

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHÂU THÀNH  
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 12/2021/DS-ST

Ngày: 27/5/2021.

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH HẬU GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Nhân.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trần Đại Thắng.

2. Ông Đặng Thành Sơn.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Võ Ngân Tâm – Thư ký Tòa án Nhân dân huyện Châu Thành – Hậu Giang.

**-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên toà:**

Bà Phan Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Vào ngày 27 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án Nhân dân huyện Châu Thành – Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 147/2020/TLST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2021/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 11/2021/QĐST – DS ngày 27/4/2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Võ Văn T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: ấp Long Lợi A, xã Đông Phước A, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

*Bị đơn:* Ông Võ Văn C, sinh năm 1965.

Địa chỉ: ấp Phước Hòa A, xã Đông Phước A, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:*

Luật sư Phạm Thị L, sinh năm 1982, công ty TNHH Phạm Nguyễn thuộc đoàn luật sư thành phố Cần Thơ địa chỉ: 26 Trần Khánh Dư, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (có mặt).

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

1/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966.

Địa chỉ: ấp Phước Hòa A, xã Đông Phước A, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

2/ Bà Nguyễn Kiều N, sinh năm 1973 (có mặt).

3/ Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1937 (có mặt).

4/ Bà Võ Thị T, sinh năm 1967 (có mặt).

5/ Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1960 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Long Lợi A, xã Đông Phước A, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

*Người làm chứng:*

1/ Bà Võ Thị N, sinh năm 1954 (có mặt).

2/ Võ Thị K, sinh năm 1970 (có mặt).

3/ Bà Võ Thị L (vắng mặt).

4/ Bà Võ Thị X (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Long Lợi A, xã Đông Phước A, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

5/ Bà Võ Thị V, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Phước Hòa, xã Đông Phước A, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

6/ Anh Võ Văn P, sinh năm 1989.

Địa chỉ: ấp Phước Hòa A, xã Đông Phước A, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 22/6/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Võ Văn T trình bày:

Vào năm 2011 nguyên đơn có mua của bị đơn một phần đất diện tích 2 công loại tầm 2,8m, có chiều ngang 12 tầm và chiều dài 28 tầm, có đường nước thẳng xuống sông. Giá là 3.5 lượng vàng nguyên đơn đã giao đủ vàng cho bị đơn và nhận đất canh tác. Cặp đường nước có một cái bờ ngang ngoài giáp lộ nông thôn 1.65m ngang trong 0m chạy dài khoảng 32m, nguyên đơn đã sử dụng ổn định cùng với đường nước để canh tác đất từ năm 2011 đến nay. Khi mua bán đất nguyên đơn có làm giấy tay với bị đơn, phần bờ cặp đường nước không có ghi vào giấy tay, trên bờ này có bốn cây mít do bà Đỗ Thị M trồng, trồng mít là trước năm 2011. Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận, bị đơn bán đất cho nguyên đơn có thỏa thuận cho nguyên

đơn sử dụng đường nước và phần đất tranh chấp vì lúc đó phần đất tranh chấp này quá ít và bị đơn cũng không sử dụng đất nên để nguyên đơn sử dụng việc thỏa thuận này không có lập thành văn bản. Nguyên đơn yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp nằm liền kề với đường nước hiện nguyên đơn đang sử dụng. Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu mua lại phần đất tranh chấp theo theo hồ sơ kỹ thuật Tòa án đã đo đạc theo giá thị trường.

