

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VŨNG LIÊM
TỈNH VĨNH LONG**

Bản án số: 75/2020/DS-ST

Ngày: 28 - 12 - 2020

"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất"

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VŨNG LIÊM
TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Thị Lanh**.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà: **Trần Thị Thu Hà**.

2. Ông: **Huỳnh Chí Trình**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Ngô Thị Quyên** – Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Mỹ Hạnh** – Kiểm sát viên.

Ngày 22, 28 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 236/2018/TLST - DS ngày 12 tháng 12 năm 2018 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 226/2020/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị **Trần Thị T** - sinh năm: 1969 (có mặt).

Địa chỉ: ấp N, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị H** – sinh năm: 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị T** – sinh năm: 1938 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

2. Anh **Đặng Văn K** – sinh năm: 1967 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

3. Anh **Đặng Văn N** – sinh năm: 1979 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

4. Chị **Đặng Thị Hồng L** – sinh năm: 1962 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

5. Anh **Đặng Văn B** – sinh năm: 1976 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

6. Chị **Đặng Thị X** – sinh năm: 1964 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).
7. Anh **Đặng Thanh S** – sinh năm: 1979 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).
8. Anh **Đặng Văn C** – sinh năm: 1971 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).
9. Anh **Đặng Văn Y** – sinh năm: 1978 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).
10. Chị **Đặng Thị Hồng V** – sinh năm: 1959 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).
11. Chị **Đặng Thị Hồng D** – sinh năm: 1960 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).
12. Anh **Đặng Văn G** – sinh năm: 1973 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).
13. Chị **Đặng Thị Hồng E** – sinh năm: 1955 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).
14. Cụ **Tạ Thị U** – sinh năm: 1932 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).
Cùng địa chỉ: ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.
15. Bà **Tạ Thị Đ** – sinh năm: 1956 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).
Địa chỉ: ấp Rạch Sâu, xã Quới Thiện, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.
16. Ông **Tạ Văn N** – sinh năm: 1958 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).
17. Bà **Tạ Thị M** – sinh năm: 1961 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).
18. Ông **Tạ Văn R** – sinh năm: 1964 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).
19. Bà **Tạ Thị E** – sinh năm: 1968 (có mặt).
20. Bà **Tạ Thị V** – sinh năm: 1970 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).
Cùng địa chỉ: ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.
21. Bà **Tạ Thị P** – sinh năm: 1971 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).
Địa chỉ: ấp Thái An, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện ngày 02/12/2018, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà nguyên đơn chị Trần Thị T trình bày:** Vào tháng 02 năm 2017 chị có nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn Tư (chết năm 2017) và bà Nguyễn Thị T phần đất thổ quả thửa 199 (thửa mới 167), tờ bản đồ số 4, diện tích 192,7m² tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Việc nhận chuyển nhượng đất giữa chị và ông Tư, bà T chỉ thỏa thuận miệng, nay bà T và các người con của bà T đều thống nhất thừa nhận là ông Tư có chuyển nhượng cho chị thửa 199 (thửa mới 167) diện tích 192,7m² tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Đối với thửa 199 (thửa mới 167) diện tích 192,7m² chị nhận chuyển nhượng của ông Tư và bà T thì hiện nay chị vẫn chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị.

Vào ngày 03/02/2017 chị có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Vẹn và ông Phạm Văn Tùng phần đất trồng cây lâu năm thửa 165, tờ bản đồ số 4, diện tích 829,2m² tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Đến ngày 23/02/2017 chị đã được đứng tên mặt 4 của giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất.

Giáp ranh với thửa 199 (thửa mới 167) và thửa 165 của chị là thửa đất 198 (thửa mới 168) diện tích $351,5\text{m}^2$, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long của bà Tạ Thị Tư (chết) sau đó bà Tạ Thị Tư đã chuyển nhượng lại cho chị Nguyễn Thị H thửa 198 (thửa mới 168) diện tích $351,5\text{m}^2$, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Do chị nhà ở xa không có điều kiện trực tiếp ở trên hai phần đất trên của chị nên chị H đã tự ý nhổ bỏ trụ ranh, chặt phá cây và làm hàng rào lấn sang phần đất của chị thửa 199 (thửa mới 167) diện tích theo đo đạc là $23,8\text{m}^2$. Chị H cặm ranh lấn sang phần đất thửa 165 của chị diện tích theo đo đạc là 44m^2 .

