

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN T  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 04/2022/DS-ST  
Ngày 11-01-2022  
V/v Tranh chấp đòi lại  
quyền sử dụng đất (bị lấn chiếm)

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Kim Nhân

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Huỳnh Văn Chính

Bà Nguyễn Thị Hương Giang

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lâm Huệ Chi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Ông Dương Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 96/2019/TLST-DS ngày 11-7-2019 về tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất (bị lấn chiếm) theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 148/2021/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Thạch Thị H; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Danh M; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 30-7-2019. (Có mặt)

**Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn U, theo Quyết định cử Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý số 166/QĐ-TGPL ngày 31-7-2019 của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

**- Bị đơn:**

+ Ông Huỳnh T; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Võ Tuấn H, theo Quyết định cử Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý số 241/QĐ-TGPL ngày 11-10-2019 của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

+ Bà Danh Thị Q; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (chết ngày 08-01-2021)

*Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Danh Thị Q:*

- Ông NLQ2; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)
- Ông Huỳnh A; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)
- Bà NLQ4; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)
- Ông Huỳnh T2; địa chỉ nơi cư trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)
- Bà Huỳnh Thị T3; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)
- Bà Huỳnh Thị T4; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)
- Ông NLQ8; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)
- Bà Huỳnh Thị T5; địa chỉ nơi cư trú: Ấp K, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)
- Bà NLQ1; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

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

+ Bà NLQ1; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Ông NLQ2; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Bà NLQ3; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

+ Bà NLQ4; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

+ Ông NLQ5; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Ông NLQ6; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Ông NLQ7; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.  
(Vắng mặt)

+ Ông NLQ8; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.  
(Vắng mặt)

+ Bà NLQ9; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

+ Bà NLQ10; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.  
(chết ngày 25-01-2021)

*Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà NLQ10:*

- Bà Thạch Thị S; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)
- Bà Thạch Thị H; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)
- Ông Thạch H2; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Ông NLQ11 (NLQ11); địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

*- Người làm chứng:*

+ Ông NLC1; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.  
(Vắng mặt)

+ Ông NLC2; địa chỉ nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.  
(Vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26-6-2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Thạch Thị H có người đại diện hợp pháp là ông Danh M (đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ10 khi NLQ10 còn sống) trình bày năm 1986, bà NLQ10 (mẹ bà H) có cho bà H một phần đất diện tích 864m<sup>2</sup> (ngang giáp lộ 24m + ngang giáp ruộng 12m x chiều dài 48m) tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 11, tọa lạc Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Từ đó, bà H sử dụng làm đường bơm nước và lên xuống máy cày để làm ruộng. Năm 2017, ông Huỳnh T và con là NLQ2, NLQ4 ngang nhiên đến cất nhà ở trên đất này mà không qua sự đồng ý của bà. Vì vậy, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T, bà Q cùng các con là NLQ2, NLQ4 trả lại cho bà diện tích 864m<sup>2</sup> trên, bà không đồng ý chịu bất cứ khoản bồi hoàn nào cho ông T. Tại phiên tòa, bà H và người đại diện hợp pháp cùng xác định nương nước thuộc thửa đất 26 vẫn do bà H sử dụng đến nay; đối với phần đất ông T và các con ông đã cất nhà ở thì yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông T trả bằng giá trị quyền sử dụng đất với diện tích theo kết quả

