

**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: 02/2018/DS-ST

Ngày: 03/01/2018.

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYỀN**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ái Mỹ;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Bùi Anh Đức.

2. Ông Tăng Trung Bảo.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Tô Văn Đăng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Bà Mã Quế Khanh - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2013/TLST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2013 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2017/QĐST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ: Số 18 ấp TMQ, xã NT, huyện MX, tỉnh ST.

- ***Bị đơn:*** Ông Phạm Thanh T, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Số 194 ấp TMQ, xã NT, huyện MX, tỉnh ST.

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

1/ Bà Trần Thị O, sinh năm 1975.

2/ Bà Trần Mộng T, sinh năm 1977.

3/ Ông Trần Văn H, sinh năm 1980.

4/ Ông Trần Văn T, sinh năm 1978.

5/ Ông Trần Văn P, sinh năm 1983 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 18 ấp TMQ, xã NT, huyện MX, tỉnh SX.

6/ Ông Lê Văn U, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ: ấp TMQ, xã NT, huyện MX, tỉnh ST.

7/ Bà Lê Ngọc H, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Số 194 ấp TMQ, xã NT, huyện MX, tỉnh ST.

8/ Bà Lê Thị B, sinh năm 1952 (có mặt).

Địa chỉ: Số 80 ấp TMQ, xã NT, huyện MX, tỉnh ST.

Bà Trần Thị O, bà Trần Mộng T, ông Trần Văn H, ông Trần Văn T cùng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị X (theo giấy ủy quyền ngày 14/3/2013).

9/ Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1956

Địa chỉ: Ấp TMQ, xã NT, huyện MX, tỉnh ST.

Ông Nguyễn Văn C ủy quyền cho ông Phạm Thanh T (theo giấy ủy quyền ngày 22/7/2014) (có mặt).

11/ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Mỹ Xuyên.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Công T – Phó giám đốc NHNN&PTNTVN – Chi nhánh huyện MX (theo giấy ủy quyền số 112/UQ.NHNo.MX ngày 09/8/2017 của Giám đốc NHNN&PTNTVN – Chi nhánh huyện MX) (có mặt).

Địa chỉ: Số 10 - 10A đường Lê Lợi, ấp CT, thị trấn MX, huyện MX, tỉnh S T.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Trần Thị B, sinh năm 1952 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 107 ấp TMQ, xã NT, huyện MX, tỉnh ST.

2. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1951 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp TMQ, xã NT, huyện MX, tỉnh ST.

3. Ông Lê Văn P, sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 15, ấp TMQ, xã NT, huyện MX, tỉnh ST.

4. Ông Trần Văn T, sinh năm 1978 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp TMQ, xã NT, huyện MX, tỉnh ST.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 10/01/2012, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Nguyễn Thị X trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha chồng bà tên Trần Minh Q, năm 1974 cha chồng bà có cho vợ chồng bà canh tác tổng cộng là 1.800m². Đến ngày 28/7/1994 thì được Ủy ban nhân dân huyện MX cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chồng của bà là ông Trần Văn T (C) đứng tên. Năm 1996 thì ông Lê Văn U lấp đường nước, bà X không đồng ý. Đến năm 1997 ông U tự ý đào đường nước khác trong thửa 144 để trồng lá. Đến ngày 23/12/2002, chồng bà X làm giấy tay chuyển nhượng cho ông T 01 công đất (tương đương 1.300m²) trong thửa 144 với giá 01 cây vàng 24k, còn lại 500m² nhưng ông T đã chiếm và sử dụng luôn đường nước này liền với thửa 144 và cập thửa đất số 129. Đến năm 2003 ông T lấp đường nước lại (bao gồm đường nước bà X sử dụng từ trước đây và đường nước trước đây ông U đào để trồng lá nên mới dôi ra 500m²), 500m² đất này ông T cho người ta mướn.

Thửa đất 144 ông T nhận chuyển nhượng của bà X giáp sông, trước đây nhà nước có nạo vét và sên đất dưới lòng sông lên bờ đất này, nhưng chỉ giáp với phần đất chứ không làm ảnh hưởng đến diện tích mà ông T nhận chuyển nhượng của bà X.