Nay chị T yêu cầu chị H phải trả lại chị T phần đất mà chị H đã tự ý lấn chiếm sang thửa 199 (thửa mới 167) có diện tích $23,8\text{m}^2$ loại đất ở tại nông thôn và thửa 165 có diện tích 44m^2 loại đất trồng cây lâu năm, cùng tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

*** Trong quá trình tham gia tố tụng Nguyễn Thị H trình bày:** Vào ngày 21/3/2003 chị có nhận chuyển nhượng của bà Tạ Thị Tư phần đất thửa 424 với diện tích là $848,6\text{m}^2$ tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long, hai bên có làm giấy tay. Khi chị nhận chuyển nhượng đất của bà Tư thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Tư đã thế chấp ở Ngân hàng để vay vốn nên chị không làm thủ tục tách thửa sang tên qua chị được đến khi chị trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà Tư thì bà Tư lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì khi đó chị phải đi làm ăn xa nên không về làm thủ tục tách thửa sang tên được. Đến năm 2017 bà Tư qua đời thì chị vẫn chưa làm thủ tục tách thửa sang tên qua chị đối với phần đất mà chị nhận chuyển nhượng của bà Tư. Khi chị đi làm không có ở nhà thì tự ý chị T cặm ranh qua đất của chị thì mẹ chị có lên tiếng ngăn cản nhưng chị T vẫn cặm trụ ranh qua đất chị. Đến ngày 12/10/2018 chị về cất nhà trên thửa đất mà chị đã nhận chuyển nhượng của bà Tư thì chị T nói chị lấn chiếm đất của chị T chị hoàn toàn không đồng ý. Nay chị T yêu cầu chị H phải trả lại cho chị T phần đất thửa 199 (thửa mới 167) có diện tích $23,8\text{m}^2$ loại đất ở tại nông thôn và thửa 165 có diện tích 44m^2 loại đất trồng cây lâu năm, cùng tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long là chị H hoàn toàn không đồng ý do chị H không có lấn ranh đất của chị T.

*** Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:** Bà là vợ của ông Đặng Văn Tư (chết), vợ chồng bà có tất cả 12 người con. Sau khi chồng bà mất thì đến năm 2017 bà và các người con của bà đều thống nhất chuyển nhượng phần đất thổ quả thửa 199 (thửa mới 167), tờ bản đồ số 4, diện tích $192,7\text{m}^2$ tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do bà và ông Tư đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T, việc chuyển nhượng đất chỉ thỏa thuận miệng chưa làm thủ tục tách thửa sang tên cho chị T. Chị T đã giao đủ tiền cho bà và bà đã giao đất cho chị T quản lý, sử dụng từ năm 2017 đến nay, khi bà chuyển nhượng đất cho chị T thì bà có ra chỉ ranh và đã có trụ ranh rõ ràng. Trong quá trình chị T sử dụng đất thì

theo chị T trình bày thì chị H giáp ranh đất với chị T thì chị H có lấn ranh đất của chị T. Nay chị T yêu cầu chị H phải trả lại phần đất mà chị H đã lấn chiếm phần đất của chị T thì bà không có ý kiến gì vì bà đã chuyển nhượng đất cho chị T rồi, bà không có tranh chấp gì đối với thửa đất trên.

*** Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Đặng Văn K, Đặng Văn N, Đặng Thị Hồng L, Đặng Văn B, Đặng Thị X, Đặng Thanh S, Đặng Văn C, Đặng Văn Y, Đặng Thị Hồng V, Đặng Thị Hồng D, Đặng Văn G, Đặng Thị Hồng E cùng có đơn xin vắng mặt nhưng tại các bảng khai ý kiến cùng ngày 28/12/2018 thì các anh chị cùng trình bày:** Các anh các chị là con ruột của bà Nguyễn Thị T và ông Đặng Văn Tư (chết) cha mẹ các anh chị có phần đất thổ quả thửa 199 (thửa mới 167), tờ bản đồ số 4, diện tích 192,7m² tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Sau khi cha của các anh chị mất thì đến năm 2017 mẹ của các anh chị và tất cả các anh chị em của anh chị đều thống nhất chuyển nhượng phần đất thổ quả thửa 199 (thửa mới 167), tờ bản đồ số 4, diện tích 192,7m² tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long cho chị T và đã giao đất cho chị T canh tác từ năm 2017 đến nay nhưng chưa làm thủ tục tách thửa sang tên. Nay chị T tranh chấp ranh đất với chị H thì các anh chị em của anh chị không có ý kiến gì vì đã chuyển nhượng đất cho chị T rồi, các anh chị em của anh chị không có tranh chấp gì đối với thửa đất trên.

