

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TIỂU C
TỈNH T**

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

Bản án số: 04/2023/DSST
Ngày: 18/12/2023
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIỂU C, TỈNH T**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Thạch Thị Thu Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Bé
2. Bà Đinh Thị Thúy Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thanh Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiểu C, tỉnh T

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiểu C tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Hùng Cường - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 12 năm 2023 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Tiểu C, tỉnh T xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 156/2022/TLST- DS ngày 31 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp quyền sử dụng đất. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2023/QĐXX-ST ngày 15 tháng 11 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Thị Ph, sinh năm 1962; Địa chỉ: khóm 2, thị trấn Cầu Q, huyện Tiểu C, tỉnh T (Có mặt)

- Bị đơn: Bà Đinh Thị V, sinh năm 1957; Địa chỉ: khóm 2, thị trấn Cầu Q, huyện Tiểu C, tỉnh T (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đinh Kim T, sinh năm 1966; Địa chỉ: khóm 1, thị trấn Cầu Q, huyện Tiểu C, tỉnh T (Có mặt)

2. Chị Phan Thị Diệu T, sinh năm 1993; Địa chỉ: khóm 2, thị trấn Cầu Q, huyện Tiểu C, tỉnh T (Có mặt)

3. Ông Trần Kim H, sinh năm 1964; Địa chỉ: khóm 4, thị trấn Cầu Q, huyện Tiểu C, tỉnh T (Vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1953; Địa chỉ: khóm 2, thị trấn Cầu Q, huyện Tiểu C, tỉnh T (Chết không có người thừa kế)

5. Bà Đinh Thu Ng, sinh năm 1961; Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Cầu Q, huyện Tiểu C, tỉnh T (Có mặt)

Chỗ ở hiện nay: khóm 1, thị trấn Tiểu C, huyện Tiểu C, tỉnh T

6. Anh Lê Nhựt M, sinh năm 1981; Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Cầu Q, huyện Tiểu C, tỉnh T (Vắng mặt)

7. Anh Lê Nhựt Q, sinh năm 1983; Địa chỉ: khóm 2, thị trấn Cầu Q, huyện Tiểu C, tỉnh T (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trương Thị Ph trình bày:

Vào năm 2005 bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 150 m² thửa đất số 14 trên đất có một căn nhà lá của ông Trần Kim H với giá là 7.000.000 đồng, do thời điểm nhận chuyển nhượng đất của ông H, ông H chưa được cấp quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ làm giấy tay mua bán với nhau, sau khi nhận chuyển nhượng bà đã canh tác sử dụng cho đến tháng 02 năm 2022 thì bà Đinh Kim T đã ngang nhiên cấm trụ ranh và xây nhà tiền chế lấn qua phần đất của bà đang canh tác sử dụng là 42 m². theo đơn khởi kiện bà yêu cầu bà Đinh Kim T và bà Đinh Thị V pH di dời toàn bộ tài sản có trên đất để trả lại cho bà diện tích đất lấn chiếm là 42 m² thuộc thửa 14, tuy nhiên qua kết quả đo đạc thì phần đất mà bà V và bà T lấn chiếm là 28,4 m² nên bà yêu cầu bà V bà T pH trả lại diện tích đất lấn chiếm 28,4 m² và toàn bộ tài sản có trên đất cho bà.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà Đinh Thị V trình bày: Nguồn gốc thửa đất mà bà Trương Thị Ph đang tranh chấp với bà và thửa đất số 15 hiện bà đang đứng tên quyền sử dụng đất có nguồn gốc đất là của ông Cao Văn Tỷ cho gia đình bà ½ diện tích đất, gia đình ông Nguyễn Văn X ½ diện tích, nhưng cụ thể diện tích đất bao nhiêu thì bà không biết vì khi cho không có làm giấy tờ, gia đình bà có sử dụng được vài năm thì bà đi làm ăn xa còn chồng bà là ông Huỳnh Thanh Sử vẫn còn ở trên đất, thỉnh thoảng bà cũng có về, phần đất của ông Nguyễn Văn X thì có cất nhà ở trên đất. Quá trình sử dụng bà không có kê khai đăng ký, bà cũng không biết lý do vì sao bà được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà ở thửa đất số 15, khi chồng bà bệnh bà có về nhà thì chồng bà là ông Sử có đưa cho bà một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Đinh Thị V, còn ông X có kê khai đăng ký hay không thì bà không biết, bà cũng