qua đo đạc thực tế và giá đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 26-10-2021, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Huỳnh T trình bày đất ông đang canh tác có nguồn gốc của ông Thạch C là cậu ruột của bà H (hiện đã chết), sau đó Nhà nước trang trải giao cho ông. Năm 1979, ông trả hoa lợi cho ông C và tiếp tục sử dụng ổn định, liên tục cho đến nay. Mương nước là do ông đào và cho bà H sử dụng lấy nước lên ruộng của bà từ năm 1986; còn phần đất giáp với mương nước thì ông vẫn sử dụng cho đến nay, có ông NLC2, ông NLC1 gần nhà ông biết sự việc. Đất này trước đây là đất lung, bèo, lá không có giá trị và sử dụng rất khó khăn. Sau đó ông cải tạo, bồi đắp và Nhà nước mức đất, làm lộ dal mới được hiện trạng như ngày nay. Trên đất đã có 03 căn nhà của ông và các con, trong đó căn nhà ông ở xây cất từ năm 1979 đến nay trên 40 năm, nhà bà H sinh sống gần đó nhưng không có ý kiến gì, nay lại tranh chấp là ông không đồng ý. Tại phiên tòa, ông T đồng ý công nhận cho bà H phần mương nước để tiếp tục sử dụng, phần đất còn lại thì không đồng ý trả đất, trả giá trị đất cũng như hoa lợi cho bà H, ngoài ra không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24-12-2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ2 trình bày gia đình cha mẹ ruột của ông là ông Huỳnh T sống trên phần đất tranh chấp này từ trước nay. Đến khi ông có vợ thì được cha mẹ cho phần đất cặp bên để cất nhà lá ở, sau đó nhà lá hư hỏng thì vợ chồng ông cất lại căn nhà to lớn như hiện nay và đang ở cùng 03 người con (người con lớn nhất 12 tuổi, nhỏ nhất 02 tuổi). Gia đình ông đã ở ổn định, liên tục khoảng 15 năm nay (không nhớ chính xác năm nào), bà H ở gần cũng biết sự việc nhưng không có ý kiến gì, nay lại tranh chấp thì ông không đồng ý, ngoài ra ông không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24-12-2021 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ3 trình bày bà là vợ của ông NLQ2 và thống nhất như ý kiến của NLQ2, bà không đồng ý trả giá trị đất cũng như hoa lợi cho bà H, ngoài ra không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24-12-2021 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ4 trình bày gia đình cha mẹ bà là ông Huỳnh T sống trên phần đất tranh chấp này từ trước đến nay. Năm 2000, khi bà có chồng thì được cha mẹ cho phần đất cặp bên cất nhà lá ở, sau đó nhà hư hỏng nên đầu năm 2021 vợ chồng bà cất lại căn nhà như hiện nay và đang ở cùng các con tên NLQ6, NLQ7 và con gái 06 tuổi. Gia đình bà ở ổn định, liên tục thì bà H ở gần cũng biết sự việc nhưng không có ý kiến, bà không đồng ý trả giá trị đất cũng như hoa lợi cho bà H, ngoài ra không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24-12-2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ5 trình bày ông là chồng của bà NLQ4 và thống nhất như ý kiến của NLQ4, không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24-12-2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ8 trình bày ông cùng gia đình cha mẹ ông là ông Huỳnh T sống trên phần đất tranh chấp từ trước đến nay không thấy ai tranh chấp gì. Sau khi ông có vợ thì cùng vợ và các con của ông (một cháu 08 tuổi và một cháu 03 tuổi) sống với cha mẹ tại nhà này. Với yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông không đồng ý.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24-12-2021 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ9 trình bày bà là vợ của ông NLQ8 và thống nhất như ý kiến của NLQ8, không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24-12-2021 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ11 (NLQ11) trình bày ông là chồng của bà H. Phần đất tranh chấp là NLQ10 cho bà H, sau đó ông được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tạm thời) ngày 03-7-1992 là ngay vị trí đất tranh chấp thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 11, tọa lạc Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, gia đình ông T vô chiếm ở đến nay, gia đình ông có ngăn cản nhưng báo đến chính quyền thì họ không giải quyết, riêng mượn nước gia đình ông vẫn sử dụng liên tục cho đến nay. Ông thống nhất như yêu cầu khởi kiện của bà H, ngoài ra không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16-12-2021, người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ10 là bà Thạch Thị S trình bày NLQ10 chết đầu năm 2021, chồng NLQ10 đã chết trước NLQ10 lâu. Sinh thời NLQ10 có 03 người con là Thạch Thị S, Thạch H, Thạch H2. Phần đất tranh chấp là của NLQ10 cho bà H (không nhớ năm nào) nên bà không có tranh chấp gì. Với yêu cầu khởi kiện của bà H bà không có yêu cầu gì trong vụ án, ngoài ra bà yêu cầu Tòa án xét xử vụ án vắng mặt bà.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16-12-2021, người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ10 là ông Thạch H2 trình bày NLQ10 chết đầu năm 2021, chồng NLQ10 đã chết trước NLQ10 lâu. Sinh thời NLQ10 có 03 người con là Thạch Thị S, Thạch H, Thạch H2. Phần đất tranh chấp là của NLQ10 cho bà H và ông cũng thống nhất, không có tranh chấp gì. Với yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông không có yêu cầu gì, ngoài ra ông yêu cầu Tòa án xét xử vụ án vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người thừa kế tố tụng của bị đơn bà Q gồm các ông/bà NLQ1, NLQ6, NLQ7, Huỳnh A, Huỳnh T2, Huỳnh Thị T3, Huỳnh Thị T4, Huỳnh Thị T5 đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng vắng mặt không có lý do và không có ý kiến gửi đến Tòa án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất ông T cùng các con đã cất nhà ở thì yêu cầu trả bằng giá trị quyền sử dụng đất với diện tích theo kết quả đo đạc thực tế và giá theo Biên bản định giá tài sản ngày 26-10-2021, ngoài ra không có yêu cầu gì khác; bị đơn ông T chỉ đồng ý công nhận cho nguyên đơn