Sau khi đo đạc thực tế, hiện nay phần đất tranh chấp (A) là 184,1m² và phần đất tranh chấp (B) là 311,4m², có tổng diện tích là 495.5m². Nay bà X yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T hoàn trả cho bà diện tích đất theo đo đạc thực tế là 495.5m² tại thửa 144 tọa lạc tại ấp TMQ, xã NT, huyện MX, tỉnh ST.

- *Tại các biên bản hòa giải ngày 10/10/2013, ngày 18/8/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Phạm Thanh T trình bày:* Ngày 23/12/2002 chồng bà X là ông Trần Văn T chuyển nhượng mả thửa đất cho ông, ông T viết giấy tay chuyển nhượng 01 công đất, giá chuyển nhượng là 5.500.000 đồng, không có đo đạc, không có cậm ranh, ông T nói nếu dư thì ông T hưởng, nếu thiếu thì ông T chịu và không chừa lại 500m² như bà X trình bày. Phần đất này liền với đường xuống của mẹ vợ ông là bà Lê Thị B (Nguồn gốc đường xuống này

có sẵn từ xưa do ông Lê Văn U sử dụng, sau đó ông U nhượng lại cho mẹ vợ ông là bà Lê Thị B). Sau này, bà Lê Thị B cho lại ông đường xuống này sử dụng. Trước đây ông Trần Văn C thuê canh tác, nay đã hết hợp đồng nên ông Trần Văn C không canh tác nữa. Hiện nay, ông T đã cho ông Nguyễn Văn C thuê với thời hạn 01 năm đến tháng 02/2015 thì hết hạn. Sau đó ông T tiếp tục ký hợp đồng với ông Nguyễn Văn C cho thuê thêm 03 năm đến tháng 02/2018, giá 3.000.000đồng/năm và ông C đã trả đủ tiền thuê đất.

Phần đất nhận chuyển nhượng của bà X giáp sông, sau khi nhà nước làm kênh thủy lợi, chỉ nạo vét, không có mức vào đất thịt nên không có ảnh hưởng tới diện tích đất.

Sau khi Tòa án đo đạc, diện tích thực tế phần đất tranh chấp giữa ông và bà X gồm đường xuống (A) là $184,1m^2$ và phần đất tranh chấp (B) là $311,4m^2$, tổng cộng là $495,5m^2$. Nay ông T không đồng ý trả $495,5m^2$ đất theo yêu cầu khởi kiện của bà X, vì ông không có chiếm đất, đất này ông chuyển nhượng của vợ chồng bà X.

- *Tại các biên bản hòa giải ngày 10/10/2013, ngày 18/8/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn U trình bày:* Nguồn gốc phần đường xuống đang tranh chấp là của cha ruột ông tên Lê Văn K sử dụng từ lâu đời, sau khi cha ông chết để lại cho ông. Đến năm 1992 do không thuận tiện việc canh tác nên ông U nhượng lại cho bà Lê Thị B sử dụng, từ đó ông không có trở lại sử dụng hay canh tác gì trên phần đất này nữa. Nay bà Nguyễn Thị X nói ông lấp đường nước chiếm đất là không đúng.

- *Tại các biên bản hòa giải ngày 10/10/2013, ngày 18/8/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị B trình bày:* Phần đường xuống đã có sẵn từ năm 1972 – 1973, của cha chồng bà là ông Lê Văn K sử dụng để cho ghe, xuống đi. Sau khi ông K chết thì giao lại cho ông U sử dụng. Đến năm 1992 ông Lê Văn U bán cho bà nền nhà và đường xuống này. Do phần đường xuống nằm giữa 02 phần đất của bà X, bà X thấy không thuận tiện cho việc canh tác nên mới sang nhượng một phần đất từ đường xuống cho đến hết mé sông cho con rể bà là Phạm Thanh T. Còn phần đất cắt ngang tiếp giáp với đường xuống là của ông U nhượng lại cho bà. Đến năm 2001 bà cho con bà là Lê Ngọc H (vợ ông T), hiện nay vợ chồng ông T, bà H đã dùng phần đất này để đào ao nuôi tôm sú, kế bên phần đất này còn có nền nhà của vợ chồng ông T từ xưa cho đến nay không có thay đổi vị trí, trên đất chỉ có một đường nước duy nhất ra kênh thủy lợi và phần đường xuống. Theo lời trình bày của bà X nói ông Phạm Thanh T chiếm đất là không đúng. Nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà X.

