021, bị đơn ông Võ Văn H, bà Trần Thị PY trình bày:

Trước đây (không nhớ rõ năm) khi Nhà nước có chủ trương cấp đất liền canh, liền cư. Ông Cao Q có một thửa đất ruộng tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Thời điểm đó, Nhà nước có khuyến khích kêu gọi ông Q về cho đúng chính sách liền canh, liền cư nhưng ông Q không chịu về. Sau đó, chính quyền địa phương lấy một phần đất cặp lộ làm thổ cư cấp lại cho dân. Trong số miếng đất được cấp có tên ông Huỳnh H1, sau đó bà vợ ông Q tên Trương Thị K thường hay tới lui chửi rủa ông H1, buộc lòng ông H1 phải trả lại đất cho bà K gồm thửa đất có diện tích 573,6m^2.

Năm 1991 bà K bán đất lại cho vợ chồng ông Kim Y và bà Thạch Thị Đ.

Năm 1992 ông Kim Y và vợ sang lại toàn bộ thửa đất có diện tích 573,6m^2 cho vợ chồng ông Võ Văn H và bà Trần Thị PY.

Năm 1994 ông H, bà PY cất nhà kiên cố để ở, trong lúc đó ông Q vẫn lên xuống làm ruộng nhưng không nói gì.

Năm 2003 bà K (vợ ông Q) lên xây hàng rào ranh, đồng thời thưa vợ chồng ông H, bà PY lấn chiếm đất của ông Q đường nước 1,8m, sự thật là không có, đồng thời ông Q bảo đất của vợ chồng ông H, bà PY là nằm trong bằng khoán của ông Q.

Năm 2005 sau khi đo đạc, xác minh, chính quyền huyện M cấp bằng khoán cho ông H, bà PY và vợ chồng ông H, bà PY sử dụng từ đó cho đến nay. Do đó, ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Theo tờ tường trình đề ngày 27/5/2022 của bị đơn ông Quách TH, bà Phạm Thị KH, cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông TH, bà KH là bà Huỳnh Ánh T trình bày:

Nguyên vào năm 2006, do có nhu cầu tìm mặt bằng để làm kho kinh doanh mua bán vật tư nông nghiệp nên vợ chồng ông TH, bà KH đi tìm đất để xây kho. Lúc đó được biết vợ chồng bà Trần Thị PY và ông Võ Văn H có phần đất cặp lộ nên vợ chồng ông, bà đã đồng ý mua của ông H, bà PY phần đất có chiều ngang 06m. Tổng diện tích là 168,6m^2, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với giá là 53.000.000 đồng.

Khi chuyển nhượng thì ông H, bà PY có đưa cho ông TH, bà KH xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho vợ chồng ông H, bà PY ngày 16/3/2006.

Ông TH, bà KH và vợ chồng ông H, bà PY đã lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất 168,6m^2 này và hợp đồng chuyển nhượng cũng đã được Ủy ban nhân dân xã T chứng nhận ngày 10/5/2006. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông TH và bà KH đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/6/2006. Vợ chồng ông H đã giao đất cho ông TH, bà KH và ông TH, bà KH đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông H. Ông TH, bà KH cũng đã xây dựng nhà kiên cố trên phần đất này và kinh doanh mua bán vật tư nông nghiệp từ khi chuyển nhượng cho đến hôm nay.

Việc ông Cao Q cho rằng phần đất này là của ông là hoàn toàn không có căn cứ bởi vì phần đất này vợ chồng ông chỉ biết là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông H, bà PY, ông H, bà PY đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Thời điểm năm 2006, khi vợ chồng ông TH, bà KH nhận chuyển nhượng thì phần đất này không ai tranh chấp hết, khi chính quyền địa phương xuống đo đạc, xác định ranh thì cũng không ai có ý kiến gì mặc dù ông Cao Q đang canh tác ruộng phía sau phần đất vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông H, bà PY.

Hiện tại, vợ chồng ông TH, bà KH cũng được Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 41 ngày 06/6/2006.

Do đó, ông TH, bà KH không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Cao Q về việc buộc ông, bà liên đới cùng trả lại cho ông Q giá trị phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 175,6m^2 trong thửa số 687, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q liên quan đến phần đất ông TH, bà KH đã nhận chuyển nhượng và đang sử dụng.