*** Người có quyền, nghĩa vụ liên quan cụ Tạ Thị V có đơn xin vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 23/9/2019 cụ Hai trình bày:** Cụ là con ruột của cố Du và cố Ảnh. Cố Du và cố Ảnh có tất cả 03 người con gồm: Tạ Thị Hai, Tạ Văn Ba (chết), Tạ Thị Tư (chết). Cụ Tạ Văn Ba có tất cả 07 người con. Cụ Tư có chồng nhưng không có con nên do cháu Tạ Thị Em là con của Cụ Ba chăm sóc cho cụ Tư. Khi cụ Tư còn sống thì cụ Tư có chuyển nhượng một phần đất của cụ Tư cho chị H, diện tích bao nhiêu, thửa đất số mấy thì cụ không biết. Nay chị T tranh chấp ranh đất với chị H thì cụ không có ý kiến gì và cụ cũng không có tranh chấp gì.

*** Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị SS trình bày:** Bà là con ruột của cụ Tạ Văn Ba (chết) và cụ Huỳnh Thị Khuynh (chết), cha mẹ bà có tất cả 07 anh chị em. Khi cụ Tư còn sống thì do bà chăm sóc do cụ Tư không có con. Khi cụ Tư còn sống thì cụ Tư có chuyển nhượng một phần đất của cụ Tư cho chị H, diện tích bao nhiêu, thửa đất số mấy thì bà không biết nhưng cụ Tư chưa làm thủ tục tách thửa sang tên cho chị H. Sau khi cụ Tư mất thì bà có quản lý sử dụng phần đất ở + đất trồng cây lâu năm diện tích 848,6m² thửa 166, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do cụ Tư đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 18/5/2020 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Vũng Liêm thì phần đất tranh chấp tại thửa 166-2+168-3 diện tích 22,2m², tờ bản đồ số 4, loại đất ở tại nông thôn + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm Vĩnh Long, thể hiện bà tranh chấp ranh đất với bà H là 22,2m² nhưng trong vụ án này bà không yêu cầu Toà

án giải quyết. Đối với phần đất mà cụ Tư đã chuyển nhượng cho chị H thì bà không có ý kiến hay tranh chấp gì.

*** Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị Đ, ông Tạ Văn N, bà Tạ Thị M, ông Tạ Văn R, bà Tạ Thị V, bà Tạ Thị P cùng có đơn xin vắng mặt nhưng tại các biên bản lấy lời khai cùng ngày 23/9/2019 các ông bà cùng trình bày:** Các ông bà cùng là con ruột của cụ Tạ Văn Ba (chết) và cụ Huỳnh Thị Khuynh (chết), cha mẹ các ông bà có tất cả 07 người con. Khi cụ Tư còn sống thì do bà Tạ Thị Em chăm sóc do cụ Tư không có con. Khi cụ Tư còn sống thì cụ Tư có chuyển nhượng một phần đất của cụ Tư cho chị H, diện tích bao nhiêu, thửa đất số mấy thì các anh chị em của ông bà không biết nhưng cụ Tư chưa làm thủ tục tách thửa sang tên cho chị H. Sau khi cụ Tư mất thì bà Tạ Thị Em có quản lý sử dụng phần đất ở + đất trồng cây lâu năm diện tích 848,6m² thửa 166, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do cụ Tư đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giữa bà Tạ Thị Em tranh chấp ranh đất với chị H thì các anh chị em của ông bà không có ý kiến gì. Đối với phần đất mà cụ Tư đã chuyển nhượng cho chị H thì các anh chị em của ông bà không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự và nội dung vụ án:

Trình tự tố tụng: thụ lý vụ án, thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, giải quyết vụ án đã được Tòa án tiến hành đúng theo quy định của pháp luật.

Trình tự tố tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ kiện: Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, điều 147, điều 157, điều 228, điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 .

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bàTrần Thị T.

Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà Trần Thị T diện tích 20.6m² (theo các cột mốc 16,19, b, a) nằm chung diện tích 192.7m² thuộc thửa 167, tờ bản đồ số 4 loại đất tại nông thôn + đất trồng cây lâu năm do ông Đặng Văn Tư đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.(kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 18/5/2020 của phòng Tài nguyên môi trường huyện Vũng Liêm).

Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà Trần Thị T diện tích 28.6m² (theo các cột mốc c, 9, 10, 11) nằm chung diện tích 829.2m² thuộc thửa 165, tờ bản đồ số 4 loại đất tại nông thôn + đất trồng cây lâu năm do bà Trần Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 18/5/2020 của phòng Tài nguyên môi trường huyện Vũng Liêm).

Cùng tọa lạc tại ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Nguyễn Thị H phải di dời cây trồng gồm có 02 cây mai vàng, 01 cây chùm ruột) và nhà tiền chế khung cột sắt, nền xi măng, máy vách tol + lưới B40) diện tích 10.8m² trên thửa 167-2 +168 - 2, hàng rào trụ đá mái che ra khỏi phần đất thuộc quyền sử dụng của bà T.

Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Thị Em và bà Nguyễn Thị H.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có K quyền đăng ký biến động theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

Chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản là: bà T tự nguyện chịu phần đo đạc tại thửa 166 của bà Tạ Thị Em số tiền 1.567.000đ, bà H chịu 4.789.100đ.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc chị Nguyễn Thị H phải nộp số tiền 300.000đ.

Tài liệu, chứng cứ trong vụ án:

* Tài liệu chứng cứ của nguyên đơn chị Trần Thị T cung cấp: Đơn khởi kiện; 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản photo); Giấy CMND, sổ hộ khẩu (bản photo); Đơn yêu cầu giải quyết; Đơn xin xác nhận; Biên bản hòa giải xã, giấy xác nhận; Quyết định thành lập hội đồng hòa giải; Giấy ủy quyền; Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới; Dịch vụ chuyển phát nhanh.

* Tài liệu chứng cứ của bị đơn chị Nguyễn Thị H cung cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản photo); Giấy CMND (bản photo); Giấy ủy quyền; Bản tự khai;

* Tài liệu chứng cứ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp: bảng khai ý kiến, Giấy CMND (bản photo), đơn xin vắng mặt.

Tại phiên tòa đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, phần đất tranh chấp thuộc thửa 165, 167, 168, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm Vĩnh Long nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long theo quy định tại Điều 26; Điều 35; Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay bị đơn chị Nguyễn Thị H vắng mặt Tòa án đã niêm yết đầy đủ các văn bản tố tụng cho chị H nhưng chị H cũng không đến nên căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vắng mặt bị đơn chị H.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, anh Đặng Văn K, anh Đặng Văn N, chị Đặng Thị Hồng Lạc, anh Đặng Văn Bình, chị Đặng Thị Lanh, anh Đặng Thanh Hòa, anh Đặng Văn Chiến, anh Đặng Văn Yên, chị Đặng Thị Hồng Vân, chị Đặng Thị Hồng Yên, anh Đặng Văn Thắng, chị Đặng Thị Hồng Em, cụ Tạ Thị Hai, bà Tạ Thị Đàm, ông Tạ Văn Chính, bà Tạ Thị Luận, ông Tạ Văn Re, bà Tạ Thị Chi, bà Tạ Thị Hạnh vắng mặt có đơn xin vắng mặt. Nên căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án:

Vào tháng 02 năm 2017 chị T có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T và ông Đặng Văn Tư phần đất thổ quả thửa 199, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 425 (thửa mới 167), tờ bản đồ số 4, diện tích 192,7m² tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long đất do ông Tư và bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chị T nhận chuyển nhượng đất xong thì vài tháng sau ông Tư chết nhưng bà T và tất cả các người con của bà T đều thống nhất chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 167 diện tích 192,7m² cho chị T, chị T sử dụng từ năm 2017 đến nay nhưng chưa làm thủ tục tách thửa sang tên. Giáp với thửa đất của chị T đang quản lý sử dụng là thửa đất số 168, tờ bản đồ số 4, do bị đơn chị H đang quản lý sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc đất của thửa 167 là tách ra từ thửa đất số 424 do bà Tạ thị Tư đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vào năm 2003 bà Tư đã chuyển nhượng cho chị H và chị H đã quản lý, sử dụng đất từ năm 2003 đến nay.

