

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN VỊ THỦY  
TỈNH HẬU GIANG**

Bản án số: 45/2023/DS-ST

Ngày: 11-9-2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất  
và tranh chấp hợp đồng hoán đổi đất*”.

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VỊ THỦY, TỈNH HẬU GIANG**

**- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đào Thị Thủy

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Võ Xuân Hùng

Bà Trần Thị Bé Ngọc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hol - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vị Thủy tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Mỹ Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 40/2023/TLST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2023 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng hoán đổi đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2023/QĐXXST-DS, ngày 28 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Lưu Thị Trúc L (tên gọi khác: Lưu Trúc L), sinh năm: 1958

Địa chỉ: Ấp X, thị trấn T, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Có mặt

**- Bị đơn:** Ông Đặng Ngọc T, sinh năm: 1960

Địa chỉ: Ấp X, thị trấn T, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Có mặt

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Lưu Thị Trúc L trình bày: Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của bà

sang của ông Trần Văn T, sau khi sang thì bà mới chia lại 01 phần đất cho ông Đặng Văn Thuận, phần đất của bà và ông T cũng đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất tại thửa 1314 của bà L giáp ranh với thửa đất số 252 của ông T, ranh đất giữa hai bên được hai bên xác định bằng hai trụ đá (trụ đá đầu đất và trụ đá phía cuối phần đất). Sau khi cắm trụ đá thì bà L có làm hàng rào để nuôi vịt, được khoảng hơn 1 năm thì bà L tháo dỡ hàng rào trên để làm lại bằng hàng rào bê tông, khi đó ông T mới ra ngăn cản cho rằng bà L làm hàng rào qua phần đất của ông khoảng 07m. Hiện tại trụ đá ranh phía đầu đất vẫn còn, phía cuối thì đã nhỏ. Vì vậy nay bà L khởi kiện yêu cầu ông T trả lại phần đất đã lấn chiếm diện tích theo đo đạc thực tế 150,3m<sup>2</sup>.

Ngoài ra, năm 2020 để mở rộng lối đi thì bà L và ông T có thỏa thuận đổi đất với nhau, cụ thể như sau: Bà L có phần đất chiều ngang 01m chạy dài 41,70 m (phần đất thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L), phần đất nằm phía trước thửa 1258 của ông Trứ; đổi lấy diện tích cũng chiều ngang 01m dài 50,80 phần đất thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T tại thửa 252 để hai bên cùng làm lối đi, khi đổi đất thì hai bên có làm giấy tay. Sau khi đổi đất thì ông T đã đổ đá làm lối đi, còn phần đất bà L nhận đổi thì bà chưa có sử dụng. Tuy nhiên, do ông T tự ý mức đất trên phần lối đi đã đổi cho bà L nên nay bà L không đồng ý đổi đất cho ông T nữa. Đối với phần lối đi mà bà L đổi cho ông T mà ông T đã đổ đá thì bà L đồng ý trả giá trị vật liệu cho ông T là 2.000.000 đồng.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn Đặng Ngọc T trình bày: Nguồn gốc phần đất ông T đang sử dụng là của bà Lưu Thị Trúc L sang cho ông T, đất gốc của ông Trần Văn T. Do sợ thuế trước bạ cao nên khi bà L sang của ông Thanh thì bà L ở giữa trung gian chia lại cho ông T một phần đất, ông T và bà L tự đo đạc và cắm trụ đá làm ranh. Phần đất của ông T và bà L sau đó đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm giấy thì ông T chỉ làm thủ tục chính lý biến động quyền sử dụng đất của ông Thanh sang, nhưng khi bà L giao đất cho ông thì giao sai hình thể đất, nên việc sau này bà L cho rằng ông T lấn sang 07m chiều ngang của bà L là không đúng. Nay ông T cũng đồng ý yêu cầu đo đạc diện tích tại thửa 252, nếu dư ông đồng ý trả lại cho bà L. Hiện tại trụ đá ranh hai bên vẫn còn.

Đối với phần lối đi: Ông T thừa nhận năm 2020 bà L có qua yêu cầu ông đổi lối đi, với lý do ông T có sang phần đất một phần đất tại thửa 1258 của ông Nguyễn Ngọc Trứ (phần đất tiếp giáp tại thửa 1314 của bà L), phần đất ông T chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T đồng ý đổi diện tích chiều ngang 01m dài 50,80m để nhận phần đất làm lối đi chiều ngang

