

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TÂN PHÚ ĐÔNG  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 52/2020/DS-ST  
Ngày: 06-8-2020  
V/v Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHÚ ĐÔNG – TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thơm.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Văn Đoàn.

Ông Lê Thanh Duy.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lưu Duy Mạnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Thanh Toàn – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 94/2019/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2020/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2020/QĐST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Đào Thị V, sinh năm 1966.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964 (Theo Giấy ủy quyền ngày 18/02/2020).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

**- Bị đơn:** Ông Đào Văn D, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp C 1, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

(Ông T, ông D có mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Đào Thị V có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Vào năm 2015, ông Đào Văn D có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Phan Bá C phần đất có diện tích 119m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, tại ấp Cả Thu 1, xã Phú Thạnh, huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, do không đủ tiền nên ông D có đề nghị các chị em trong gia đình góp tiền cùng nhận chuyển nhượng để nối liền phần đất của mỗi người đang sử dụng phía sau phần đất của ông C. Do đó, 06 chị em trong gia đình đã thỏa thuận và nhờ người đo đạc để xác định diện tích từng người sẽ nhận chuyển nhượng trong tổng số diện tích 119m<sup>2</sup> nêu trên, cụ thể như sau:

Ông Đào Văn D nhận chuyển nhượng 47,5m<sup>2</sup>;

Bà Đào Thị H nhận chuyển nhượng 14,2m<sup>2</sup>;

Bà Đào Thị Kim Bích P nhận chuyển nhượng 9,3m<sup>2</sup>;

Bà Đào Thị T nhận chuyển nhượng 15,4m<sup>2</sup>;

Bà Đào Thị V nhận chuyển nhượng 17,4m<sup>2</sup>;

Bà Đào Thị M nhận chuyển nhượng 15,2m<sup>2</sup>.

Do diện tích nhỏ không đủ điều kiện tách thửa nên các chị em trong gia đình thống nhất để ông D đứng ra giao dịch trực tiếp với ông C. Việc thỏa thuận của 06 người có lập Bản hợp đồng chuyển nhượng đất (không ghi ngày), ông D có ký tên vào Bản hợp đồng này. 05 người còn lại đã đưa đủ tiền cho ông D, trong đó bà V đã đưa đủ cho ông D số tiền 17.400.000 đồng. Đến ngày 11/3/2015, ông D ký hợp đồng chuyển nhượng với ông C và sau đó đến ngày 30/3/2015, ông D được Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú Đông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, thực tế thì diện tích đất vẫn do từng người trực tiếp quản lý, sử dụng theo thỏa thuận.

Năm 2019, khi biết phần diện tích đất nhận chuyển nhượng đủ điều kiện tách thửa, bà V yêu cầu ông D làm thủ tục sang tên nhưng ông D không đồng ý dẫn đến phát sinh tranh chấp. Do đó, bà V khởi kiện yêu cầu ông D trả lại cho bà V phần diện tích đất 17,4m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 5013, tờ bản đồ PTC3, tại ấp Cả Thu 1, xã Phú Thạnh, huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03249 ngày 30/3/2015 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú Đông cấp cho ông Đào Văn D, thực hiện việc trả đất ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, bà V yêu cầu ông D phải trả lại cho bà chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ.

Trong quá trình tố tụng, sau khi đo đạc, diện tích phần đất có thay đổi giảm so với diện tích ban đầu, do đó bà V thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông D trả diện tích đất 15,6m<sup>2</sup>. Ngoài ra, bà V không có yêu cầu gì khác.

*Theo biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng, bị đơn ông Đào Văn D trình bày:*

Ông D thống nhất với lời trình bày của bà V về việc thỏa thuận của chị em trong gia đình nhận chuyển nhượng đất của ông C vào năm 2015. Diện tích từng người nhận chuyển nhượng đúng như bà V trình bày. Thời điểm nhận chuyển nhượng do không đủ điều kiện tách thửa nên thỏa thuận để ông D đứng ra nhận chuyển nhượng và đứng tên trên giấy chứng nhận nhưng đất thì do từng người quản lý, sử dụng. Bản hợp đồng chuyển nhượng đất bà V cung cấp ông D thừa nhận chữ ký trong hợp đồng là của ông nhưng khi ông ký không đọc nội dung. Ngoài ra, khi chị em thỏa thuận chỉ có bà H, bà T và bà P đưa đủ tiền cho ông, riêng bà V và bà M mỗi người chỉ đưa cho ông 8.000.000 đồng, mỗi người còn nợ lại 8.000.000 đồng. Nếu bà V trả đủ tiền cho ông thì ông sẽ làm thủ tục sang tên cho bà V, trả tiền theo giá lúc thỏa thuận chuyển nhượng, không tăng không giảm. Tuy nhiên, ông không có yêu cầu khởi kiện phản tố trong vụ án. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà V về việc trả đất và yêu cầu trả chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, ông D không đồng ý. Ngoài ra, ông D không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của bà V đồng thời rút lại yêu cầu về việc trả chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định; ông D giữ nguyên ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú Đông phát biểu về việc tuân theo tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự thực hiện đúng trình tự, quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V.