Theo tờ tường trình đề ngày 19/5/2021 bị đơn ông Huỳnh H1 trình bày:

Ông Huỳnh H1, bà Lý Ngọc A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Cao Q vì phần đất ông, bà đang sử dụng là do vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng hợp lệ của ông Võ Văn H, vì ông Võ Văn H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp lệ và hợp pháp.

Tại phiên tòa kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Đối với nguyên đơn (người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn) và bị đơn ông Quách TH, bà Phạm Thị KH (người đại diện theo ủy quyền của ông TH, bà KH) từ khi thụ lý vụ án đến nay đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như có mặt đúng thời gian theo giấy triệu tập của Tòa án, cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình.

Bị đơn ông Võ Văn H, bà Trần Thị PY, ông Huỳnh H1, bà Lý Ngọc A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn T, bà Thạch Thị Kim H2 vắng mặt tại phiên tòa là chưa chấp hành đúng theo giấy triệu tập của Tòa án.

Tại phiên tòa bị đơn ông Võ Văn H, bà Trần Thị PY, ông Huỳnh H1, bà Lý Ngọc A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn T, bà Thạch Thị Kim H2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên Tòa, nhưng đều vắng mặt không có lý do, nên đề nghị Hội đồng xét xử xét áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tung dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên vừa nêu.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Khoản 9 Điều 26; Điểm a, Khoản 1 Điều 35; Điểm a, Khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228, Điều 244 Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 168, Điều 203 Luật đất đai.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Q về việc: Buộc ông Võ Văn H và bà Trần Thị PY liên đới cùng trả lại cho ông Cao Q giá trị phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 215,6m^2 trong thửa số 686, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Q về việc: Buộc ông Quách TH và bà Phạm Thị KH liên đới cùng trả lại cho ông Cao Q giá trị phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 175,6m^2 trong thửa số 687, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Q về việc: Buộc ông Huỳnh H1 và bà Lý Ngọc A liên đới cùng trả lại cho ông Cao Q giá trị phần đất diện tích 176,6m^2 thuộc thửa số 686, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

4. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu buộc ông Huỳnh H1 và bà Lý Thị Ngọc A liên đới cùng trả lại cho ông Cao Q giá trị phần đất diện tích khoảng 177m^2 (sẽ tính theo diện tích đo đạc thực tế) trong thửa số 162, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến trình bày của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông Cao Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc các bị đơn giao trả cho ông giá trị quyền sử dụng đất tại thửa 686, 687, cùng tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật *"Tranh chấp đòi lại giá trị quyền sử dụng đất"* là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Đối với bị đơn ông Võ Văn H, bà Trần Thị PY, ông Huỳnh H1, bà Lý Ngọc A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn T, bà Thạch Thị Kim H2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự

năm 2015, quyết định tiến hành xét xử vắng mặt ông H, bà PY, ông H1, bà A, ông T, bà H2.

[4] Đối với việc người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn ông H, bà PY, ông TH, bà KH giao trả giá trị quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu vì theo đơn khởi kiện ban đầu đề ngày 24/11/2020 thì ông Cao Q đã nêu là sẽ yêu cầu các bị đơn giao trả giá trị đất theo diện tích đo đạc thực tế nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Đối với việc nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông Huỳnh H1 và bà Lý Thị Ngọc A liên đới cùng trả lại cho nguyên đơn giá trị phần đất diện tích khoảng 177m^2 (sẽ tính theo diện tích đo đạc thực tế) trong thửa số 162, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng thì thấy rằng: Việc nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện như vừa nêu là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[1] Theo đơn khởi kiện, phía nguyên đơn ông Cao Q cho rằng phần đất tranh chấp trước đây là nằm trong thửa 162, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 717995 ngày 17/5/1993 cho ông Cao Q. Phần đất này bị một số hộ dân chiếm dụng trong đó có hộ ông Kim Y. Ông Q đã thực hiện khiếu nại và năm 2005 Ủy ban nhân dân huyện M bác đơn khiếu nại của ông Cao Q bằng quyết định số 10/QĐ-GQKT ngày 07/3/2005 và năm 2006 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông H, bà PY trong khi ông đang khiếu nại sự việc lên Ủy ban nhân dân tỉnh S và đang chờ kết quả giải quyết. Ông H và bà PY lại tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông Quách TH và bà Phạm Thị KH. Năm 2007 có quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh S chấp nhận quyết định số 10/QĐ-GQKT ngày 07/3/2005 của Ủy ban nhân dân huyện M. Ông Cao Q khởi kiện quyết định của Ủy ban nhân dân huyện M nêu trên. Ngày 19/8/2013 Tòa án nhân dân tỉnh S đã xét xử phúc thẩm và tại bản án phúc thẩm số 04/2013/HC-PT ngày 19/8/2013 đã tuyên hủy quyết định số 10/QĐ-GQKT ngày 07/3/2005 của Ủy ban nhân dân huyện M. Do đó, căn cứ vào bản án phúc thẩm này đã xác định phần đất tranh chấp là của ông Cao Q nên ông Q khởi kiện yêu cầu ông Võ Văn H, bà Trần Thị PY, ông Quách TH và bà Phạm Thị KH; ông Huỳnh H1 và bà Lý Ngọc A trả lại cho ông Cao Q giá trị quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế tại các thửa đất số 686, 687, cùng tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Xét thấy: Ông Cao Q căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông vào ngày 17/5/1993 để xác định phần đất tranh chấp trước đây là thuộc thửa 162, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng của ông Q. Tuy nhiên, phần đất ông Q được cấp tại thửa 162 có diện tích là 2.275m^2 (không bao gồm diện tích đất hiện đang tranh