- *Tại các biên bản hòa giải ngày 10/10/2013, ngày 18/8/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Ngọc H trình bày:*

Vào năm 1992, chú của bà là ông Lê Văn U cho mẹ của bà là bà Lê Thị B sử dụng một phần đất và đường xuống. Đến năm 2001 bà Bui cho bà phần đất tại thửa 170 và đường xuống để vợ chồng bà sử dụng. Năm 2002, khi bà Nguyễn Thị X đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà X chuyển nhượng cho vợ chồng bà thửa đất số 144 của bà X giáp với đường xuống, lúc chuyển nhượng đất không có đo đạc, bà X không hề nói chứa lại $500m^2$, bờ ranh thì vẫn còn nguyên từ trước cho đến nay không có thay đổi, khi Nhà nước nạo vét lòng sông thì không ảnh hưởng đến phần đất mà bà và ông T chuyển nhượng của bà X, vợ chồng bà sử dụng đào ao để nuôi tôm sú đến

nay vẫn giữ nguyên hiện trạng. Qua đo đạc thực tế hai phần đất tranh chấp có tổng diện tích thực tế là 495.5m². Nay bà X cho rằng ông Tùng chiếm sử dụng đường xuống là không đúng, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà X.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 18/8/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn P trình bày:* Khi cha, mẹ ông là ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị X chuyển nhượng đất cho ông T thì ông 19 tuổi, ông T nói gia đình ông chuyển nhượng đất mảo cho ông T, không đo là không phù hợp, vì tờ chuyển nhượng đất giữa cha ông là ông Trần Văn T và ông T chỉ thể hiện chuyển nhượng 01 công đất, có đo đạc nhưng không ghi bao nhiêu mét. Còn phần đất đường xuống thì gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay qua diện tích đo đạc thực tế hiện nay hai phần đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị X và ông T là 495.5m². Ông yêu cầu ông T trả lại 495.5 m² cho bà Nguyễn Thị X.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 18/8/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Huỳnh Công T - Đại diện theo ủy quyền của NHNN&PTNTVN - Chi nhánh huyện MX trình bày:* Việc tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị X và ông Phạm Thanh T không làm ảnh hưởng gì đến hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản mà ông Trần Văn T (chồng bà X) đã ký với NHNN&PTNTVN - Chi nhánh huyện MX nên Ngân hàng không có ý kiến và không yêu cầu gì.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/8/2017 ông Nguyễn Văn C trình bày:* Ông với ông Phạm Thanh T đã ký hợp đồng thuê đất, thời hạn thuê là 03 năm đến tháng 02/2018. Thuê với giá 3.000.000đồng/năm, trả tiền hàng năm. Nay phần đất này tranh chấp với bà X thì ông không có ý kiến gì. Khi nào Tòa án giải quyết thì ông sẽ trả lại cho ông T. Còn tiền thuê đất thì ông và ông T sẽ tự thỏa thuận với nhau không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông C vẫn giữ nguyên việc ủy quyền cho ông Phạm Thanh T được toàn quyền thay mặt ông quyết định tất cả các vấn đề trong việc giải quyết vụ án theo giấy ủy quyền ngày 22/7/2014.

- *Tại phiên tòa hôm nay, Kiểm sát viên trình bày ý kiến:*

1. Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 48 và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Áp dụng Khoản 1 Điều 136 của Luật đất đai 2003: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X về việc yêu cầu ông Phạm Thanh T trả lại phần đất có diện tích 495,5 m² tại thửa 144 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 703711 cấp ngày 28/7/1994 tọa lạc tại ấp T MQ, xã NT, huyện M Xuy, tỉnh S T.

