

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TRÀ CÚ  
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 25/2022/DS-ST

Ngày 23 - 09 - 2022

“*V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRÀ CÚ, TỈNH TRÀ VINH

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Thạch Thuôn

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Kim Diễm

2. Ông Sơn Ken

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Kim Thị Bô Na, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:** Ông Trầm Văn Mừng, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 09 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 106/2020/TLST-DS, ngày 04 tháng 05 năm 2020; về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2022/QĐXXST-DS, ngày 30 tháng 08 năm 2022, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1973; địa chỉ ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th:* Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1955; địa chỉ ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 11/01/2022 (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Tăng Văn P, sinh năm 1935; địa chỉ ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (đã chết).

*Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn gồm:*

1/ Ông Tăng Văn H, sinh năm 1973;

2/ Ông Tăng Văn C, sinh năm 1958;

3/ Bà Tăng Thị N, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

4/ Bà Tăng Thị D, sinh năm 1977; địa chỉ ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

5/ Ông Tăng Văn Đ, sinh năm 1964; địa chỉ ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

6/ Ông Tăng Văn S, sinh năm 1971; địa chỉ ấp L, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Tăng Văn P gồm ông Tăng Văn C, ông Tăng Văn Đ, bà Tăng Thị N, bà Tăng Thị D, ông Tăng Văn S:* Ông Tăng Văn H, sinh năm 1973; địa chỉ ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 22/12/2021 (bà D, ông Đ với ông H), văn bản ủy quyền ngày 23/12/2021 (ông S với ông H), văn bản ủy quyền ngày 29/12/2021 (bà Nhị, ông Cứng với ông Hoàng). (ông Hoàng có mặt).

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

1/ Ông Tăng Văn H, sinh năm 1973; địa chỉ ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

2/ Ông Tăng Văn C, sinh năm 1958; địa chỉ ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

*Người đại diện hợp pháp của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Văn C:* Ông Tăng Văn H, sinh năm 1973; địa chỉ ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 29/12/2021 (có mặt).

3/ Chị Tăng Thị Nh, sinh năm 1991; địa chỉ ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

4/ Anh Tăng Văn Th, sinh năm 1999; địa chỉ ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

5/ Bà Lê Thị N, sinh năm 1974; địa chỉ ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

6/ Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1955; địa chỉ ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

7/ Bà Diệp Thị L, sinh năm 1975; địa chỉ ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

8/ Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1995; địa chỉ ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

*Người đại diện hợp pháp của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Diệp Thị L, anh Nguyễn Văn T1 :* Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1955; địa chỉ ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 11/01/2022 (có mặt).

9/ Ông Phạm Minh Th, sinh năm 1965; địa chỉ ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

10/ Ông Phan Văn T2, sinh năm 1972; địa chỉ ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

11/ Ủy ban nhân dân huyện T; địa chỉ trụ sở Khóm 5, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Do ông Lê Thanh B – Chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện đại diện (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

12/ Bà Thạch Thị D, sinh năm 1919; địa chỉ ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (đã chết)

*Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị D gồm:*

1/ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1949; địa chỉ ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

2/ Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1951; địa chỉ ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

3/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1956; địa chỉ ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

4/ Ông Nguyễn Văn B2, sinh năm 1965; địa chỉ ấp V, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

5/ Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1967; địa chỉ ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th:* Ông Nguyễn Tấn L – Luật sư của Văn phòng Luật sư H – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Văn H, đồng thời là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố của bị đơn ông Tăng Văn P:* Ông Phạm Minh L – Luật sư của Văn phòng Luật sư M – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/09/2015 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th và quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Ch trình bày: Phần đất tranh chấp có diện tích 212,2 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 336 tờ bản đồ số 5 có diện tích chung 1.340m<sup>2</sup> có nguồn gốc là của cha của ông tên Nguyễn Văn H cho bà Thạch Thị V (tên gọi khác là D, đã chết năm 2020, bà D là vợ sau của ông H) nên bà D có cất nhà để ở trên phần diện tích 212,2m<sup>2</sup>; phần diện tích còn lại của thửa đất trên thì bà D đã bán cho vợ chồng ông Phạm Minh T và bà Nguyễn Thị U (bà U là con của cụ D), khoảng năm 1994 ông Phạm Minh T đã bán lại phần đất mà vợ chồng ông T đã mua từ bà D cho ông Tăng Văn P (do ông Tăng Văn C con của ông P đại diện thỏa thuận mua bán với ông T). Đến khoản năm 1996 bà D đã bán căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 212,2m<sup>2</sup> cho ông (Nguyễn Văn Ch), sau đó ông cho con ông là Nguyễn Văn Th cất nhà để ở trên phần đất đã mua từ bà D. Do phần đất diện tích 212,2m<sup>2</sup> nằm chung với thửa 336 mà trước đó ông Phạm Minh T đã bán cho ông Tăng Văn P nên khi ông P làm thủ

tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã mua từ ông T thì ông P đã kê khai trù lên phần còn lại (diện tích 212,2m<sup>2</sup>) mà bà D đã bán cho ông Ch. Nay ông Th yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 212,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 336, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng của ông Th.

Theo bản tự khai ngày 12/01/2016; đơn phản tố đề ngày 26/8/2016 của bị đơn ông Tăng Văn P và quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của bên bị đơn là ông Tăng Văn H trình bày: Vào năm 1994, ông Phạm Minh T là con rể của bà Thạch Thị D có bán cho cha của ông là Tăng Văn P 01 công đất giống với giá là 1,5 chỉ vàng 24k, có làm giấy tay mua bán với nhau. Thời điểm đó trên đất có căn nhà tre lá của bà Thạch Thị D đang ở, ông T có hứa bằng miệng cho bà D ở hết đời. Năm 1995 cha của ông là Tăng Văn P kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.340m<sup>2</sup> thuộc thửa 336, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Năm 1996 bà D được Nhà nước cấp nhà tình thương nhưng xây dựng trên phần đất khác nên bà D giao căn nhà trên thửa đất 336 cho ông Nguyễn Văn Th sử dụng. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th, đồng thời bên bị đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn Th phải di dời tài sản, cây cối để trả lại hiện trạng diện tích 212,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 336, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho gia đình ông sử dụng.

Theo bản tự khai ngày 14/01/2016 và biên bản lấy lời khai ngày 02/12/2021 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh T trình bày: Trước đây ông có mua phần đất của mẹ vợ ông là bà Thạch Thị D, nhưng ông không có mua phần đất đang tranh chấp giữa ông Th với ông P vì phần đất này bà D đang cất nhà ở. Khi ông bán lại đất cho ông Tăng Văn C (đại diện cho ông P) thì chỉ bán phần đất mà ông đã mua từ bà D, không có bán phần đất mà bà D đang ở, nay ông không có yêu cầu gì trong vụ án.

Theo bản tự khai ngày 08/7/2019 của người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị D là ông Nguyễn Văn B2 trình bày: Phần đất đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn Th và ông Tăng Văn P có nguồn gốc là của cha của ông là bà Nguyễn Văn H để lại cho mẹ của ông là bà Thạch Thị D và ông sử dụng, khi bà D và ông bán đất cho ông Phạm Minh T (anh rể của ông) thì không có bán phần đất khuôn viên nhà, vì nhà đất ông và bà D đang sử dụng. Năm 1996, ông và bà D tiếp tục bán căn nhà gắn liền với phần đất cho ông Nguyễn Văn Ch là anh em cùng cha khác mẹ với ông. Sau khi mua nhà và đất thì ông Ch đã giao cho con là Nguyễn Văn Th cất nhà tre lá để ở đến khi phát sinh tranh chấp, nay ông không có yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị được giải quyết vắng mặt.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 04/8/2022 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T2 trình bày: Ông có một phần đất cha mẹ để lại hiện nay do ông đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 335; giáp ranh