Bị đơn trình bày: vào năm 2011 bị đơn có bán một phần đất cho nguyên đơn diện tích như nguyên đơn trình bày có thỏa thuận cho nguyên đơn sử dụng đường nước thẳng xuống sông. Phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 665, tờ bản đồ số 7, không có thỏa thuận bán phần đất tranh chấp này cho nguyên đơn. Khi chuyển nhượng đất có làm giấy tay cũng không có ghi phần đất này. Trên phần đất tranh chấp có 04 cây mít do bị đơn trồng vào năm 2014, đến năm 2016 cho bà Đỗ Thị M cắt trái và hiện tại thì nguyên đơn cắt trái. Đối với phần đất tranh chấp bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, công nhận phần đất tranh chấp cho bị đơn, còn 4 cây mít bị đơn yêu cầu lấy lại không tính công sức cho bà Đỗ Thị M.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Kiều N trình bày: Vào năm 2011, bị đơn có chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất như nguyên đơn trình bày có thỏa thuận đường nước chạy thẳng xuống sông, khi mua bán đất có làm giấy tay do bị đơn không sử dụng đất nên có thỏa thuận bằng miệng. Khi chuyển nhượng phần đất tranh chấp không có ghi trong giấy tay mua bán. Hiện tại đường nước nguyên đơn vẫn sử dụng, cũng từ năm 2011 nguyên đơn và chị Nguyễn Kiều N sử dụng phần đất tranh chấp, các cây mít trên đất do bà Đỗ Thị M trồng. Yêu cầu được sử dụng phần đất tranh chấp. Tại phiên tòa Nguyễn Kiều N yêu cầu được mua lại phần đất tranh chấp theo giá thị trường.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị M trình bày: cây mít trên phần đất tranh chấp bà Đỗ Thị M trồng, trồng năm nào không nhớ, chỉ nhớ là trước khi bị đơn bán đất cho nguyên đơn. Lúc trồng là 7 cây, chết hết 3 cây còn lại 4 cây như hiện nay. Bà Đỗ Thị M đồng ý để lại 4 cây mít cho bị đơn hoặc nguyên đơn nếu Tòa án tuyên cho bên nguyên đơn, hoặc bị đơn được quyền sử dụng phần đất. Bà Đỗ Thị M không yêu cầu bị đơn, nguyên đơn trả lại giá trị cây trồng cho bà Đỗ Thị M.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ch và bà Võ Thị T cùng trình bày: Ông C và bà T có mua đất của bị đơn, nhưng chỉ mua từ mé đường nước giáp với nhà của ông C và bà T trở qua hướng bên nguyên đơn, phần từ mé đường nước giáp nhà ông C và bà T qua đất tranh chấp hướng qua nhà ông Đáo, ông C và bà T không có mua. Phần đất tranh chấp vẫn của bị đơn. Ông C và bà T yêu cầu trả lại phần đất tranh chấp cho bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Nguyên đơn chỉ mua thửa đất số 664, tờ bản đồ số 07 của bị đơn, Phần đất tranh chấp ở thửa 665, tờ bản đồ số 07 vị trí đất ấp Long Lợi A, xã Đông Phước A, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang do bị đơn đứng tên. Phần đường nước nằm trong thửa 665 nêu trên bị đơn vẫn để cho nguyên đơn sử dụng không ngăn cản. Thực tế phần đất tranh chấp theo giấy mua bán đất giữa nguyên đơn và bị đơn không có ghi nhận việc mua bán phần đất tranh chấp. Tại phiên Tòa hôm nay nguyên đơn thừa nhận không có mua phần đất tranh chấp và yêu cầu mua lại từ bị đơn. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành trình bày quan điểm: Kể từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng quy định.

Về nội dung: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu được sử dụng phần đất tranh chấp vị trí số I, diện tích 24.8m<sup>2</sup>, thửa đất số 665, tờ bản đồ số 07 theo mảnh trích đo địa chính số 99/2020 ngày 12/11/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn thiết kế xây dựng Hiện Đại chi nhánh Hậu Giang. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả việc hỏi, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn Võ Văn T khởi kiện bị đơn Võ Văn C yêu cầu được sử dụng phần đất có chiều ngang trước 1.65m, ngang sau 0m, chiều dài khoảng 32m. Phần đất mà nguyên đơn yêu cầu tại vị trí ấp Long Lợi A, xã Đông Phước A, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Do đó căn cứ vào Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành và được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về sự vắng mặt của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T, quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện thủ tục tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho Nguyễn Thị T, nhưng tại phiên tòa hôm nay Nguyễn Thị T vắng mặt không lý do, do đó Tòa án căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 tiến hành xét xử vắng mặt Nguyễn Thị T.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn được sử dụng phần đất tranh chấp vị trí số I, diện tích 24.8m<sup>2</sup>, thửa đất số 665, tờ bản đồ số 07 theo mảnh trích đo địa chính số 99/2020 ngày 12/11/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn thiết kế xây dựng Hiện Đại chi nhánh Hậu Giang. Nguyên đơn cho rằng khi bị đơn bán phần đất của bị đơn cho nguyên đơn, có thỏa thuận cho nguyên đơn đi đường nước thẳng ra sông, giao phần đất tranh chấp cho nguyên đơn sử dụng. Nhưng tại giấy tay mua bán đất lập ngày 27/6/2011 không có thỏa thuận mua bán phần đất tranh chấp. Lời khai của nguyên đơn cũng thừa nhận không có mua phần đất tranh chấp và nguyên đơn cũng không có trả tiền mua phần đất này của bị đơn. Nguyên đơn cũng thừa nhận phần đất tranh chấp này không có ghi vào trong giấy tay mua bán đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Tại phiên Tòa hôm nay nguyên đơn yêu cầu được mua lại phần đất tranh chấp, lời khai này phù hợp với lời khai của bà Nguyễn Kiều N là vợ của nguyên đơn. Bà Nguyễn Kiều N khai khi mua đất không có thỏa thuận mua phần đất tranh chấp và yêu cầu mua lại phần đất tranh chấp này. Tại biên bản hòa giải ngày 18/6/2020 của Ủy ban nhân dân xã Đông Phước A, nguyên đơn cũng thừa nhận không có mua phần đất tranh chấp và yêu cầu được mua lại phần đất tranh chấp từ bị đơn. Bị đơn cho rằng không có thỏa thuận với nguyên đơn về việc cho nguyên đơn được sử dụng phần đất tranh chấp. Phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 665 tờ bản đồ số 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000223 cấp ngày 08/10/1993 cho bị đơn nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn cũng hứa cho nguyên đơn được sử dụng đường nước nằm trong thửa đất số 665 tờ bản đồ số 07 để canh tác phần đất phía sau. Việc sử dụng đường nước để canh tác đất của nguyên đơn không bị ảnh hưởng và bị đơn cũng không ngăn cản, việc sử dụng phần đất tranh chấp hay không, không ảnh hưởng đến việc sử dụng đường nước để canh tác đất của nguyên đơn. Phần đất này hiện nay vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu của bị đơn công nhận phần đất tranh chấp cho bị đơn là không cần thiết.