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:

Về tố tụng:

[1] Tại phiên tòa hôm nay, những người làm chứng bà Trần Thị B, ông Phạm Văn H, ông Lê Văn P, ông Trần Văn T đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án bà B, ông H, ông P, ông T đã có lời khai, nên việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt những người làm chứng nêu trên.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C do có thuê phần đất tranh chấp, nên Tòa án đưa ông C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nay ông C không còn canh tác trên phần đất này nữa và không có liên quan trong vụ án, Hội đồng xét xử thống nhất xác định ông Trần Văn C không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[3] Tại phiên tòa, bà X thay đổi yêu cầu khởi kiện do trước đây bà khởi kiện yêu cầu ông Phạm Thanh T trả cho bà phần đất chiếm là $500m^2$, nhưng qua thẩm định, đo đạc thực tế thì tổng diện tích đất tranh chấp là $495,5m^2$ nên bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông T trả cho bà diện tích $495,5m^2$ đất tại thửa 144 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 703711 cấp ngày 28/7/1994 tọa tại ấp TMQ, xã NT, huyện MX, tỉnh ST. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà xa không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu được quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về nội dung:

[1] Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị X trình bày: Phần đất tại thửa 144 đã được Ủy ban nhân dân huyện MX cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 703711 cấp ngày 28/7/1994, có diện tích $1.800m^2$ do chồng bà là ông Trần Văn T đứng tên. Vào năm 2002 bà và ông Trần Văn T có làm giấy viết tay chuyển nhượng cho ông Phạm Thanh T 01 công đất với giá là 5.500.000 đồng, phần đất này liền với đường nước (đường xuống) của bà Lê Thị B, bà B cho ông T sử dụng. Sau đó, ông T cuốc lấp đường xuống làm ruộng nuôi tôm. Thời gian sau khi ông T chết, bà X phát hiện diện tích đất trong thửa 144 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $1.800m^2$, chuyển nhượng cho ông T 01 công đất tương đương $1.300m^2$, là còn dư lại $500m^2$, nhưng ông T chiếm sử dụng hết thửa đất số 144 là nhiều hơn diện tích nhận chuyển nhượng theo đo đạc thực tế là $495,5m^2$ nên tại phiên tòa hôm nay bà X yêu cầu ông T phải trả cho bà $495,5m^2$ đất tại thửa 144 nêu trên.

[2] Bị đơn, ông Phạm Thanh T không đồng ý trả $495,5m^2$ đất theo yêu cầu khởi kiện của bà X, vì ông không có chiếm đất, đất này ông chuyển nhượng của vợ chồng bà X vào ngày 23/12/2002 do chồng bà X là ông Trần Văn T viết giấy tay chuyển nhượng mả cho ông 01 công đất, không có đo đạc, không có cắm ranh đất và không chừa lại $500m^2$ như bà X trình bày. Phần đất này liền với đường xuống của mẹ vợ ông là bà Lê Thị B (Nguồn gốc đường xuống này có sẵn từ xưa do ông Lê Văn U sử dụng, sau đó ông U nhượng lại cho mẹ vợ ông là bà Lê Thị B). Sau này, bà Lê Thị B cho lại ông T đường nước (đường xuống) này sử dụng.

[3] Ông Lê Văn U cho rằng phần đất tranh chấp đường xuống (A) là của cha ông (Lê Văn K), ông đã thấy cha ông sử dụng đường nước từ khi ông còn nhỏ, dùng để cho xuống ra, vào. Khi cha ông chết, ông sử dụng đường xuống đến năm 1992 thì nhượng lại cho bà Lê Thị B, hiện nay đường xuống do ông T (con rể bà B) đang sử dụng. Bà B cũng thống nhất theo lời trình bày của ông Lê Văn U. Bà B là chị dâu của

ông U, đường nước này có từ rất lâu khi bà về làm dâu đã có rồi. Năm 1992 bà chuyển nhượng của ông U và sau đó để lại cho con rể là Phạm Thanh T sử dụng.

[4] Căn cứ vào công văn trả lời của Ủy ban nhân dân huyện MX số 373/UBND-VP ngày 06/7/2012 (BL 121): Thửa đất tranh chấp số 144 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/7/1994, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự và theo quy định của pháp luật, tại thời điểm cấp đại trà nên không thể hiện số đo cụ thể từng cạnh, chỉ tính tỷ lệ theo quy định (tại thời điểm đó).