không biết phần đất của ông X sử dụng ông X đã bán cho ông H và ông H bán lại cho bà Ph, đến khi ông Huỳnh Thanh Sử, tức là chồng sau của bà bệnh và chết thì bà có thấy vợ chồng bà Ph cất nhà ở trên phần đất của ông X trước kia và có trồng cây chuối trên phần đất của bà lúc này ông Bá chồng của bà Ph mới nói “ Do thấy đất trống nên trồng chuối” bà cũng không nói gì, đến khi có dịch Cô Vid bà có nhờ em của bà là bà Đinh Kim T đến cất nhà giúp bà để bà về có chỗ ở thì ông Bá cho rằng đất này là của ông Bá mua rồi nên xảy ra tranh chấp, nay bà không đồng ý theo yêu cầu của bà Trương Thị Ph. Đối với thửa đất số 15 bà đã được Ủy ban nhân dân huyện Tiểu C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không có khiếu nại gì đối với thửa đất này.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà Đinh Kim T trình bày: Về nguồn gốc phần đất tranh chấp thống nhất theo lời trình bày của bà Đinh Thị V, về tài sản có trên đất do dịch Cô Vid phát tán bà V thì đi làm thuê ở tỉnh ngoài lo sợ sẽ bị đưa về quê không có chỗ ở nên bà V có nhờ bà xây dựng một nhà tiền chế để khi về quê có chỗ ở nên bà có đứng ra giúp bà V để xây dựng một căn nhà tiền chế, nay bà xác định nhà và đất là của bà V không PH của bà, bà không có tranh chấp gì đối với phần nhà mà bà đứng ra xây giúp cho bà V.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa chị Phan Thị Diệu T: Thống nhất như lời trình bày của bà Trương Thị Ph

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà Đinh Thu Ng: Thống nhất như lời trình bày của bà Đinh Thị V

Quá trình tố tụng anh Lê Nhựt M: Thống nhất theo lời trình bày của bà Đinh Thị V

Tại bản tự khai ngày 23/3/2023 ông Trần Kim H trình bày: Nguồn gốc thửa đất mà bà Trương Thị Ph đang canh tác sử dụng có nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn X (đã chết) chuyển nhượng lại cho ông việc chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay mua bán với nhau sau khi ông nhận chuyển nhượng ông có sử dụng được một thời gian thì chuyển nhượng lại cho bà Trương Thị Ph, nay ông không có tranh chấp đất gì đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho bà Trương Thị Ph.

Ý kiến trình bày của Kiểm sát viên:

- Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng nhiệm vụ, quyền hạn và tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự tham gia tố tụng trong vụ án đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với bà Đinh Kim T tại phiên tòa bà V và bà T thừa nhận đất và nhà là của bà V, bà T không có tranh chấp gì đối với việc và xây nhà giúp cho bà V nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại tư cách tham gia tố tụng của bà Đinh Kim T.

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

Áp dụng Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 166 bộ luật dân sự

Áp dụng luật đất đai năm 2013

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Ph, buộc bà Đinh Thị V pH có trách nhiệm di dời căn nhà và các tài sản khác có trên đất để giao trả diện tích đất 28,4 m² (nằm trong tổng diện tích 113,3 m²) thuộc thửa số 14 cho hộ bà Trương Thị Ph quản lý sử dụng.

Về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật

Các tài liệu chứng cứ tình tiết của vụ án:

1. Giấy tay sang nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn X với ông Trần Kim H
2. Giấy tay mua bán giữa ông Trần Kim H với bà Trương Thị Ph
3. Trích lục bản đồ địa chính thửa 14 (bản pho to)
4. Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp
5. Sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp.

Những tình tiết các bên thống nhất: Không có

Những tình tiết các bên không thống nhất: Các đương sự không thống nhất toàn bộ nội dung vụ án

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Nhựt M và Lê Nhựt Q có đơn xin giải quyết vắng mặt căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh Lê Nhựt M và Lê Nhựt Q.

[2]. Về tư cách tham gia tố tụng: Tại đơn khởi kiện bà Ph khởi kiện yêu cầu bà T và bà V pH có trách nhiệm hoàn trả diện tích đất lấn chiếm và di dời toàn bộ tài sản có trên đất cho bà, tuy nhiên tại phiên tòa bà T và bà V thừa nhận do bà V đi làm ăn xa không có ở nhà nên bà V có nhờ bà T xây giúp cho bà V một căn nhà, bà V và bà T xác nhận nhà và đất là của bà V không pH của bà T, tại phiên Tòa bà T cũng không có tranh chấp gì đối với

việc xây nhà giúp cho bà V nên Hội đồng xét xử xác định tư cách tham gia tố tụng của bà Đinh Kim T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không pH là bị đơn trong vụ án.