tiếp tục sử dụng nương nước; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày các lập luận cho rằng bị đơn ông T thừa nhận quyền sử dụng đất tranh chấp là của nguyên đơn bà H cho nhưng bà H không thừa nhận có cho ông T phần đất này, mà do ông T lấn chiếm của bà H; tại đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T chỉ yêu cầu đăng ký thửa đất số 26 diện tích 1.460m<sup>2</sup> nhưng qua đo đạc thực tế diện tích 2.066,7m<sup>2</sup> chưa bao gồm phần đất tranh chấp, nên đủ cơ sở xác định đất tranh chấp ông T sử dụng là của bà H. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết buộc ông T và gia đình trả cho bà H giá trị quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày các lập luận cho rằng quyền sử dụng đất tranh chấp nguồn gốc là của ông bà của bà H, sau đó ông T được Nhà nước trang trải giao và đã cất nhà ở từ năm 1979 đến nay trên 40 năm, sự việc này áp, xã đều thừa nhận qua Biên bản hòa giải cơ sở ngày 16-5-2019. Quá trình sử dụng ông T cất nhà ở, trồng cây, cho các con cất nhà ở, đào nương nước và cho bà H sử dụng nương nước từ năm 1986, bà H không ý kiến tranh chấp gì, sau đó phát sinh mâu thuẫn với các con ông T nên mới tranh chấp; còn giấy chứng nhận đất tạm thời và biên lai thuế do bà H cung cấp không có cơ sở xác định là đất tranh chấp, Ủy ban nhân dân huyện T cũng đã có ý kiến việc này; hiện Nhà nước không cho đòi lại đất đã giao... Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng là nguyên đơn, bị đơn, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3, NLQ4, NLQ9, NLQ11 và người thừa kế tố tụng của NLQ10 đã chấp hành các quy định, riêng một số người thừa kế tố tụng của bà Q đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông/bà NLQ1, NLQ2, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, A, T2, T3, T4, NLQ1 và người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa chưa chấp hành theo triệu tập của Tòa án và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận cho nguyên đơn quyền sử dụng đất nương nước, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần đất tranh chấp còn lại.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H là tranh chấp dân sự về “*đòi lại quyền sử dụng đất (bị lấn chiếm)*” quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và đây cũng là địa chỉ cư trú của bị đơn nên Tòa án nhân dân huyện T thụ lý, xét xử sơ thẩm theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người thừa kế

tổ tụng của bị đơn bà Q gồm các ông/bà NLQ1, NLQ2, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, Huỳnh A, Huỳnh T2, Huỳnh Thị T3, Huỳnh Thị T4, Huỳnh Thị T5, người làm chứng ông NLC1, NLC2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, người thừa kế tổ tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ10 gồm bà Thạch Thị S, ông Thạch H2 vắng mặt có đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người tham gia tố tụng trên.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự xác định chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất từ lộ dal trở vào, không yêu cầu đất Lộ dal và bờ sông Phú Lộc - Ngã Năm (diện tích 209m<sup>2</sup>). Đồng thời, các đương sự thừa nhận quyền sử dụng đất tranh chấp qua đo đạc thực tế diện tích 834,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 11, tọa lạc Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, trong đó nương nước diện tích 133,9m<sup>2</sup> do bà H quản lý, sử dụng liên tục từ năm 1986 đến nay và ông T đồng ý công nhận quyền sử dụng đất nương nước trên cho bà H tiếp tục sử dụng, quyền sử dụng đất tranh chấp còn lại qua đo đạc thực tế diện tích 701m<sup>2</sup>; thống nhất xác định giá trị quyền sử dụng đất, tài sản, cây trồng trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 26-10-2021. Xét thấy, thỏa thuận trên của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử ghi nhận theo quy định tại Điều 252 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 202 Luật Đất đai năm 2013, Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Tại phiên tòa, bà H và người đại diện hợp pháp thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện buộc ông T cùng gia đình trả giá trị quyền sử dụng đất phần đất đã cất nhà ở theo diện tích đo đạc thực tế (701m<sup>2</sup>) với giá theo kết quả Biên bản định giá tài sản ngày 26-10-2021, ngoài ra không có yêu cầu gì khác. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu trên là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của bà H về tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 701m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 11, tọa lạc Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Thấy rằng, các đương sự thừa nhận nguồn gốc quyền sử dụng đất ban đầu là của ông bà của bà H, nhưng sau đó ông T sử dụng và cất nhà ở từ năm 1979, nương nước do ông T đào và cho bà H sử dụng từ năm 1986. Bà H cho rằng năm 1986 bà được NLQ10 (mẹ ruột) cho lại phần đất này và bà bắt đầu sử dụng nương nước, phần đất còn lại sử dụng để máy cày, máy suốt lúa lên ruộng phía sau, đến năm 2014 ông T và các con ông đến cất nhà ở không được sự đồng ý của bà. Ông T thì cho rằng đất này ông được Nhà nước trang trải giao sử dụng và năm 1979 ông trả hoa lợi đất thổ cư cho ông Thạch C (cậu ruột bà H) nên sử dụng thửa đất số 26 bao gồm cả phần đất tranh chấp, ông cải tạo từ đất lung, bào, lá thành đất cất nhà ở cùng gia đình và sử dụng liên tục cho đến nay trên 40 năm, bà H không ý kiến, nay tranh chấp thì ông không đồng ý trả lại đất, trả giá trị quyền sử dụng đất hay trả hoa lợi đất cho bà H.