phần hướng Đông với thửa đất của ông là thửa đất đang tranh chấp giữa ông Th và ông P, phần ranh giới của hai thửa đất của ông và thửa đất tranh chấp đã cắm trụ đá làm ranh rõ ràng, ông thống nhất với trụ ranh hai bên đã cắm; đối với phần diện tích  $8,2\text{m}^2$ , thuộc một phần thửa 335 do ông đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến phần tranh chấp giữa hai bên thì ông không tranh chấp, không yêu cầu, ông thống nhất theo hiện trạng ranh giới mà hai bên đã cắm ranh và đề nghị được giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Ch không thay đổi, bổ sung, rút một phần hoặc toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vẫn yêu cầu Tòa án công nhận diện tích  $212,2\text{m}^2$  cho ông Th và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Tăng Văn P là ông Tăng Văn H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, bên bị đơn yêu cầu nguyên đơn ông Th di dời tài sản, cây cối để trả lại hiện trạng đất cho bên bị đơn sử dụng, phía bị đơn sẽ hỗ trợ chi phí di dời cho bên nguyên đơn với số tiền 10.000.000 đồng.

Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th cho rằng: Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của bà Thạch Thị D, bà D có kê khai đăng ký năm 1983 diện tích  $1.500\text{m}^2$  điều này phía nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự; theo như ông T trình bày vào năm 1991 thì vợ chồng ông mua phần đất của bà D, việc chuyển nhượng không bao gồm phần đất có nhà mà bà D đang ở, sau khi chuyển nhượng thì bà D vẫn tiếp tục ở trên phần nhà và đất của bà D, đến năm 1994 ông T bán phần đất đã mua từ bà D cho ông P. Thấy rằng thời điểm năm 1991 Luật đất đai nghiêm cấm việc chuyển nhượng đất nên khi ông T chuyển nhượng phần đất cho ông P thì ông T không phải là chủ thể được quyền chuyển nhượng, ông T không đủ điều kiện chuyển nhượng; nội dung chuyển nhượng không thể hiện bao gồm có căn nhà của bà D, diện tích chuyển nhượng 01 công đất giống không thể hiện công tầm cây hay tầm nhà nước; theo biên bản xác minh thì 01 công đất giống tại địa phương khoảng một ngàn một trăm mấy mét vuông nhưng khi cấp đất cho ông P thì diện tích là  $1.340\text{m}^2$ , với diện tích này nếu trừ phần diện tích tranh chấp ( $212,2\text{m}^2$ ) ra thì diện tích còn lại là phù hợp với 01 công chuyển nhượng; việc chuyển nhượng không có chứng kiến của người làm chứng, 02 người làm chứng chỉ xác nhận trên giấy tờ; ông T cho rằng chỉ bán từ mí nhà của bà D về hướng mặt trời mọc, không bán phần nhà của bà D; bên bị đơn cho rằng cho bà D ở tạm nhưng chỉ nói bằng miệng không có giấy tờ; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P không tiến hành đo đạc, không hỏi ý kiến bà D là người đang quản lý sử dụng phần đất dẫn đến việc cấp đất cho ông P trùm lên phần đất của bà D đang ở; năm 1996 bà D chuyển nhượng phần đất đang ở cho ông Ch, việc chuyển nhượng có làm giấy tay, bà D có lấn tay trong giấy chuyển nhượng, ông B là người trực tiếp sống chung với bà D đã thừa nhận và

không có phản đối. Sau khi mua đất thì ông Ch đã cho vợ chồng ông Th đến cất nhà ở trên phần đất này, thời điểm ông Th cất nhà, trồng cây, đào giếng thì ông P không có ngăn cản hay tranh chấp; phía ông Th đã ở liên tục trên 20 năm không có ai tranh chấp; quá trình quản lý và sử dụng giữa ông Th và con của ông P có trồng cây để làm hàng rào ngăn cách giữa hai phần đất. Từ những phân tích trên thấy rằng việc nguyên đơn ông Th yêu cầu công nhận phần diện tích 212,2m<sup>2</sup> là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận; việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn di dời tài sản, cây cối là không có căn cứ. Đồng thời, bên nguyên đơn kiến nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông P.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch thống nhất với quan điểm của vị Luật sư không có ý kiến bổ sung.

Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tăng Văn H cho rằng: Phần đất tranh chấp là của ông P nhận chuyển nhượng từ ông T, việc chuyển nhượng là toàn bộ thửa đất, việc chuyển nhượng có làm giấy chuyển nhượng với nhau; ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.340 m<sup>2</sup> là phù hợp với việc mua bán giữa hai bên là 01 công đất giống; nội dung chuyển nhượng ghi 01 công đất là do không am hiểu quy định của pháp luật; việc ông T cho rằng khi bán cho ông P có chừa lại phần đất bà D đang ở là không đúng; quá trình tố tụng mặc dù ông T không thừa nhận chữ ký nhưng qua giám định thì chữ ký trong giấy chuyển nhượng là chữ ký của ông T; về trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P đã được Ủy ban nhân dân huyện phúc đáp xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng pháp luật tại thời điểm cấp giấy, thời điểm cấp giấy không có ai ngăn cản hay khiếu nại; thời điểm ông Ch mua đất của bà D thì ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc mua bán giữa bà D và ông Ch là không đúng, hợp đồng chuyển nhượng cũng không đúng hình thức. Từ những cơ sở trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố bên bị đơn yêu cầu nguyên đơn di dời tài sản, cây cối để trả lại hiện trạng đất cho bên bị đơn sử dụng, phía bị đơn sẽ hỗ trợ chi phí di dời cho bên nguyên đơn với số tiền 10.000.000 đồng.

Người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Tăng Văn P là ông Tăng Văn H thống nhất với quan điểm của Vị luật sư không có ý kiến tranh luận bổ sung.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

+ Việc tuân theo pháp pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về quan điểm giải quyết nội dung vụ án qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy: Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Thạch Thị D, ngày 15/7/1994 ông T làm giấy tay bán phần đất 01 công cho ông Tăng Văn P với giá 1,5 chỉ vàng 24K (BL 174), do có biên động đất đai năm 1995 ông P kê khai đăng ký và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 09/9/1995. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất phát sinh tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn Th và ông Tăng Văn P, nên ông Nguyễn Văn Th khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho ông được sử dụng và đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 212.8m<sup>2</sup> trong đó (thuộc một phần thửa 1658 diện tích 186,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa 1657 diện tích 17,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa 335 diện tích 8,2m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh là có căn cứ chấp nhận với lý do nguồn gốc đất tranh chấp là của bà D đã đăng ký kê khai vào năm 1983 nhưng chưa đăng ký quyền sử dụng đất và ngày 20/7/1996 bà Thạch Thị D làm giấy mua bán tay chuyển nhượng phần đất nền nhà đang ở cho ông Nguyễn Văn Ch giá 400.000đ (BL 194), bà D đi nơi khác sinh sống, để lại căn nhà cho ông Ch, ông Ch cho con ruột Nguyễn Văn Th ở, được ông Phạm Minh T và các con của bà D là bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn B2, bà Nguyễn Thị U thừa nhận khi bán đất cho ông Tăng Văn P, ông T không có bán phần đất nền nhà của bà Thạch Thị D cho ông P; Mặc khác sau khi bà D chuyển đi nơi khác sinh sống, để lại căn nhà ông Th vào ở trong căn nhà của bà D ổn định, không có ai tranh chấp hay ngăn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông P và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là ông Tăng Văn H; ông Tăng Văn C; bà Tăng Thị N; bà Tăng Thị D; ông Tăng Văn Đ; ông Tăng Văn S yêu cầu gia đình ông Th di dời nhà cửa trả lại cho ông P phần đất tranh chấp là không có căn cứ chấp nhận với lý do ông P mua đất trực tiếp từ ông T, không phải trực tiếp mua từ bà D, việc ông T nhận chuyển nhượng đất từ bà D không có giấy tờ (chỉ nói miệng). Việc ông T chuyển nhượng cho ông P 01 công đất, không nói rõ diện tích, tứ cận. Người làm chứng cũng chỉ xác nhận trên giấy tờ chứ không chứng kiến việc giao đất hoặc đo đất giữa ông T và ông P nên không có căn cứ khẳng định ông T bán đất cho ông P bao gồm cả phần diện tích đất có phần căn nhà bà D đang ở và khi ông P mua đất của ông T, ông P không hỏi ý kiến của bà D có thừa nhận cho ông T bán hay không; Nhưng khi xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P Ủy ban nhân dân huyện T không xác minh làm rõ và hỏi ý kiến bà D mà cấp trùm lên phần đất của cụ D là không đúng đối tượng sử dụng đất và không đúng trình tự thủ tục, nhằm đảm bảo quyền của các đương sự đề nghị Hội đồng xét xử hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 366, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.340 tọa lạc ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh theo Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Vì vậy:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 31, 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; các Điều 158, 182, 668 Bộ luật dân

sự năm 2015; các Điều 98, 99, 100, 106, 166, 167, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016..

Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th:

+ Công nhận diện tích đất 212,2m<sup>2</sup> trong đó (thuộc một phần thửa 1658 (được tách từ thửa 336) diện tích 186,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa 1657 (được tách từ thửa 336) diện tích 17,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa 335 diện tích 8,2m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông Nguyễn Văn Th được sử dụng.

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tăng Văn P và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Tăng Văn P là ông Tăng Văn H, ông Tăng Văn C, bà Tăng Thị N, bà Tăng Thị D, ông Tăng Văn Đ, ông Tăng Văn S yêu cầu gia đình ông Th di dời nhà cửa trả lại cho ông P phần đất tranh chấp thửa nêu trên.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp cho hộ ông Tăng Văn P đối với thửa đất 336, diện tích 1.340m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Về án phí, chi phí tố tụng: Buộc các đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Việc nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th yêu cầu công nhận phần đất diện tích 212,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 336 (nay thuộc một phần của thửa 1657; một phần của thửa 1658 và một phần của thửa 335), tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh do bị đơn ông Tăng Văn P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phía bị đơn ông Tăng Văn P yêu cầu nguyên đơn di dời tài sản, cây cối trả lại hiện trạng đất cho bên bị đơn đơn sử dụng nên đây là vụ kiện “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Tăng Văn P gồm ông Tăng Văn C, ông Tăng Văn Đ, bà Tăng Thị N, bà Tăng Thị D, ông Tăng Văn S vắng mặt nhưng có người đại diện là ông Tăng Văn H; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Diệp Thị L, anh Nguyễn Văn T vắng mặt nhưng có người đại diện là ông Nguyễn Văn Ch; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Tăng Thị Nh, anh Tăng Văn T, bà Lê Thị N, ông Phạm Minh T, ông Phan Văn T1, ông Lê Thanh B - đại diện Ủy ban nhân dân huyện và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị D (V) gồm bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị , bà Nguyễn Thị B1, ông Nguyễn Văn B2 và Nguyễn Thị U có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[3] Về nội dung vụ án thấy rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Thạch Thị D (V) để lại, điều này được thể hiện qua các lời khai của các đương sự có trong hồ sơ vụ án như lời khai của ông Nguyễn Văn Ch (BL38), ông Phạm Minh T (BL47) và sự thừa nhận của ông Tăng Văn H là người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Tăng Văn P. Năm 1983, bà D đứng tên chủ sử dụng tại thửa 104 diện tích 1.500 m<sup>2</sup>; trong phần diện tích này bà D có cất 01 căn nhà để ở (ngay vị trí đất đang tranh chấp), phần diện tích còn lại bà D bán (chuyển nhượng) cho vợ chồng ông Phạm Minh T, bà Nguyễn Thị U (con bà D) với giá 1,5 chỉ vàng 24 kara, việc mua bán hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, không làm giấy tờ; ngày 15/7/1994 (AL) ông Phạm Minh T đã chuyển nhượng cho ông Tăng Văn P phần đất mà ông T đã mua từ bà D, theo tờ chuyển nhượng đất (BL174) thì người bán là Phạm Minh T, người mua là Tăng Văn P, diện tích chuyển nhượng là 01 công đất giống, giá chuyển nhượng là 1,5 chỉ vàng 24 kara. Ngày 20/7/1996 bà Thạch Thị D đã bán nhà, đất đang ở (tức phần diện tích đất đang tranh chấp) cho ông Nguyễn Văn Ch (cha của ông Nguyễn Văn Th), việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay với nhau (BL 194), giá chuyển nhượng là 400.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng đất bà D đi nơi khác sinh sống, để lại căn nhà cho ông Ch, sau đó ông Ch cho con ruột Nguyễn Văn Th ở. Thấy rằng, việc chuyển nhượng giữa ông T và ông P chỉ ghi là 01 công đất giống, không nói rõ diện tích cụ thể, cũng không nói rõ chuyển nhượng bao gồm phần đất bà D đang ở hay không; người làm chứng cũng chỉ xác nhận trên giấy tờ không chứng kiến việc giao đất hoặc đo đất giữa ông T và ông P; phía ông T khẳng định không bán phần đất nền nhà của bà D đang ở cho ông P nên không có căn cứ xác định việc ông T chuyển nhượng đất cho ông P bao gồm cả phần diện tích đất có phần căn nhà bà D đang ở; bên bị đơn cho rằng giữa ông T và ông P có thỏa thuận cho bà D ở tạm nhưng chỉ nói bằng miệng, không có giấy tờ, tài liệu chứng minh; qua xác minh tại địa phương nơi có đất tranh chấp được cung cấp như sau: Khi đo đất giống thì tính theo công, dùng tầm 2,8 mét, 01 công khoảng một ngàn một trăm mấy mét vuông (tương đương khoảng 1.129 m<sup>2</sup>). Tuy nhiên, do hai phần đất trên chung 01 thửa nên khi kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông P đã kê khai trọn thửa theo tư liệu địa chính và trù lên phần đất mà bà D đang ở, trong khi phần đất bà D đang ở ông T không chuyển nhượng cho ông P; phần đất bà D đang ở có khuôn viên riêng, năm 1996 bà D đã bán phần đất đang ở cho ông Ch nên bà D di dời đi nơi khác để ở. Sau đó ông Ch đã cho vợ chồng ông Th (con ông Ch) đến cất nhà ở trên phần đất đã mua từ bà D, thời điểm ông Th cất nhà, sử dụng đất thì ông P không có ngăn cản hay tranh chấp, con của ông P còn trồng cây để làm hàng rào ngăn cách giữa hai phần đất. Do đó, việc nguyên đơn ông Th yêu cầu công nhận phần diện tích 212,2m<sup>2</sup> (trong đó, thuộc một phần thửa 1658 (được tách từ thửa 336), diện tích 186,6m<sup>2</sup>; thuộc một phần thửa 1657 (được tách từ thửa 336), diện tích 17,4m<sup>2</sup>; thuộc một phần thửa 335, diện tích 8,2m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5, đất toạ lạc tại ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh là có căn cứ chấp nhận. Đối với việc bị đơn