Giáp với thửa 167 của chị H là thửa đất số 168 do chị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị T cho rằng chị H đã sử dụng lấn chiếm tại các thửa đất số 167 và thửa 168 của chị nên chị khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với chị H, chị H không đồng ý và chị cho rằng thửa đất 168 chị đã đăng ký kê khai với diện tích 848,6m² nên chị không đồng ý trả lại đất cho chị T.

Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 18/5/2020 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Vũng Liêm thì phần đất tranh chấp tại thửa 167-2+168-2 diện tích 23,8m², thửa 165-2 +168- 4 diện tích 44m², tờ bản đồ số 4, loại đất ở tại nông thôn + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm Vĩnh Long.

Chị T, chị Tạ Thị Em thống nhất theo biên bản định giá tài sản ngày 20/9/2019, biên bản đo đạc hiện trạng ngày 20/9/2019 và trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 18/5/2020 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Vũng Liêm.

Ngày 18/6/2020 chị H đã được Toà án triệu tập đến để tiến hành thông báo kết quả đo đạc hiện trạng phần đất tranh chấp và tiến hành hoà giải nhưng chị H không đến tham gia hoà giải nên Toà án lập biên bản không hoà giải được để làm cơ sở để Toà án giải quyết vụ án.

Tại công văn số 852/UBND huyện ngày 22/9/2020 của UBND huyện Vũng Liêm về việc phúc đáp công văn của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm có ý kiến: Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 18/5/2020 phần đất tranh chấp 23,8 m² thuộc tách thửa 167-2+168-2 diện tích của từng phần tách thửa không xác định được và phần đất tranh chấp 44 m² thuộc tách thửa 168-4+165-2 diện tích của từng phần tách thửa không xác định được.

Ngày 25 tháng 12 năm 2020 Ủy ban nhân dân huyện Vũng Liêm có công văn phúc đáp công văn của Tòa án ý kiến của Ủy ban như sau:

Theo tư liệu đo đạc bản đồ giải thửa năm 1991 thì bà Tạ Thị Tư kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 198 (theo giấy chứng nhận là thửa 424) tờ bản đồ số 4 diện tích 2.210m², loại đất thổ quả. Ông Đặng Văn Tư kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 199 (theo giấy chứng nhận là thửa 425) tờ bản đồ số 4 diện tích 430m².

Theo tư liệu đo đạc bản đồ địa chính mới thì bà Tạ Thị Tư kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thửa 166 (tách thửa củ 198 của bà Tạ Thị Tư) tờ bản đồ số 4 diện tích 848.6m².

Ông Đặng Văn Tư kê khai đăng ký ở thửa 168 (tách thửa củ 198 của bà Tạ Thị Tư) tờ bản đồ số, diện tích 351.5m² loại đất thổ vườn, nhưng ông Đặng Văn Tư chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do ông Tư kê khai đăng ký không đúng đối tượng sử dụng đất.

Bà Tạ Thị Tư kê khai đăng ký ở thửa 167 (tách thửa củ 199 của Đặng Văn Tư) tờ bản đồ số, diện tích 192.7m² (diện tích giảm so với giấy chứng nhận đã cấp ở thửa 199 diện tích 430m² là do mở rộng đường) loại đất thổ vườn, nhưng bà Tạ Thị Tư chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do ông Tư kê khai đăng ký không đúng đối tượng sử dụng đất.

Theo lời trình bày của chị T và chị H và bà Tạ Thị Em và công văn phúc đáp của Ủy ban nhân dân huyện Vũng Liêm thì phần đất tại thửa 167 có diện tích 192.7m² nguồn gốc đất là của ông Đặng Văn Tư, hiện nay chị T đang quản lý sử dụng nhưng chương trình vlap thì bà Tạ Thị Tư kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lý do là sai vị trí đất. Phần đất tại thửa 168 có diện tích 351.5m² có nguồn gốc của bà Tạ Thị Tư, hiện nay chị H đang quản lý sử dụng nhưng ông Đặng Văn Tư kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lý do là sai vị trí đất.

Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 18/5/2020 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Vũng Liêm thì thửa 167-1 có diện tích 172,1m² và tách thửa 167-2+168-2 diện tích 23,8m² chị T yêu cầu chị H trả lại chị T phần đất diện tích theo là 20,8m².