[5] Sau khi thẩm định, đo đạc thực tế phần đất tranh chấp giữa bà X và ông T gồm 2 phần, với tổng diện tích là $495.5m^2$, cụ thể:

[5.1] Phần đất tranh chấp đường xuống (A), tổng diện tích $184,1m^2$, có số đo như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất ông T đang sử dụng, có số đo 46m.
- Hướng Tây giáp phần đất bà Nguyễn Thị X đang sử dụng, có số đo 46m.
- Hướng Nam giáp phần đất của ông T, có số đo 4m.
- Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi (sông), có số đo 4m.

[5.2] Phần đất tranh chấp (B), tổng diện tích $311,4m^2$, có số đo như sau:

- Hướng Đông giáp kênh thủy lợi, có số đo 8,3m.
- Hướng Tây giáp phần đất ông T đang sử dụng, có số đo 8,3m.
- Hướng Nam giáp phần đất của ông T, có số đo 37,5m.
- Hướng Bắc giáp phần đất ông T đang sử dụng và đường xuống, có số đo 4m + 33,5m.

Theo kết luận định giá thì phần đất tranh chấp có giá trị là 17.719.000 đồng.

[6] Công văn trả lời số 272/CNVPĐKĐĐ ngày 15/6/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện MX (BL 339): Để xác định diện tích tranh chấp giữa bà X và ông T có diện tích $184,1m^2$ và $311,4m^2$ thuộc thửa đất số mấy thì phải thực hiện nghiệp vụ đo định vị. Nhưng định vị phải thực hiện ở những nơi đã thành lập bản đồ địa chính chính quy, có hệ tọa độ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo bản đồ chính quy. Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh T và bà Nguyễn Thị X được cấp đại trà sử dụng bản đồ tỷ lệ 1/5000 chưa có hệ tọa độ, nên không đủ cơ sở để xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa nào.

[7] Đối với cạnh hướng tây của phần đất đường xuống đang tranh chấp (A) tiếp giáp với phần đất bà X đang sử dụng, theo bà X cho rằng giáp thửa 129, nhưng theo lược đồ giải thửa được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T thì cạnh hướng tây của thửa 144 lại tiếp giáp với thửa 196, theo công văn trả lời số 366/UBND - VP ngày 07/6/2017 (BL 437) thì thửa 129 Ủy ban nhân dân huyện MX không cấp cho ông T, việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T có thửa đất số 129 là do lỗi trong quá trình biên tập và in giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T; Theo bản đồ địa chính, thửa 129 và thửa 196 (giáp hướng tây của thửa 144) ở hai vị trí khác nhau, có sự khác nhau tại bảng liệt kê và lược đồ giải thửa tỷ lệ do quy định của Tổng cục Địa chính (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) về cách đánh số thửa trong bản đồ địa chính.

[8] Phần đất ông T sử dụng (chuyển nhượng của bà X) thuộc thửa đất số 144, tổng diện tích thực tế là $1.126,9m^2$, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp kênh có số đo 37,6m.
- Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp (A), có số đo 41m.

- Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp (B) có số đo 32,7m.
- Hướng bắc giáp rạch lá (sông) có số đo 25,5m.

Trong quá trình giải quyết vụ án (BL 361, 362, 380, 398, 491, 492) cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Nguyễn Thị X và bị đơn ông Phạm Thanh T đều thừa nhận, phần đất tại thửa 144 ông T nhận chuyển nhượng của bà X và ông T, trước đây Nhà nước có nạo vét, sên đất dưới lòng sông lên bờ đất này làm kênh thủy lợi, nhưng chỉ giáp với phần đất chứ không làm ảnh hưởng đến diện tích mà ông Tùng nhận chuyển nhượng của bà X.

[9] Phần đất ông T đang sử dụng, do bà B chuyển nhượng của ông U và tặng cho ông T (C), tiếp giáp đoạn tranh chấp đường xuống, diện tích 1.788,7m², có số đo các cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp nền nhà của ông T và phần đất tranh chấp (B), có số đo 36m.
- Hướng Tây giáp phần đất của bà X, có số đo 34,3m.
- Hướng Nam giáp đất lộ giao thông nông thôn, có số đo 50,8m.
- Hướng Bắc giáp đất của bà X, giáp đường xuống tranh chấp, giáp đất ông T, có số đo 51m.