01m chạy dài 41,70 m tại phần đất trên giấy của bà L, hai bên có làm giấy tay, đã thực hiện việc giao đất xong, ông T cũng đã cải tạo đồ đá làm lối đi đến phần đất của ông. Nay bà L cho rằng ông cạo đất trên phần đất đã đổi cho bà L là không đúng. Vì vậy nay bà L không đồng ý đổi đất thì ông T không đồng ý.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi tòa án thụ lý vụ án đến nay Thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự như: Xác định mối quan hệ tranh chấp, tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, gửi quyết định xét xử cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo thủ tục quy định về phiên tòa sơ thẩm. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70,71,72 và Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vị Thủy đề nghị chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về việc thỏa thuận ranh đất; Dành quyền khởi kiện cho bà L đối với ông T về phần đất bị mức khi có yêu cầu; Về án phí các đương sự là người cao tuổi nên được miễn theo quy định; Về chi phí thẩm định và định giá buộc ông T phải nộp 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:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn Lưu Thị Trúc L khởi kiện để yêu cầu bị đơn Đặng Ngọc T trả lại phần đất đã lấn chiếm và yêu cầu hủy hợp đồng hoán đổi đất phần đất tọa lạc tại ấp 2, thị trấn Nàng Mau, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Vì vậy đây là vụ kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng hoán đổi đất”, căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về nội dung: Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa với các chứng cứ mà các bên cung cấp thể hiện như sau:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã phối hợp với cơ quan chuyên môn cùng sự chứng kiến của các đương sự tiến hành đo đạc, thẩm định phần tài sản, công trình kiến trúc trên đất đang tranh chấp, hai bên cùng thống nhất

phần tài sản tọa lạc trên phần đất tranh chấp theo mảnh trích đo địa chính số 80/SHC ngày 10/7/2023 của Công ty TNHH Tài Nguyên và Môi Trường Sông Hậu để giải quyết vụ án, diện tích phần đất các bên đang sử dụng cụ thể như sau:

Phần đất bà Lưu Thị Trúc L đang sử dụng ổn định tại thửa 1314 thể hiện có diện tích 2370m<sup>2</sup>; Diện tích đất L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2489; Như vậy, bà L đang sử dụng thiếu 119m<sup>2</sup>.

Phần đất ông T đang sử dụng ổn định tại thửa 252 thể hiện tại vị trí (5) có diện tích 2053.8m<sup>2</sup> Diện tích đất ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2243m<sup>2</sup>; Như vậy, ông T đang sử dụng thiếu 189.2m<sup>2</sup>.

Phần đất các bên đang tranh chấp thể hiện tại vị trí (1) và (7) có diện tích 150.3m<sup>2</sup> loại đất Lúa (trong đó có 1 phần đất sử dụng làm lối đi 25.9m<sup>2</sup> và 01 phần đất diện tích 124.4m<sup>2</sup>).

[2.2] Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Tại công văn số 763/CN.VPĐKĐĐ ngày 02/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Vị Thủy thì hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T sang cho ông Đặng Ngọc T thì Chi nhánh thực hiện thủ tục chỉnh lý đăng ký biến động tại trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T.

Tại công văn số 1998/STNMT-CPĐKĐĐ ngày 04/8/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang thì trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lưu Thị Trúc L là đảm bảo đúng trình tự thủ tục pháp luật. Trong hồ sơ cũng thể hiện có bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất được các hộ tứ cận ký tên (BL: 83).

[2.3] Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm ngày 29/8/2023 các đương sự đã đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để các bên tự thỏa thuận phần đất đang tranh chấp. Ngày 07/9/2023 tại phần đất đang tranh chấp giữa bà L và ông T thuộc ấp 2, thị trấn Nàng Mau, huyện Vị Thủy, bà L và ông T đã tự nguyện thỏa thuận cụ thể như sau:

[2.3.1] Đối với phần ranh giới đất (thửa 1314 của bà L và thửa 252 của ông T): Bà L và ông T cùng thống nhất trụ đá làm ranh giới giữa thửa đất, vị trí tính từ trụ đá đầu đất tính từ vị trí giáp thửa 253 kéo ngang sang hết phần đất bà L (hướng về đất của ông T) là 36.7m (tính bao trọn toàn bộ trụ đá); Phần trụ đá cuối đầu đất tính từ trụ đá ranh giữa 251, 252,240 kéo ngang hết đất của ông T (hướng về đất của bà L) là 40,21m (tính đến mí đầu của trụ đá).

Kéo thẳng trụ đá đầu đất đến trụ đá cuối đất làm ranh đất giữa thửa đất 1314 của bà L và thửa 252 của ông T. Ranh đất được sử dụng theo chiều thẳng đứng tính từ lòng đất đến không gian, tài sản của các bên lấn chiếm ranh đất phải tự di dời theo quy định của pháp luật.

[2.3.2] Về phần đất hoán đổi để làm lối đi: Nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất chấm dứt tờ giao kèo đổi đất ngày 21/6/2020, phần đất ông T hoán đổi đất với bà L (phần đất tại một phần thửa 252) hiện bà L đã giao trả cho ông T xong; Đối với phần đất bà L đổi cho ông T thì ông T đã đổ đá xô bỏ (phần đất thể hiện có chiều dài 41,70m tại một phần thửa 1314), ông T đồng ý giao trả lại cho bà L vào ngày 31/3/2024 và bà L có đồng ý trả giá trị phần xây dựng trên lối đi 2.000.000<sup>d</sup> cho ông T vào thời gian như trên.

