

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHỤNG HIỆP
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 97/2022/DS-ST

Ngày: 31/10/2022

Về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHỤNG HIỆP, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tiến Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thế Tự

2. Ông Nguyễn Thành Quyến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Linh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phụng Hiệp tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Thanh Vũ – Kiểm sát viên

Ngày 31 tháng 10 năm 2022 Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 81/2018/TLST-DS ngày 07/06/2018, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 124/2022/QĐXXST- DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1956; Địa chỉ: ấp Tân H, xã Tân B, huyện P, tỉnh H (có mặt)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1967; Địa chỉ: ấp Tân L, xã Bình T, huyện P, tỉnh H (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Văn G, sinh năm: 1952; Địa chỉ: ấp Tân H, xã Tân B, huyện P, tỉnh H (có mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1989; Địa chỉ: ấp Tân L xã Bình T, huyện P, tỉnh H (vắng mặt)

3/ Bà Nguyễn Thị Cẩm G1, sinh năm: 1992; Địa chỉ: ấp Tân L, xã Bình T, huyện P, tỉnh H (có mặt)

4/ Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm: 1999; Địa chỉ: ấp Tân L, xã Bình T, huyện P,

tỉnh H (vắng mặt)

5/ Ông Nguyễn Văn T1; Địa chỉ: ấp Tân L, xã Bình T, huyện P, tỉnh H (vắng mặt)

6/ Bà Lê Thị L; Địa chỉ: ấp Tân L, xã Bình T, huyện P, tỉnh H (vắng mặt)

7/ Bà Nguyễn Thị U; Địa chỉ: ấp Tân L, xã Bình T, huyện P, tỉnh H (vắng mặt)

8/ Bà Nguyễn Thị T2; Địa chỉ: Rạch C, phường L, quận B, thành phố C (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/04/2018, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vào ngày 03/01/2007 bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn G (chồng bà H) có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn X cùng vợ là Nguyễn Thị H1 phần đất chiều ngang 14m, dài 29m và 01 lối đi ngang 1m, dài 18m tính từ mé sông đến giáp với phần đất ngang 14m, đất tọa lạc tại ấp Tân L, xã Bình T, huyện P, tỉnh H; với giá 15 chỉ vàng 24K, hai bên có làm giấy tay, đã giao vàng và giao đất đủ. Đến ngày 03/12/2007 bà H và ông G tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị H1 phần đất ngang 1m, dài 29m giáp ranh với phần đất mua lần 1, với giá 01 chỉ vàng 24K. Vậy phần đất bà H, ông G đã nhận chuyển nhượng của ông X bà H1 02 lần ngang 15m, dài 29m và phần lối đi ngang 1m, dài 18m đi từ phần đất ra lộ nông thôn và Kênh Nhà nước.

Ngoài ra vào ngày 04/02/2007 (bl 158) bà H và ông G có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Tấn P và bà Lê Nguyễn Lệ H (vợ ông P) thêm phần đất lối đi ngang 2m, dài 18m với giá 02 chỉ vàng 24K, phần đất này giáp với lối đi ngang 1m, dài 18m nhận chuyển nhượng của ông X và bà H1, vậy lối đi của bà H và ông G là ngang 3m, dài 18m tính từ lộ nông thôn vào phần đất ngang 15m, dài 29m nhận chuyển nhượng 02 lần của ông X và bà H1.

Phần đất trên bà Nguyễn Thị H đã được Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-00556 ngày 13/03/2008, thuộc thửa 1523, tờ bản đồ số 07, diện tích 458 m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Tân L, xã Bình T, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Sau đó bà H đã bơm cát đối với phần đất này, đến năm 2016 bà H1 xây dựng nhà lán qua phần đất của bà H ngang 0,2m và dài khoảng 4m, bà H không nói gì và làm hàng rào giáp ranh với phần nhà đất của bà H1 nhưng bà H1 không đồng ý vì cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà H ngang 14m, dài 29m không có chuyển nhượng lần 2 thêm ngang 1m dài 29m nên phát sinh tranh chấp diện tích khoảng 29 m². Ông Nguyễn Văn X (đã chết năm 2015)

Nay bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị H1 trả lại phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế với diện tích 27,7 m², đất tọa lạc tại ấp Tân L, xã Bình T, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Đối với một phần góc nhà của bà H1 xây dựng trên phần đất tranh chấp có diện tích 0,4 m² bà H đồng ý ổn định cho bà H1.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị H1 cùng chồng ông Nguyễn Văn X là của bà Nguyễn Thị L (mẹ ông X) ủy quyền giao lại cho ông Nguyễn Văn X ngày 7/11/1992 (âl) (bl 52), đến ngày 17/10/2001 Hộ bà Nguyễn Thị L đã được Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Cần Thơ (nay là tỉnh Hậu Giang) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02551 với tổng diện tích: 1.563 m², gồm thửa 171 diện tích 300 m², loại đất T + 777 m², loại đất LNK và thửa 173 diện tích 486 m², loại đất +N+, tọa lạc tại ấp Tân L, xã Bình T, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Cần Thơ (nay là tỉnh Hậu Giang). Ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị L đều chết năm 2015

Bà H1 thừa nhận vào ngày 03/01/2007 có cùng ông Nguyễn Văn X chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn G phần đất trồng cây lâu năm ngang 14m, dài 29m và một lối đi ngang 1m, dài 18m (tính từ mé sông vô hình chữ L), có làm giấy tay nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Ngoài ra bà H1, ông X không có chuyển nhượng cho bà H với ông G phần đất nào khác. Năm 2008 do bà H1 thiếu tiền bà H nên bà H1 có giao 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên do bà Nguyễn Thị L đứng tên, khoảng năm 2013 bà H trả lại cho bà H1 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị L đứng tên (01 giấy cũ thành 03 giấy mới), khi bà H đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H1 và gia đình không biết.