[10] Về chứng cứ:

[10.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 144, tờ bản đồ số 02, diện tích là 1.800 m² do chồng của bà là ông Trần Văn T (C) đứng tên. Ngoài ra bà X không cung cấp thêm chứng cứ gì để chứng minh diện tích đất thửa đã bán cho ông T.

[10.2] Bị đơn Phạm Thanh T cung cấp tờ sang nhượng đất ngày 23/12/2002 giữa ông và ông Trần Văn T ký (BL 50). Tại tờ sang nhượng đất ghi “Tôi Trần Văn T có sang cho Phạm Thanh T 01 công đất bằng tiền là 5.500.000đ...”, không nói rõ số đo các cạnh là bao nhiêu, không thể hiện bán tại thửa nào, diện tích là bao nhiêu. Bà Nguyễn Thị X thừa nhận bà và ông T đồng ý chuyển nhượng đất cho ông Phạm Thanh T 01 công tại thửa 144, bà X cũng xác định khi bán cũng không nói rõ số đo các cạnh là bao nhiêu. Hơn nữa, khi chuyển nhượng thửa đất số 144 của ông T, bà X thì ông T sử dụng luôn cả phần đường xuống. Đến năm 2003 ông T thuê xe cuốc lấp đường xuống để làm vuông nuôi tôm, nhưng không có tranh chấp. Đến năm 2011 khi bà B làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất (C) cho ông T, thì bà X cho rằng thửa đất 144 của bà được cấp 1.800m², chuyển nhượng cho ông T 01 công là tương đương 1.300m² nên còn thừa 500m² đất tại thửa 144 và khởi kiện yêu cầu ông T phải trả lại phần đất thừa cho bà.

[10.3] Về phần đất tranh chấp đường xuống (A): Theo lời khai của những người làm chứng là bà Lê Thị B, ông Phạm Văn H, ông Lê Văn P, ông Trần Văn T đều trình bày (BL 427, 428, 431, 434): Việc chuyển nhượng đất giữa ông Trọn, bà X và ông T họ không chứng kiến trực tiếp, không biết vợ chồng bà X chuyển nhượng cho ông T diện tích bao nhiêu cũng không biết chuyển nhượng thửa đất nào; Về nguồn gốc phần đường xuống tranh chấp có từ trước năm 1959, do bà con ở xóm có nhu cầu sử dụng lấy nước và đưa xuống ra, vào ruộng. Sau này vợ chồng ông Trần Văn T, bà X Nguyễn Thị X sử dụng và ông Lê Văn U cũng có sử dụng đường xuống này. Đến khi vợ chồng bà X chuyển nhượng đất cho ông T thì ông T sử dụng đường xuống này đến nay. Ngoài ra, ông Lê Văn P và ông Trần Văn T là người ký chứng kiến việc thỏa thuận càm ranh đất (tại tờ thỏa thuận lập ngày 16/5/2011 (BL 44)) giữa bà X và ông T

trình bày (BL 432, 434, 435): Việc thỏa thuận cặm ranh do bà X và ông T đã tự thỏa thuận với nhau, sau đó đem tờ thỏa thuận đến để cho ông T và ông P ký xác nhận.

[11] Như vậy, có cơ sở xác định phần đất ông T nhận chuyển nhượng mả của bà Nguyễn Thị X tại thửa 144 ghi là 01 công đất, không đo đạc, không cặm ranh. Theo diện tích đo đạc thực tế đang sử dụng là $1.126,9m^2 + 184,1m^2$ (phần đất tranh chấp đường xuống (A)) thì tổng diện tích là $1.311m^2$ gần tương đương một công tầm cây ($1.300m^2$). Nên bà X cho rằng phần đất tranh chấp (A) diện tích $184,1m^2$ là đất dư mà bà đã chừa lại khi chuyển nhượng là không có cơ sở.

