

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HỒNG NGỰ  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 27/2021/DS-ST  
Ngày: 29-12-2021  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỒNG NGỰ, TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Nông Phú.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Nương.
2. Ông Dương Văn Tính.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Thị Y Phụng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 145/2020/TLST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2020, về tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 126/2021/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà H, sinh năm 1954. Địa chỉ cư trú: khóm T, thị trấn T, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp; Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Đ, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: khóm T, thị trấn T, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp; Có mặt.

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

3.1 Bà T, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: khóm T, thị trấn T, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp; Có mặt.

3.2 Chị N, sinh năm 1992. Địa chỉ cư trú: khóm T, thị trấn T, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp; Vắng mặt.

3.3 Cháu A, sinh ngày 22/10/2018. Người đại diện hợp pháp cho cháu A theo pháp luật là mẹ ruột chị N, sinh năm 1992. Địa chỉ cư trú: khóm T, thị trấn T, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp; Vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/9/2020, trong quá trình tiến hành tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà H, trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha chồng tên G (đã chết không nhớ năm) để lại cho chồng bà ông Đ1 (chết năm 1999). Sau khi ông Đ1 chết thì để lại cho bà quản lý, sử dụng. Vào năm 1976-1977 một số người dân từ Campuchia về Việt Nam sinh sống không có chỗ ở nên Chính quyền địa phương có hỏi phần đất của gia đình bà cho họ cất nhà ở, trong đó có hộ ông Đ có diện tích theo sơ đồ đo đạc thực tế 85,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 42, tờ bản đồ 17 tọa lạc tại khóm T, thị trấn T, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, vào năm 2020, ông Đ tự ý đi kê khai diện tích đất đã ở nhờ nên bà đã khiếu nại. Tại Ủy ban nhân dân thị trấn T hòa giải thì ông Đ thống nhất trả giá trị đất cho bà là 25.000đ/m<sup>2</sup> nên bà không đồng ý và khởi kiện tại Tòa án. Nay bà yêu cầu hộ ông Đ trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà theo sơ đồ đo đạc thực tế có diện tích 85,5m<sup>2</sup> nêu trên, với giá 150.000đ/m<sup>2</sup> x 85,5m<sup>2</sup> = 12.825.000đ (Mười hai triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Việc ông Đ yêu cầu được sử dụng phần đất làm lối đi chung cho bà con ở xóm có diện tích chiều ngang 02m chiều dài 12,7m là phần đất giáp nhà ông Rưng thì bà không đồng ý, vì phần đất đó bà dùng làm đường đi cho bà con ở xóm từ trước đến nay, nếu giao đất cho ông Đ thì nhất định ông Đ sẽ chiếm dụng phần đất đó, không cho bà con hàng xóm ở phía sau đi.

Trong quá trình tiến hành tố tụng, bị đơn ông Đ, trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp lúc đầu ông không biết của ai. Vào năm 1975, ông từ Campuchia về Việt Nam sinh sống và làm ăn thì được Ủy ban nhân dân thị trấn T cấp đất cho ông để cất nhà ở, chỉ nhớ Trưởng Ban Nông nghiệp tên Nguyễn Văn Nê (đã chết) chỉ đất cho ông cất nhà. Việc ông được sử dụng đất thì chính quyền xã không có văn bản, giấy tờ gì để giao cho ông. Đất ông cất nhà ở là của Nhà nước, vì Nhà nước di dời người dân từ Campuchia về Việt Nam nên cho đất cất nhà. Cách nay khoảng 06-07 năm thì ông nghe những người ở xóm nói đất ông sử dụng có nguồn gốc là của gia đình chồng bà H. Khi ông cất nhà và sửa lại nhà thì không có ai tranh chấp hay ngăn cản. Vì ở lâu quá nên ông đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất cách nay khoảng 02 tháng thì phát sinh tranh chấp. Ủy ban nhân dân thị trấn T hòa giải giữa ông và bà H thì ông thống nhất trả giá trị đất cho bà H với giá 17.500đ/m<sup>2</sup> (là giá trước đó bà H thống nhất lấy của 15 hộ dân ở trên đất của bà H). Nay ông đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà H với giá với giá 150.000đ/m<sup>2</sup> x 85,5m<sup>2</sup> = 12.825.000đ (Mười hai triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng) và chi phí định giá tài sản là 300.000đ và tiền sơ đồ đo đạc thực tế là 2.232.000đ nhưng yêu cầu bà H cho ông sử dụng phần đất giáp với phía nhà ông Rưng là phần đất có lối đi chung có chiều ngang 02m chiều dài 12,7m, nếu bà H đồng ý cho ông sử dụng phần đất lối đi chung thì ông cũng thống nhất trả giá trị đất cho bà H, ông cũng đồng ý làm lối đi chung từ trước tới nay cho bà con ở xóm, giữ y như hiện trạng bây giờ, không xây dựng hay bao chiếm, vì ông sợ sau này bà H làm hàng rào ngang nhà ông. Chị N là con ruột của