Xét thấy sự tự nguyện thỏa thuận của các bên không trái quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn Lưu Thị Trúc L yêu cầu ông T bồi thường 150m<sup>3</sup> đất bị mức (trong phần đất tranh chấp); ông T cho rằng ông có mức đất đưa đi nhưng lúc đó hai bên không tranh chấp, số lượng đất mức không đến khối lượng như bà L trình bày. Bà L và ông T đồng ý vào ngày 31/3/2024 ông T sẽ khắc phục lại tình trạng như ban đầu, đến thời điểm nêu trên nếu các bên không thỏa thuận được sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác. Vì vậy Hội đồng xét xử thống nhất tách yêu cầu trên của nguyên đơn thành vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[4] Xét lời trình bày của kiểm sát viên là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn đã nộp 6.655.000 đồng; Tại phiên tòa bà Lưu Thị Trúc L yêu cầu ông T hoàn trả lại toàn bộ chi phí trên cho bà L; Ông T không thống nhất cho rằng khi đo đạc bà L đã chỉ quá nhiều vị trí đất không có liên quan đến phần đất đang tranh chấp nên số tiền mới tăng, vì vậy ông chỉ hoàn trả lại phân nửa số tiền trên cho bà L. Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ vào mảnh trích đo địa chính thể hiện cụ thể hai thửa đất đang tranh chấp giữa hai bên là thửa 252 và thửa 1314; Vì vậy ông T có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ số tiền trên cho bà L là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp; Bị đơn là người cao tuổi có yêu cầu được miễn tiền án phí dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, 91, 147, Điều 241, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 100, 170, 203 luật đất đai; Điều 11 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn Lưu Thị Trúc L và bị đơn Đặng Ngọc T cụ thể như sau:

Đối với phần ranh giới thửa đất (thửa 1314 của bà L và thửa 252 của ông T): Bà L và ông T cùng thống nhất trụ đá làm ranh giới giữa các thửa đất, trụ đá đầu đất tính từ vị trí giáp thửa 253 kéo ngang sang hết phần đất bà L (hướng về đất của ông T) là 36.7m (tính bao trọn toàn bộ trụ đá); Phần trụ đá cuối đầu đất tính từ trụ đá ranh giữa 251, 252, 240 kéo ngang hết đất của ông T (hướng về đất của bà L) là 40,21m đến mí đầu trụ đá.

Kéo thẳng trụ đá đầu đất đến trụ đá cuối đất làm ranh đất giữa thửa đất 1314 của bà L và thửa 252 của ông T. Ranh đất được sử dụng theo chiều thẳng đứng tính từ lòng đất đến không gian, tài sản của các bên lấn chiếm ranh đất phải di dời theo quy định của pháp luật. Các đương sự được đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 80/SHC ngày 10/8/2023 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy).

Về phần đất hoán đổi để làm lối đi: Chấm dứt tờ giao kèo đổi đất ngày 21/6/2020 giữa bà Lưu Thị Trúc L (Lưu Trúc L) và ông Đặng Ngọc T, phần đất ông T hoán đổi đất với bà L (phần đất tại một phần thửa 252) hiện bà L đã giao trả cho ông T xong nên không xem xét; Đối với phần đất bà L đổi cho ông T thì ông T đã đổ đá xô bờ (phần đất thể hiện có chiều dài 41,70 m tại một phần thửa 1314), ông T đồng ý giao trả lại cho bà L vào ngày 31/3/2024 và bà L có đồng ý trả giá trị phần xây dựng trên lối đi 2.000.000<sup>d</sup> (Hai triệu đồng) cho ông T vào thời gian như trên.

2. Dành quyền khởi kiện cho bà L đối với ông T về phần đất do ông T mức trong phần đất tranh chấp (vị trí 1 và 7) khi có yêu cầu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Lưu Thị Trúc L được nhận lại 300.000<sup>d</sup> (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003241 lập ngày 21/02/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang; Bị đơn Đặng Ngọc T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

4. Chi phí đo đạc thẩm định, định giá và trích lục hồ lục hồ sơ: Nguyên đơn đã nộp 6.655.000 đồng. Ông T có trách nhiệm giao trả lại số tiền trên cho bà L tại chi cục thi hành án dân sự huyện Vị Thủy.

*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 qui 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.*

5. Nguyên đơn, bị đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

**Nơi Nhân:**

- VKSND huyện Vị Thủy;
- THADS huyện Vị Thủy;
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS;

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

đã ký

**Đào Thị Thủy**