chấp tại thửa 686,687) và theo người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận tại phiên tòa thì phần đất tại thửa 162 nêu trên hiện nay vẫn do ông Cao Q quản lý, sử dụng. Giữa thửa 162 của ông Q đang quản lý, sử dụng với phần đất tranh chấp tại thửa 686, 687 mà các bị đơn đang quản lý, sử dụng thì ông Q có xây dựng hàng rào kiên cố để làm ranh từ năm 2003 cho đến nay.

Đồng thời, căn cứ vào bản án hành chính phúc thẩm số 04/2013/HC-PT ngày 19/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh S tuyên hủy quyết định số 10/QĐ-GQKT ngày 07/3/2005 của Ủy ban nhân dân huyện M là do giải quyết không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật, không giải quyết về nội dung tranh chấp đất đai giữa các bên.

[2] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng bà Trương Thị K không có chuyển nhượng đất cho ông Kim Y; ông Q, bà K chỉ cho ông Kim Y ở nhờ, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Trương Thị K với ông Kim Y là giả mạo. Tuy nhiên, tại thời điểm ông Cao Q khiếu nại yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện M giải quyết thì không có yêu cầu giám định chữ ký của bà K trong đơn nhượng thổ cư ngày 11/02/1991.

Hơn nữa căn cứ vào biên bản xác minh chữ ký trong tờ chuyển nhượng ngày 27/5/2003 (Trích lục từ hồ sơ vụ án hành chính thụ lý số 04/2013/TLPT-HC ngày 03/7/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh S tại bút lục số 59 của TAND huyện M) về việc xác minh đối với ông Trần Văn H3 – Người làm chứng trong tờ chuyển nhượng đất giữa bà Trương Thị K với ông Kim Y, theo đó ông H3 đã xác nhận ông H3 là người viết hộ tờ chuyển nhượng và chữ ký trong tờ chuyển nhượng là do bà K, ông Kim Y ký, đồng thời diện tích chuyển nhượng là do hai bên thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng.

Như vậy, thực tế nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ để chứng minh đơn nhượng đất thổ cư giữa bà K với ông Kim Y là giả mạo. Đồng thời, cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh phần đất tranh chấp là do ông Q cho ông Kim Y ở nhờ.

[3] Mặt khác, việc ông Võ Văn H được sử dụng đất là do nhận chuyển nhượng từ ông Kim Y theo đơn nhượng thổ cư và nhà vĩnh viễn giữa ông Kim Y, bà Thạch Thị Đ với ông Võ Văn H được lập ngày 13/3/1992, việc chuyển nhượng đất này được những người làm chứng là ông Nguyễn Văn T1 xác nhận tại biên bản lấy lời khai ngày 01/11/2012 của Tòa án nhân dân huyện M và ông Phan Văn D xác nhận tại biên bản lấy lời khai ngày 01/11/2012 của Tòa án nhân dân huyện M (Trích lục từ hồ sơ vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số 04/2013/TLPT-HC ngày 03/7/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh S - Bút lục số 70, 72 của TAND huyện M)