ông ở chung nhà và chung hộ khẩu, chị N hiện đang đi làm ở Bình Dương do tình hình dịch bệnh không thể về Tòa án hòa giải, cũng không có làm đơn xin vắng mặt hay ủy quyền cho ông. Tòa án có giải thích ông phần đất làm lối đi chung ở phía trên nhà ông rất nhiều lần, là bà H không khởi kiện, không yêu cầu ông trả đất, nếu ông muốn sử dụng phần đất làm lối đi chung thì ông phải làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân thị trấn T để hòa giải nhưng ông đã gửi đơn thì cán bộ ở thị trấn lại hướng dẫn ông lên Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T, trình bày: Bà là vợ của ông Đ. Nguồn gốc đất tranh chấp lúc đầu không biết của ai nhưng sau này, không nhớ ngày tháng năm thì bà biết là đất của gia đình bà H. Bà cất nhà năm nào không nhớ, lúc cất nhà không ai ngăn cản hay tranh chấp, cũng không có hỏi gia đình bà H để xin cất nhà, không biết diện tích đất bà sử dụng bao nhiêu mét vuông. Nay bà thống nhất trả cho bà H giá trị quyền sử dụng đất với giá là  $150.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 85,5\text{m}^2 = 12.825.000\text{đ}$  (Mười hai triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng) nhưng gia đình bà khó khăn nên yêu cầu được trả mỗi năm là 5.000.000đ cho đến khi nào trả xong. Bà cũng thống nhất yêu cầu bà H giao cho gia đình bà được sử dụng phần đất phía trên làm lối đi.

Trong quá trình tiến hành tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị N đã được Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng chị N vẫn không có mặt và cũng không gửi văn bản ghi ý kiến của mình cho Tòa án.

Tại công văn số 1170/CNVPĐKĐĐ ngày 27/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng Ngự cung cấp thông tin cho Tòa án với nội dung “Đối với nội dung yêu cầu cung cấp diện tích, thuộc thửa đất, tờ bản đồ số mấy theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 18/12/2020 đã được thể hiện tại sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa nguyên đơn Võ Thị Hia và bị đơn ông Đ TDD-2021 ngày 08/02/2021 đã trả kết quả cho đương sự ngày 05/5/2021. Phần đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào ngày 27 tháng 3 năm 2020 có hộ ông Đ, sinh năm 1964 kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đến ngày 29 tháng 4 năm 2020, Ủy ban nhân dân thị trấn T có công văn tạm ngưng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do có đơn phát sinh tranh chấp nộp tại Ủy ban nhân dân thị trấn T đang thụ lý giải quyết theo quy định nên Chi nhánh đã có công văn trả lại hồ sơ và hướng dẫn đến Ủy ban nhân dân thị trấn T để được xem xét giải quyết”.

Tại công văn số 815/UBND-HC ngày 17/6/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Hồng Ngự cung cấp thông tin cho Tòa án với nội dung “Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 17, tọa lạc thị trấn T, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Việc

xem xét có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 100, 101 Luật Đất đai năm 2013”.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về tố tụng từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án theo đúng các quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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 luận tại phiên tòa và lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn H yêu cầu ông Đ tranh chấp về đất đai đòi trả lại giá trị quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 24 Điều 3, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai, vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt chị N theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Phần đất bà H yêu cầu hộ ông Đ trả giá trị quyền sử dụng đất theo sơ đồ đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất huyện Hồng Ngự ngày 08/02/2021 có diện tích  $85,5\text{m}^2 \times 150.000\text{đ}/\text{m}^2 = 12.825.000\text{đ}$  thuộc một phần thửa đất số 42, tờ bản đồ 17 thị trấn T, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Xét yêu cầu của bà H là có căn cứ để chấp nhận, vì ông Đ và bà T thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của bà H và thống nhất trả giá trị quyền sử dụng đất như yêu cầu của bà H là 12.825.000đ. Do chị N không có mặt trong quá trình giải quyết vụ án cũng không gửi văn bản thể hiện sự ý kiến của mình nên Hội đồng xét xử không công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 212, 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc hộ ông Đ (các thành viên trong hộ Đ gồm ông Đ, bà T, N, cháu A) trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà H là 12.825.000đ và được sử dụng phần đất có diện tích  $85,5\text{m}^2$  nêu trên, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Tổng cộng là 2.532.000đ (trong đó tiền chi phí đo đạc là 2.232.000đ, tiền định giá tài sản là 300.000đ) do yêu cầu của bà H được chấp nhận nên ông Đ, bà T, chị N phải chịu chi phí này, bà H đã

tạm ứng và chi xong nên buộc ông Đ, bà T, chị N phải có trách nhiệm trả lại cho bà H 2.532.000đ là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào các Điều 144 và 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án; Các cá nhân trong hộ gia đình ông Đ thuộc hộ cận nghèo, tại phiên tòa đề nghị xem xét xin miễn tiền án phí là phù hợp nên chấp nhận cho miễn tiền án phí theo khoản 6 Điều 15 của Nghị quyết nêu trên.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 91, Điều 144, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 24 Điều 3, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; Điều 166 của Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 của Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà H.

Buộc hộ ông Đ (các thành viên trong hộ gồm ông Đ, bà T, chị N, cháu A) trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà H 12.825.000đ (Mười hai triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Hộ ông Đ (các thành viên trong hộ gồm ông Đ, bà T, chị N, cháu A) được quyền sử dụng phần đất có diện tích 85,5m<sup>2</sup>, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 trở về mốc M1, tại một phần thửa đất số 42 tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/12/2020 của **Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự**, Sơ đồ đo đạc ngày 08/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất huyện Hồng Ngự).

Hộ ông Đ được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng cộng 2.532.000đ bà H đã tạm ứng và chi xong. Buộc ông Đ, bà T, chị N có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà H 2.532.000đ (Hai triệu năm trăm ba mươi hai nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đ, bà T, chị N được miễn nộp.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Hướng dẫn quyền yêu cầu thi hành án dân sự: 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, 7a, 7b 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.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (29/12/2021); Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án, Văn phòng.

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

**Nguyễn Nông Phú**