Xét yêu cầu của chị T là có căn cứ để chấp nhận bởi thửa đất số 167, tờ bản đồ số 4, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào năm 1992 diện tích là 430m², nhưng diện tích đất hiện nay giảm là do mở rộng

đường nên khi đo đạc thực tế theo chương trình vlap diện tích còn lại là $192,7\text{m}^2$ phần đất tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do ông Tư đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng theo kết quả đo đạc thực tế theo sự chỉ ranh của chị H thì thửa 167 chỉ còn diện tích $172,1\text{m}^2$ so với diện tích thực tế giảm $20,6\text{m}^2$, thửa 168 sau khi đo đạc thực tế thì diện tích $349,8\text{m}^2$, chị H cho rằng đã chuyển nhượng của bà Tư diện tích $848,6\text{m}^2$ nhưng chị H không cung cấp chứng cứ chứng minh mà chị Em thừa nhận khi bà Tư chuyển nhượng đất cho chị H chị là người trực tiếp chỉ ranh cho chị H sử dụng, bà Tư chỉ chuyển nhượng một nền nhà chứ không nói diện tích bao nhiêu, chị Em thống nhất với cột mốc mà chị T đã chỉ và diện tích đăng ký vlap tại thửa 168 chỉ có $351,5\text{m}^2$ nhưng khi chị H chỉ đo đạc thực tế diện tích là $439,8\text{m}^2$ nên buộc chị H phải trả lại cho chị T phần đất có diện tích $20,6\text{m}^2$ thuộc thửa 167 (theo các cột mốc a, 16, 19, b) nằm chung trong diện tích $192,7\text{m}^2$ loại đất ở tại nông thôn + đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm Vĩnh Long do ông Đặng Văn Tư đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 18/5/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vũng Liêm).

Buộc chị H phải tháo dỡ nhà tiền chế không cột sắt, nền xi măng, máy tol, vách tol + ván + lưới B40 diện tích $10,8\text{m}^2$ trên thửa 167 do nhà tiền chế này đang trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp thì tự ý chị H xây dựng. Buộc chị H phải tháo dỡ hàng rào của chị H trên phần đất chị T là hàng rào trụ đá + lưới B40 diện tích xây dựng là 21m^2 trên thửa 167.

Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 18/5/2020 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Vũng Liêm thì thửa đất số 165 - 1 có diện tích $718,1\text{m}^2$ và tách thửa 165-2+168-4 diện tích tranh chấp là 44m^2 tại phiên tòa hôm nay chị T chỉ yêu cầu chị H trả lại phần đất diện tích $28,6\text{m}^2$.

Xét yêu cầu của chị T là có căn cứ để chấp nhận do thửa 165, tờ bản đồ số 4, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $829,2\text{m}^2$ tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do chị T đứng tên giấy chứng nhận nhưng theo kết quả đo đạc thực tế thì thửa 165 diện tích $718,1\text{m}^2$ còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trong phần đất tranh chấp thửa 165-2+168-4 diện tích 44m^2 cũng có một phần đất của thửa 168 của chị H và chị H đã xây dựng nhà ở trên thửa 168 diện tích $14,4\text{m}^2$, chị T thống nhất giao phần đất còn lại $15,4\text{m}^2$ cho chị H quản lý sử dụng nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T. Buộc chị H phải giao trả lại cho chị T phần đất có diện tích $28,6\text{m}^2$ tại thửa 165 (theo các cột mốc 9, 10, 11, 12, c).

Về cây trồng trên phần đất tranh chấp do chị H trồng có 01 cây chùm ruột trị giá thành tiền theo Hội đồng định giá đã định là 50.000đ và 02 cây mai kiểng (mai vàng). Do chị T được sử dụng phần đất diện tích $28,6\text{m}^2$ trên thửa 168 tại phiên tòa hôm nay chị T yêu cầu chị H di dời 02 cây mai kiểng, và 01 cây chùm ruột và chị T không hỗ trợ chi phí di dời nên buộc chị H phải di dời 02 cây mai kiểng và 01 cây chùm ruột trên phần đất tại thửa 168 của chị H.