Sau khi nhận chuyển nhượng thì năm 1994 ông H đã cất nhà ở kiên cố, ông Q biết nhưng không ngăn cản. Năm 2003 ông Q xây dựng bức tường để làm ranh ngăn cách giữa đất của ông Q tại thửa 162 với phần đất hiện đang tranh chấp. Ông Võ Văn H sử dụng đất liên tục từ năm 1992 đến ngày 16/3/2006 ông Võ Văn H, bà Trần Thị PY được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 111480 đối với phần đất có diện tích 540,4m^2

thuộc thửa 686, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Năm 2006 ông H, bà PY chuyển nhượng cho ông Quách TH, bà Phạm Thị KH diện tích đất 168,6m^2 và ngày 06/6/2006 ông TH, bà KH được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 932992 đối với diện tích đất 168,6m^2 thuộc thuộc thửa 687, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời, ông Võ Văn H, bà Trần Thị PY cũng chuyển nhượng cho bà Lý Ngọc A diện tích đất ngang 5,9m x dài 28m thuộc thửa số 686, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, đất đai là tài sản đặt biệt thuộc sở hữu của toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định. Trường hợp này, Nhà nước đã công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn ông Võ Văn H, bà Trần Thị PY thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất. Năm 2006 ông TH, bà KH nhận chuyển nhượng đất của ông H, bà PY thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập theo quy định của pháp luật và ông TH, bà KH đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Căn cứ theo công văn số 239/UBND-VP ngày 09/3/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn H, bà Trần Thị PY; ông Quách TH và bà Phạm Thị KH là đúng theo trình tự thủ, tục tại thời điểm đăng ký. Đồng thời, hiện nay các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cho ông Võ Văn H, bà Trần Thị PY; ông Quách TH và bà Phạm Thị KH cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy bỏ nên hiện nay ông Võ Văn H, bà Trần Thị PY vẫn là người sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp tại thửa 686, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và ông Quách TH, bà Phạm Thị KH vẫn là người sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp tại thửa 687, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Đối với việc ông H, bà PY chuyển nhượng đất cho ông H1, bà A thì các bên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định nhưng ông H, bà PY với ông H1, bà A không có tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng này, cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[4] Đồng thời, tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Cao Q đã thừa nhận ông không có chứng cứ gì chứng minh phần đất tại thửa 686, 687, cùng tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Cao Q.

[5] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn giao trả giá trị quyền sử dụng đất là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu buộc ông Huỳnh H1 và bà Lý Thị Ngọc A liên đới cùng trả lại cho ông giá trị phần đất diện tích khoảng 177m^2 (sẽ tính theo diện tích đo đạc thực

tế) trong thửa số 162, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

[7] Đối với kết quả định giá tài sản tranh chấp ngày 19/5/2021 của Tòa án thì thấy rằng do nguyên đơn yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng định giá tài sản, sau khi có kết quả định giá tài sản, Tòa án đã thông báo kết quả định giá cho các đương sự nhưng các đương sự đều không có ý kiến và cũng không có ai yêu cầu định giá lại theo giá thị trường. Đồng thời, tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Quách TH, bà Phạm Thị KH cũng đồng ý với kết quả định giá tài sản của Tòa án vào ngày 19/5/2021, không yêu cầu định giá lại theo giá thị trường. Do đó, không có căn cứ để Tòa án tiến hành định giá tài sản theo giá thị trường.

[8] Từ những phân tích nêu trên nhận thấy đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 9.150.000 đồng và nguyên đơn đã nộp xong số tiền này.

[10] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn ông Cao Q được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 168, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Q về việc: Buộc ông Võ Văn H và bà Trần Thị PY liên đới cùng trả lại cho ông Cao Q giá trị phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 215,6m^2 thuộc thửa số 686, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Q về việc: Buộc ông Quách TH và bà Phạm Thị KH liên đới cùng trả lại cho ông Cao Q giá trị phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 175,6m^2 thuộc thửa số 687, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Q về việc: Buộc ông Huỳnh H1 và bà Lý Ngọc A liên đới cùng trả lại cho ông Cao Q giá trị phần đất diện tích 176,6m^2 thuộc thửa số 686, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

4. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu buộc ông Huỳnh H1 và bà Lý Thị Ngọc A liên đới cùng trả lại cho ông Cao Q giá trị phần đất diện tích khoảng 177m^2 (sẽ tính theo diện tích đo đạc thực tế) trong thửa số 162, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 9.150.000 đồng và nguyên đơn đã nộp xong số tiền này.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Cao Q được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/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.

7. Báo các đương sự biết, án xử sơ thẩm công khai có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết) để xin Tòa án cấp trên xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

8. 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, người phải thi hành án 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:
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thủy Lam