yêu cầu ông Th di dời tài sản, cây cối để trả hiện trạng đất cho bên bị đơn sử dụng thấy rằng, phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên bị đơn nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4] Về trình tự, thủ tục và đối tượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Tăng Văn P đối với thửa đất 336, diện tích 1.340m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Thấy rằng, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Tăng Văn P vào năm 1995, cơ quan chuyên môn tham mưu cho Ủy ban nhân dân huyện chỉ căn cứ vào hồ sơ địa chính và đơn kê khai đăng ký của ông Tăng Văn P mà không tiến hành đo đạc cụ thể, không lấy ý kiến của bà D là người đứng tên trong tài liệu đo đạc năm 1983 và là người đang trực tiếp sử dụng đất. Vì vậy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Tăng Văn P trọn thửa đất 336, diện tích 1.340m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp X, xã L, huyện T là chưa đúng trình tự, thủ tục và đối tượng sử dụng theo quy định khoản 1 Điều 4 Thông tư 302/TT-ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng Cục địa chính là đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự lẽ ra phải hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 336 nêu trên theo như đề nghị của Kiểm sát viên. Tuy nhiên, hiện nay phần thửa đất 336, diện tích 1.340m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân huyện cấp đổi lại cho ông Tăng Văn P thành 05 thửa gồm thửa 1655, diện tích 174m<sup>2</sup>; thửa 1656, diện tích 268m<sup>2</sup>; thửa 1657, diện tích 310m<sup>2</sup>; thửa 1658, diện tích 260m<sup>2</sup>; thửa 1659, diện tích 361m<sup>2</sup> (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 336, diện tích 1.340m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5 hiện không còn). Thấy rằng, việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt nên không nhất thiết phải hủy theo đề nghị của Kiểm sát viên. Khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án của Tòa án điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự do yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th được chấp nhận. Đồng thời, do yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tăng Văn P không được chấp nên bị đơn ông Tăng Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại thời điểm ông P nộp đơn yêu cầu phản tố ông P là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; lệ phí trích lục hồ sơ địa chính; chi phí giám định và chi phí định giá tài sản): Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th được chấp nhận nên những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Tăng Văn P gồm ông Tăng Văn C, ông Tăng Văn Đ, bà Tăng Thị N, bà Tăng Thị D, ông Tăng Văn S, ông Tăng Văn H phải chịu chi phí tố tụng theo quy định khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của