Theo kết quả khảo sát đo đạc ngày 18/5/2020 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Vũng Liêm do chị T yêu cầu khảo sát thì phần đất tranh chấp tại thửa 166-2+168-3 diện tích 22,2m², tờ bản đồ số 4, loại đất ở tại nông thôn + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm Vĩnh Long. Trong đó thể hiện chị Tạ Thị Em (là người thừa kế của cụ Tạ Thị Tư) tranh chấp quyền sử dụng đất với chị H tại thửa 166-2+168-3 diện tích 22,2m² nhưng chị Tạ Thị Em không yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết mà dành riêng cho chị Tạ Thị Em một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

Chị Trần Thị T và chị Nguyễn Thị H được quyền đến cơ quan Nhà nước có K quyền để đăng ký kê khai đối với các thửa đất mà các chị đang quản lý, sử dụng.

[4] Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng:

[5.1] Chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản là: 6.356.100đ chị T và chị H phải chịu. Tại phiên tòa hôm nay chị T tự nguyện nộp chi phí khảo sát đo đạc tại thửa 166 của bà Tạ Thị Tư với số tiền là 1.567.000đ, chị T đã nộp đủ. Số tiền còn lại 4.789.100đ buộc chị H phải nộp để hoàn trả lại cho chị T.

[5.2] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải nộp án phí theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 165, 166, Điều 227, 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị T.

2. Buộc chị Nguyễn Thị H phải giao trả lại cho chị Trần Thị T phần đất có diện tích 20,6m² nằm chung trong thửa 167 (theo các cột mốc 16,19,b, a) loại đất ở tại nông thôn + đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm Vĩnh Long do ông Đặng Văn Tư đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 18/5/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vũng Liêm).

Buộc chị Nguyễn Thị H phải tháo dỡ nhà tiền chế không cột sắt, nền xi măng, máy tol, vách tol + ván + lưới B40 diện tích 10,8 m² trên thửa 167 do nhà

tiền chế này đang trong quá trình Toà án thụ lý giải quyết tranh chấp chị H tự ý xây dựng.

Buộc chị H phải tháo dỡ hàng rào của chị H trên phần đất chị T là hàng rào trụ đá + lưới B40 diện tích xây dựng là 21 m² trên thửa đất số 167 của chị Trần Thị T.

Buộc chị Nguyễn Thị H phải giao trả lại cho chị Trần Thị T phần đất có diện tích 28,6m² nằm chung trong thửa 165 (theo các cột mốc c, 9,10,11,12) tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm Vĩnh Long do chị Trần Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 18/5/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vũng Liêm).

Về cây trồng trên phần đất tranh chấp do chị H trồng có 01 cây chùm ruột trị giá thành tiền theo Hội đồng định giá đã định là 50.000đ và 02 cây mai kiểng (mai vàng). Do chị T được sử dụng phần đất diện tích 28,6m² trên thửa 168 tại phiên tòa hôm nay chị T yêu cầu chị H di dời 02 cây mai kiểng và 01 cây chùm ruột và chị T không hỗ trợ chi phí di dời nên buộc chị H phải di dời 02 cây mai kiểng và 01 cây chùm ruột trên phần đất tại thửa 168 của chị H.

Chị Trần Thị T và chị Nguyễn Thị H có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai biến động theo luật đất đai năm 2013.

Dành riêng cho chị Tạ Thị Em một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu khởi kiện chị Nguyễn Thị H đối với thửa 166 tờ bản đồ số 4, loại đất ở tại nông thôn + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp tọa lạc ấp Thanh Bình, xã Thanh Bình, huyện Vũng Liêm Vĩnh Long.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1 Chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản là: 6.356.100đ (Sáu triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn một trăm đồng) chị T và chị H phải chịu. Tại phiên tòa hôm nay chị T tự nguyện nộp chi phí khảo sát đo đạc tại thửa 166 của bà Tạ Thị Tư với số tiền là 1.567.000đ (Một triệu năm trăm sáu mươi bảy nghìn đồng), chị T đã nộp đủ. Số tiền còn lại 4.789.100đ (Bốn triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn một trăm đồng) buộc chị Nguyễn Thị H phải nộp để hoàn trả lại cho chị Trần Thị T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án bên phải thi hành án không tự nguyện thi hành thì hàng tháng phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3.2 Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc chị Nguyễn Thị H phải nộp số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Chị Trần Thị T không phải nộp án phí. Hoàn trả cho chị Trần Thị T số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số N⁰0009429 ngày 12/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm.

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 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 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.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Vũng Liêm;
- CCTHADS huyện Vũng Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu.

Phạm Thị Lanh