[5] Nhận thấy, hiện đất tranh chấp do ông T đứng tên sổ mục kê, bà H và ông T không ai cung cấp được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất hiện có ba căn nhà gồm nhà của ông T xây dựng năm 1979 và đang ở cùng con trai tên NLQ8, con dâu tên NLQ9 (kết cấu bê tông cốt thép, vách tường, mái tol xi măng, nền gạch ceramit, cửa nhôm, không trần); nhà của NLQ2 xây dựng khoảng năm 2005-2007 đang ở cùng vợ tên NLQ3 và các con (kết cấu cột đúc, mặt trước tường, hai vách thiết, mái tol xi măng, nền đất); nhà của NLQ4 xây dựng mới năm 2021 (trên vị trí căn nhà cũ xây dựng năm 2000) đang ở cùng chồng tên NLQ5 và các con (kết cấu bê tông cốt thép, vách tường, mái tol giả ngói, nền gạch ceramit, cửa nhôm, đòn tay thép, trần tấm nhựa).

[6] Qua Tòa án xác minh người dân địa phương cũng như ý kiến của tập thể hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 16-5-2019 xác định phần đất tranh chấp giữa bà H và ông T thì bà H sử dụng nương nước, ông T sử dụng phần đất còn lại 40 năm nay (bút lục số 69-70 và bút lục số 13-14).

[7] Ủy ban nhân dân huyện T ý kiến thửa đất số 26, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.460m<sup>2</sup> tọa lạc Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do ông Huỳnh T đứng tên trong Sổ mục kê và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 36/B505436, trình tự thủ tục đăng ký đúng theo quy định tại thời điểm cấp giấy; thửa đất 26 không có thể hiện trong hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T (bút lục số 95); phần đất tranh chấp diện tích 834,9m<sup>2</sup> (bao gồm nương nước 133,9m<sup>2</sup> và đất tranh chấp 701m<sup>2</sup>) nằm trong thửa đất số 26, hồ sơ lưu gốc không có lưu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể cung cấp, phần đất tranh chấp sau khi được Tòa án giải quyết vẫn được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục số 217); trích lục hồ sơ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng cung cấp có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thửa số 26 nhưng không lưu trữ bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục số 219); ông T cho rằng khoảng năm 1992 ông có đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất nhưng sau đó chưa được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện gia đình ông không có giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 26 trên.

[8] Nhận thấy, bà H cho rằng từ năm 1986 khi được NLQ10 cho quyền sử dụng đất này thì bà sử dụng nương nước như đã phân tích ở đoạn [2], Hội đồng xét xử đã ghi nhận. Còn phần đất tranh chấp diện tích 701m<sup>2</sup> bà dùng cho máy lên để canh tác lúa phía sau, đến năm 2014 ông T và các con ông là NLQ2, NLQ4 đến chiếm cất nhà ở không được sự đồng ý của bà, nhưng bà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bà sử dụng đất liên tục và bị gia đình ông T lấn chiếm. Qua xác minh địa phương như đã phân tích ở đoạn [6] thể hiện bà không trực tiếp canh tác đất mà chỉ sử dụng nương nước. Còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tạm thời) đề số 88/GCN/UBH89 ngày 03-7-1992 bà H cung cấp cho rằng do ông NLQ11 (chồng của bà H) đứng tên tại vị trí đất tranh chấp, nhưng Giấy chứng nhận trên không thể hiện rõ thửa đất, vị trí đất mà chỉ ghi là đất ruộng ở Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, trong khi như bà