Bộ luật tố tụng dân sự; về chi phí giám định chữ ký ông Tăng Văn H là người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Tăng Văn P tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Quan điểm Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Quan điểm Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tăng Văn H không phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[9] Đối với quan điểm của Kiểm sát viên phần phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 34, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 99, 100, 105, 106, 166 và Điều 203 Luật đất đai; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th.

Công nhận phần đất diện tích 212,2m<sup>2</sup>, (trong đó, thuộc một phần thửa 1658 (được tách từ thửa 336), diện tích 186,6m<sup>2</sup> (phần A trong sơ đồ); thuộc thửa 1657 (được tách từ thửa 336), diện tích 17,4m<sup>2</sup> (phần B trong sơ đồ); thuộc thửa 335, diện tích 8,2m<sup>2</sup> (phần C trong sơ đồ), tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp X, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông Nguyễn Văn Th được quản lý và sử dụng.

Phần đất có tứ cận chung như sau (có sơ đồ kèm theo):

- Hướng Đông giáp thửa phần còn lại của thửa 1657 (được tách từ thửa 336), kích thước 21,4 mét;

- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 1658 (được tách từ thửa 336), kích thước 22,6m<sup>2</sup>; giáp thửa 335, kích thước 1,7 mét;

- Hướng Nam giáp thửa 335, kích thước 10,2 mét;

- Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 1658, kích thước 8,74 mét.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tăng Văn P yêu cầu nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th di dời tài sản, cây cối để trả lại hiện trạng đất cho bên bị đơn sử dụng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn ông Tăng Văn P. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bị đơn ông Tăng Văn P đã nộp trước bằng 480.000 đồng theo biên lai thu số 0005535 ngày

26/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú. Ông Nguyễn Văn Th không phải chịu án phí, hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Văn Th đã nộp trước bằng 480.000 đồng theo biên lai thu số 0000103 ngày 16/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; lệ phí trích lục hồ sơ địa chính và định giá tài sản): Buộc những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Tăng Văn P gồm ông Tăng Văn C, ông Tăng Văn Đ, bà Tăng Thị N, bà Tăng Thị D, ông Tăng Văn S và ông Tăng Văn H phải chịu chi phí tố tụng bằng 3.622.291 đồng. Do nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th đã nộp tạm ứng trước bằng 4.000.000 đồng và đã chi hết số tiền 3.622.291 đồng nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú thu từ ông Tăng Văn C, ông Tăng Văn Đ, bà Tăng Thị N, bà Tăng Thị D, ông Tăng Văn S, ông Tăng Văn H số tiền 3.622.291 đồng để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Th số tiền 3.622.291 đồng. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Th số tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn thừa bằng 377.709 đồng (đã nhận xong).

5. Về chi phí giám định chữ ký: Bằng 2.430.000 đồng ông Tăng Văn H là người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Tăng Văn P tự nguyện chịu toàn bộ, phía ông H đã nộp xong.

An xử sơ thẩm công khai có mặt nguyên đơn, đại diện hợp pháp của nguyên đơn, đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền nghĩa vụ bên bị đơn; vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan báo cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

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 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 Trà Vinh;
- VKSND huyện Trà Cú;
- Chi cục THADS huyện Trà Cú;
- UBND xã Lưu Nghiệp Anh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Thạch Thuôn**