[12] Về phần tranh chấp (B) theo những người làm chứng ông Lê Văn P trình bày: Đường nước này có từ xưa, ở xóm ai có nhu cầu thì sử dụng, không ai ngăn cản (BL 432), ông Trần Văn T trình bày: Nguồn gốc đường nước này do ông Trần Minh Q cho ông Lê Văn K (cha ruột ông U) một miếng đất khoảng $2000m^2$, ông K đào đường xuống sử dụng một thời gian thì ông K chết nên ông Lê Văn U sử dụng và sang nhượng lại cho bà B sử dụng. Sau đó, bà B cho vợ chồng ông T sử dụng. Tại công văn số 272/CNVPĐKĐĐ ngày 15/6/2016 (BL 339) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện MX trả lời không đủ cơ sở để xác định phần đất tranh chấp này thuộc thửa nào. Nhưng qua thể hiện tại sơ đồ vị trí đo đạc thực tế (BL 322) thì phần đất tranh chấp (B) nằm trong thửa đất của bà B cho vợ chồng ông T và thửa đất này cắt ngang tiếp giáp thửa 144 và đường xuống tranh chấp (A), nên bà X cho rằng phần đất tranh chấp (B) là phần đất thuộc thửa 144 của bà còn thừa và yêu cầu ông T trả phần đất tranh chấp (B) đoạn tiếp giáp này là không có cơ sở.

[13] Từ những nhận định trên, yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X về việc yêu cầu ông Phạm Thanh T trả lại diện tích đất lấn chiếm $495,5m^2$ tại thửa 144, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 703711 cấp ngày 28/7/1994 tọa tại ấp TMQ, xã NT, huyện MX, tỉnh ST là không có căn cứ chấp nhận.

[14] Đối với NHNN&PTNTVN - Chi nhánh huyện MX đã nhận thế chấp của ông Trần Văn T (chồng bà X) quyền sử dụng đất số C 703711, cấp ngày 28/7/1994, trong đó có thửa đất số 144 đang tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị X và ông Phạm Thanh T. Nhưng tại phiên tòa hôm nay, ông Huỳnh Công T - Đại diện theo ủy quyền của NHNN&PTNTVN - Chi nhánh huyện MX trình bày: Việc tranh chấp giữa bà X và ông T không làm ảnh hưởng gì đến hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản mà ông Trần Văn T (chồng bà X) đã ký với Ngân hàng nên Ngân hàng không có ý kiến và có không yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[15] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C đã ký hợp đồng với ông Phạm Thanh T thuê phần đất đang tranh chấp. Nay không có ý kiến gì. Khi nào Tòa án giải quyết thì ông sẽ trả lại đất. Còn tiền thuê đất thì ông và ông T sẽ tự thỏa thuận với nhau không yêu cầu Tòa án giải quyết (BL 476, 477), nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[16] Về chi phí định giá: Là 2.866.778 đồng do yêu cầu bà Nguyễn Thị X không được chấp nhận nên bà X phải chịu, bà X đã nộp đủ.

[17] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí là 885.950 đồng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và theo pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27.02.2009. Tuy nhiên theo Điều 48 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định “...trường hợp theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 mà đương sự, người bị kết án phải chịu án phí, lệ phí Tòa án nhưng theo quy định của Nghị quyết

này thì đương sự, người bị kết án không phải chịu hoặc được miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án thì áp dụng quy định của Nghị quyết này”. Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1955 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 thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 130/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[18] 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 và ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 48 và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Áp dụng khoản 1 Điều 136 của Luật đất đai 2003.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị X về việc yêu cầu ông Phạm Thanh T trả lại phần đất có diện tích 495,5 m² tại thửa 144 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 703711 cấp ngày 28/7/1994 tọa tại ấp TMQ, xã NT, huyện MX, tỉnh ST.

2. Về chi phí định giá đất tranh chấp: Bà Nguyễn Thị X phải chịu là 2.866.778 đồng, bà Xa đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị X được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Như vậy, bà Nguyễn Thị X được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 250.000 đồng theo biên lai thu số 004105 ngày 01/02/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên.

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 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, Điều 7, 7a, 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- VKS nhân dân huyện Mỹ Xuyên;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục T.H.A dân sự huyện Mỹ Xuyên,
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Ái Mỹ