H trình bày bà còn các phần đất khác cũng ở gần phần đất tranh chấp này; bên cạnh đó, Ủy ban nhân dân huyện T cũng có văn bản ý kiến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời của ông NLQ11 không thể hiện số thửa, tờ bản đồ nên không có cơ sở để xác định vị trí thửa đất (bút lục số 211). Vì vậy, không có cơ sở xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tạm thời) số 88/GCN/UBH89 trên là cấp cho phần đất tranh chấp. Đối với các Biên lai thu thuế nông nghiệp do bà H cung cấp (bút lục 08-11) cũng không thể hiện rõ vị trí thửa đất thu thuế, trong khi như đã phân tích trên thì bà H còn đất khác ở Ấp H, xã T, nên không có cơ sở xác định các Biên lai thu thuế nông nghiệp trên là thu cho phần đất tranh chấp. Xét thấy, bà H là chủ đất gốc nhưng bà bỏ không sử dụng đất từ năm 1979 và không làm nghĩa vụ người sử dụng đất đối với Nhà nước, không kê khai, làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định Điều 18, khoản 2 Điều 48 Luật Đất đai 1987, vi phạm pháp luật về đất đai tại Điều 5 Luật Đất đai năm 1987, khoản 3 Điều 12 và điểm h khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 hiện hành quy định Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai bao gồm: *“Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục [...]”*.

[9] Trong khi ông T và gia đình đã bảo vệ, cải tạo và sử dụng quyền sử dụng đất tranh chấp ổn định, ngay tình, liên tục, công khai từ năm 1979 đến nay trên 40 năm, đã cất nhà ở ổn định kiên cố. Đồng thời, ông T đã thực hiện kê khai quyền sử dụng đất, được cập nhật sổ mục kê người sử dụng đất, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ người sử dụng đất với Nhà nước và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định Điều 18, Điều 48 Luật Đất đai 1987 thời điểm đó và phù hợp Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 hiện hành. Gia đình bà H ở gần đất tranh chấp nhưng không ý kiến, không phản đối nên ông T được xác lập quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất trên theo quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn [...] 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu [...]”*. Vì vậy, bà H khởi kiện đòi lại giá trị quyền sử dụng đất trên là không có cơ sở chấp nhận như đã phân tích.

[10] Qua những phân tích như đã nêu trên, xét đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận; đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[11] Bà H có nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[12] Bà H là người cao tuổi có yêu cầu miễn án phí sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và hướng dẫn tại Điều 12, Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-

12-2016 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.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1, 4 Điều 91, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 236, Điều 252 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5, Điều 18, khoản 2 Điều 48 Luật Đất đai 1987; khoản 3 Điều 12, điểm h khoản 1 Điều 64, Điều 100, Điều 202 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, công nhận cho bà Thạch Thị H quyền sử dụng đất nương nước diện tích 133,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 11, tọa lạc Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- + Hướng đông giáp lộ dal số đo 03m;
- + Hướng tây giáp thửa đất số 23 số đo 1,5m;
- + Hướng nam giáp phần đất tranh chấp còn lại thửa đất 26 số đo 47,29m;
- + Hướng bắc giáp thửa đất số 25 số đo 46,2m.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất trên theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị H về việc yêu cầu ông Huỳnh T và gia đình trả giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 701m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 11, tọa lạc Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- + Hướng đông giáp lộ dal số đo 21m;
- + Hướng tây giáp thửa đất số 23 số đo 10,5m;
- + Hướng nam giáp thửa đất số 26 (phần ông Huỳnh T sử dụng) số đo 56,35m;
- + Hướng bắc giáp nương nước thửa đất số 26 (phần công nhận cho bà Thạch Thị H) số đo 47,29m.

Kèm theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận ngày 16-12-2021.

3. Bà Thạch Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 6.453.417 đồng (4.503.417 đồng + 1.950.000 đồng). Do bà H đã nộp tạm ứng trước chi phí số tiền 5.503.417 đồng, ông T đã nộp tạm ứng

trước chi phí số tiền 950.000 đồng, nên sau khi khấu trừ buộc bà Thạch Thị H có nghĩa vụ nộp hoàn trả cho ông Huỳnh T số tiền 950.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Thạch Thị H được miễn, hoàn trả cho bà H tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008246 ngày 09-7-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Các 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 thông đạt hợp lệ.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được 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 Điều 6, 7 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 Sóc Trăng;
- VKSND huyện T;
- Chi Cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

**Trần Thị Kim Nhân**