[3]. Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa bà Trương Thị Ph yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Đinh Thị V và Đinh Kim T pH di dời công trình trên đất để trả lại diện tích đất lấn chiếm là 28,4 m² cho bà. Quá trình tố tụng bà V không đồng ý theo yêu cầu của bà Ph, bà cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Cao Văn Tỷ cho gia đình bà ½ diện tích ông Nguyễn Văn X ½ diện tích nhưng cụ thể diện tích bao nhiêu thì không biết. Hội đồng xét xử xét quá trình sử dụng ông Nguyễn Văn X có kê khai đăng ký và đã được Ủy ban nhân dân huyện Tiểu C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại sổ phát hành B441511 ngày 21/7/1994 và theo công văn số 3085/UBND-NC ngày 17/7/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Tiểu C cũng xác nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông họ Nguyễn Văn X diện tích 282 thửa đất số 38 (nay là thửa 14) là đúng đối tượng trình tự thủ tục vì vậy Hội đồng xét xử có cơ sở xác định phần đất này là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn X. Quá trình tố tụng Tòa án có đưa ông Nguyễn Văn X vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tuy nhiên do ông X đã chết Tòa án có tiến hành xác M lời khai của ông Nguyễn Văn Hoàng là người em ruột của ông X được ông Hoàng cho biết ông X đã chết cách nay trên 20 năm, ông X có 01 người vợ nhưng không có con và đã bỏ ông X từ trước khi ông X chết hiện nay vợ ông X ở đâu thì ông cũng không biết và theo công văn số 06/CVPĐ-CATT ngày 10/8/2023 của công an thị trấn Cầu Q cũng xác định thành viên hộ của ông Nguyễn Văn X không có trong tàn thư quản lý của Công an thị trấn từ đó không thể xác định thành viên hộ của ông Nguyễn Văn X gồm những ai.

Như nhận định trên phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn X nên ông X có quyền giao dịch đối với phần đất của mình cho ông Trần Kim H, sau khi ông H nhận chuyển nhượng ông H không sử dụng ông H chuyển nhượng lại cho bà Ph, bà Ph canh tác sử dụng cho đến nay. Như vậy trong một quá trình dài từ ông X, ông H đến bà Ph không ai tranh chấp gì đối với phần đất này. Tại phiên tòa bà Đinh Thị V xác định thửa đất mà bà cất nhà là của bà do bà không có canh tác sử dụng nên bà không có kê khai đăng ký, đối với thửa đất số 15 thì chồng bà là ông Huỳnh Thanh Sử (đã chết) có kê khai do bà đứng tên và đã được Ủy ban nhân dân huyện Tiểu C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật, nay bà không có khiếu nại gì đối với thủ tục cấp quyền sử dụng đất đối với thửa số 15 đã cấp cho bà.

Theo phiếu cung cấp thông tin của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tiểu C thì thửa đất số 14 tờ bản đồ số 33 có diện tích là 113,3 do ông Trần Kim H sử dụng năm 2001, quá trình tố tụng ông H xác nhận ông đã chuyển nhượng cho bà Ph nay ông không có tranh chấp gì.

Tại kết quả đo đạc ngày 09/02/2023 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tiểu C thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích là 28.4 m² thuộc thửa 14, vị trí căn nhà của bà V là 44,8 m² trong đó phần căn nhà của bà V xây dựng trên thửa đất số 14 là 22 m² từ đó có cơ sở xác định phần diện tích đất tranh chấp có diện tích là 28.4 m² thuộc thửa số 14 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Trương Thị Ph.

Từ những nhận định trên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Ph, chấp nhận lời đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiểu C.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn bà Trương Thị Ph được chấp nhận nên bà Ph không phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí. Bị đơn bà Đinh Thị V phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 243; Điều 244 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 165; 166 bộ luật dân sự

Áp dụng Điều 100 luật đất đai năm 2013

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Ph buộc hộ bà Đinh Thị V gồm (Đinh Thị V, Đinh Thu Ng; Lê Nhựt M và Lê Nhựt Q) phải có trách nhiệm di dời tài sản là một căn nhà kết cấu khung cột thép, máy tol, vách tol, nền láng xi măng không trần để trả lại diện tích đất lấn chiếm cho bà Trương Thị Ph là 28,4 m² thuộc thửa số 14 tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Cầu Q, huyện Tiểu C, tỉnh T phần đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp rạch có số đo là 5,34 mét

Hướng Tây giáp đường bê tông có số đo 6 mét

Hướng Nam giáp thửa 15 có số đo 5,01 mét

Hướng Bắc giáp phần còn lại thửa 14 có số đo 5,34 mét

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Bà Trương Thị Ph không phải hoàn trả chi phí di dời nhà cho hộ bà Đinh Thị V.

2. Về chi phí thẩm định và định giá là 3.606.069 đồng: bà Trương Thị Ph không phải chịu chi phí thẩm định định giá tài sản, bà Đinh Thị V phải chịu 3.606.069 đồng; do bà

Trương Thị Ph đã tạm ứng trước nên Chi cục thi hành án thu từ bà Đinh Thị V 3.606.069 đồng để hoàn trả cho bà Ph

5. Về án phí: Bà Đinh Thị V pH chịu 300.000 đồng, nhưng do bà V là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên bà V không pH chịu án phí. Bà Trương Thị Ph không pH chịu án phí do bà Trương Thị Ph là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

6. Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

7. 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 pH 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:

- TAND tỉnh T;
- VKSND huyện Tiểu C;
- Chi cục THADS huyện Tiểu C;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Thạch Thị Thu Hiền