### **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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong quá trình thụ lý vụ án Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị V: Bà V khởi kiện yêu cầu ông D trả lại cho bà V phần diện tích đất 15,6m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 5013, tờ bản đồ PTC3, tại ấp Cả Thu 1, xã Phú Thạnh, huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu của bà V xuất phát từ thỏa thuận vào năm 2015, ông D đứng ra giao dịch nhận chuyển nhượng đất từ ông Phan Bá C tổng diện tích

119m<sup>2</sup>, trong đó của cá nhân ông D nhận 47,5m<sup>2</sup>, bà V là 17,4m<sup>2</sup>, phần còn lại lần lượt của bà T, bà H, bà P, bà M. Do không đủ điều kiện tách thửa, các bên thống nhất để ông D đứng tên trên giấy chứng nhận nhưng thực tế các bên trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, bà V cung cấp 01 Bản hợp đồng chuyển nhượng đất không ghi thời gian. Bản hợp đồng này thể hiện nội dung thỏa thuận ông D đại diện cho các bên còn lại nhận chuyển nhượng đất từ ông C theo diện tích bà V đã trình bày, các bên đã thanh toán đủ tiền cho bên chuyển nhượng. Ông D không thừa nhận nội dung trong Bản hợp đồng nhưng thừa nhận chữ ký trong hợp đồng là của ông. Hai bên không thống nhất thời điểm bản hợp đồng này được xác lập. Mặt khác, ông T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nhưng lại trình bày không đồng nhất về bản chất của tài liệu này, lúc là tài liệu là bản chính được viết tay, lúc là bản viết tay được phô tô lại. Do đó, Hội đồng xét xử đánh giá tài liệu này không đủ cơ sở xác định về thỏa thuận của các bên. Thỏa thuận của các bên được xác định trên cơ sở lời trình bày của bà V được ông D thừa nhận. Theo đó, ông D thừa nhận bà V có nhờ ông nhận chuyển nhượng từ ông C diện tích đất là 17,4m<sup>2</sup>, do diện tích đất ít nên ông D là người đứng tên trên giấy chứng nhận, nay ông D đồng ý sang tên lại cho bà V với điều kiện bà V trả đủ cho ông số tiền còn lại là 8.000.000 đồng. Theo kết quả đo đạc ngày 14/01/2020, phần diện tích bà V đang quản lý, sử dụng giảm còn 15,6m<sup>2</sup>, bà V đồng ý với kết quả này. Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xác định việc thỏa thuận ông D đứng tên nhận chuyển nhượng đất thay bà V là có thật. Do đó, bà V yêu cầu ông D trả lại bà phần diện tích đất 15,6m<sup>2</sup> có đặc điểm nêu trên là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 166, Điều 169 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, do bà V đang quản lý, sử dụng đất nên không buộc ông D giao trả đất mà cần công nhận bà V được quyền sử dụng đất và bà V, ông D được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận theo quy định.

[3] Về công sức đóng góp của ông D: Ông D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2015. Theo kết quả xác minh cho thấy giá đất có sự chênh lệch giữa thời điểm năm 2015 và thời điểm hiện tại. Tuy nhiên, ông D yêu cầu giữ nguyên giá tại thời điểm nhận chuyển nhượng, không tăng không giảm, đồng thời ông D không có yêu cầu gì về công sức đóng góp của ông đối với việc nhận chuyển nhượng thay cho bà V do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về ý kiến trình bày của ông D: Ông D cho rằng bà V còn nợ lại ông số tiền 8.000.000 đồng, chưa thanh toán đủ khi nhận chuyển nhượng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông D đã được giải thích về quyền yêu cầu phản tố đối với nội dung này nhưng ông D không làm thủ tục khởi kiện do đó Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp ông D có tranh chấp với bà V sẽ được Tòa án thụ lý giải quyết bằng vụ án khác.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà V được chấp nhận nên ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Về chi phí tố tụng khác: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà V yêu cầu ông D phải trả cho bà toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 677.373 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông T rút lại yêu cầu này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Xét ý kiến và đề nghị của Viện Kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 169 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị V.

Công nhận bà Đào Thị V được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 15,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất 6033 (tách từ thửa 5013, diện tích 57m<sup>2</sup>), tờ bản đồ PTC3, đất trồng cây lâu năm, đất tại ấp Cả Thu 1, xã Phú Thạnh, huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH3294, ngày 30/3/2015 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú Đông cấp cho ông Đào Văn D. Phần đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất bà Đào Thị V;

Hướng Tây giáp đường vào Trung tâm hành chính huyện Tân Phú Đông;

Hướng Nam giáp đất ông Đào Văn D;

Hướng Bắc giáp đất đang tranh chấp giữa bà Đào Thị M và ông Đào Văn D.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Bà V đang quản lý, sử dụng đất nên không buộc ông D giao đất.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Án phí:

Ông Đào Văn D phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Đào Thị V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 49269 ngày 05 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú Đông.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

4. 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 dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Tân Phú Đông;
- Chi cục THADS huyện Tân Phú Đông;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Nguyễn Thị Thơm**