[3] Xét về nguồn gốc đất và lời khai của các nhân chứng: Phần đất tranh chấp tại vị trí số I, diện tích 24.8m<sup>2</sup>, thửa đất số 665, tờ bản đồ số 07 theo mảnh trích đo địa chính số 99/2020 ngày 12/11/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn thiết kế xây dựng Hiện Đại chi nhánh Hậu Giang. Nguồn gốc của bà Đỗ Thị M và ông Võ Văn M (chết năm 1987) cho bị đơn và bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù bị đơn không trực tiếp ở tại phần đất tranh chấp, nhưng phần đất tranh chấp đã được cấp cho bị đơn. Lời khai của bà Võ Thị N, bà Võ Thị V, bà Võ Thị K, bà Đỗ Thị M, đều khai phần đất này trước kia của bị đơn, nhưng từ năm 2011 nguyên đơn sử dụng, xác nhận lời khai này là đúng với lời khai

của nguyên đơn. Nhưng nguyên đơn thừa nhận không có mua phần đất tranh chấp và cũng không có trả tiền cho bị đơn để mua phần đất tranh chấp, mà nguyên đơn vẫn sử dụng phần đất tranh chấp này từ năm 2011 đến nay là đã có lợi cho nguyên đơn. Lời khai của bà Võ Thị T yêu cầu trả lại phần đất tranh chấp cho bị đơn vì phần đất bị đơn không có bán cho nguyên đơn là phù hợp.

[4] Theo đơn khởi kiện nguyên đơn đơn có yêu cầu bị đơn phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nguyên đơn tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất nguyên đơn đã mua của bị đơn. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện của mình về phần này chỉ tranh chấp phần đất tại vị trí số I, diện tích 24.8m<sup>2</sup>, thửa đất số 665, tờ bản đồ số 07 theo mảnh trích đo địa chính số 99/2020 ngày 12/11/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn thiết kế xây dựng Hiện Đại chi nhánh Hậu Giang. Hội đồng xét xử chỉ xem xét phần đất tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với phần đất nguyên đơn đã mua của bị đơn nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác. Từ những phân tích nêu trên và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định và định giá, quyền kháng cáo các đương sự thực hiện theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.  
Điều 166 luật đất đai năm 2014.

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn T về việc yêu được sử dụng phần đất tranh chấp tại vị trí số I, diện tích 24.8m<sup>2</sup>, thửa đất số 665, tờ bản đồ số 07 theo mảnh trích đo địa chính số 99/2020 ngày 12/11/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn thiết kế xây dựng Hiện Đại chi nhánh Hậu Giang (*có hồ sơ kỹ thuật kèm theo*).

2/ Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0004183 ngày 29/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, thành án phí nguyên đơn không phải nộp thêm. Chi phí xem xét thẩm định và định giá nguyên đơn phải chịu 6.000.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí

thẩm định và định giá nguyên đơn đã nộp 6.000.000 đồng nguyên đơn đã nộp xong.

3/ Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân nơi cư trú.

4/ Trong trường hợp Bản án, Quyết định của Tòa 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 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.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHA huyện Châu Thành;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Thanh Nhân**