Đến năm 2017 vì bà H làm hàng rào lấn qua 01m nên phát sinh tranh chấp, bà H1 chỉ chuyển nhượng ngang 14m, nhưng bà H lại làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngang 15m (dư 01m) nên bà H1 không đồng ý. Đối với giấy chuyển nhượng đất ngày 03/12/2007 bà H1 và ông X không có ký tên.

Nay bà Nguyễn Thị H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H vì không có cơ sở cho rằng bà H1 có chuyển nhượng thêm 01m ngang hay lấn ranh. Bà H1 đề nghị Tòa án công nhận phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế diện tích 27,2 m² là của bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên ông Nguyễn Văn G trình bày:

Thông nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Cẩm G1 trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Lê Thị L theo bản tự khai ngày 15/9/2022 (bl 266) trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa bà H và bà H1 là của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L là cha mẹ của bà Lê Thị L, ông Nguyễn Văn X (em bà L) và vợ ông X là Nguyễn Thị H1 đã tự ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H. Nay xảy ra tranh chấp bà L và các anh chị em trong gia đình không ai có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị U và bà Nguyễn Thị T2 trong quá trình tố tụng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phụng Hiệp phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán – Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng, những người tham gia tố tụng đã chấp hành

đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật, qua đó đề nghị Hội đồng xét xử vẫn giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 100, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trả lại phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 27,7 m². Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H ổn định cho hộ bà Nguyễn Thị H1 phần nhà ở trên đất 0,4 m².

Về lệ phí đo đạc, chi phí thẩm định và án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn trả lại phần đất đã lấn chiếm nên xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” nguồn gốc đất của nguyên đơn là do nhận chuyển nhượng của bị đơn 02 lần, nhưng bị đơn chỉ thừa nhận chuyển nhượng 01 lần nên xác định thêm quan hệ pháp luật là: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” mặc dù bị đơn không phản tố nhưng cũng cần làm rõ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, thì việc giải quyết vụ án mới đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật, phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp Tân L, xã Bình T, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm : Nguyễn Thị T, Nguyễn Hữu P, Nguyễn Văn T1, Lê Thị L, Nguyễn Thị U và Nguyễn Thị T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa xét xử lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án là đúng theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung: Phần đất của bà Nguyễn Thị H là do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị H1 02 lần có làm giấy tay, cụ thể: lần 01 ngày 03/01/2007 ngang 14m, dài 29m và lối đi ngang 01m dài 18m; lần 02 ngày 03/12/2007 sang thêm ngang 01m, dài 29m. Tổng cộng phần đất ngang 15m, dài 29m và lối đi ra lộ nông thôn ngang 1m, dài 18m. Bà Nguyễn Thị H đã được Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-00556 ngày 13/03/2008, thuộc thửa 1523, tờ bản đồ số 07, diện tích 458 m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Tân L, xã Bình T, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

[3] Đối với phần đất của ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị H1 tranh chấp sử dụng và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn G nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị L (mẹ ông X) có tờ thỏa thuận giấy tay năm 1992 bà L giao phần

đất lại cho ông Nguyễn Văn X và bà L không được quyền tranh chấp với ông X. Tuy nhiên đến ngày 17/10/2001 thì Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Cần Thơ (nay là tỉnh Hậu Giang) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02551 cho Hộ bà Nguyễn Thị L với tổng diện tích: 1.563 m², gồm thửa 171 diện tích 300 m², loại đất T + 777 m², loại đất LNK và thửa 173, diện tích 486 m², loại đất +N+, tọa lạc tại ấp Tân L, xã Bình T, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Cần Thơ (nay là tỉnh Hậu Giang). Bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn X đều chết năm 2015. Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị H1 chỉ thừa nhận có chuyển nhượng cho bà H và ông G 01 lần vào ngày 03/01/2007 là phần đất ngang 14m, dài 29m và lối đi ngang 01m, dài 18m, không có chuyển nhượng lần 02 thêm 01m ngang, dài 29m.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy nguyên nhân tranh chấp ranh đất với bị đơn là do các bên khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất không xác định rõ ranh giới để cắm trụ đá ổn định.

Qua xác minh, thẩm định thực tế và căn cứ mảnh trích đo địa chính số 28 -2018 ngày 9/11/2018 của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế xây dựng Hiện Đại – Chi nhánh Hậu Giang thì phần đất tranh chấp có diện tích 27,7 m² và trên phần đất tranh chấp có 0,4 m² nhà của bà Nguyễn Thị H1.

[5] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nguồn gốc đất của nguyên đơn là nhận chuyển nhượng của bị đơn, nên Hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự như sau:

[5.1] Đối với tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2007 nội dung: “ông Nguyễn Văn X và vợ Nguyễn Thị H1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị H phần đất cây lâu năm ngang 14m, dài 29m và lối đi thẳng xuống sông ngang 01m, dài 18m, tổng diện tích 424 m² với giá 15 chỉ vàng 24K” nội dung này vì các đương sự đã thống nhất nên không cần phải chứng minh.

[5.2] Đối với tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2007 nội dung: “ông Nguyễn Văn X và vợ Nguyễn Thị H1 cất nhà còn thiếu tiền, nên có kêu ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng thêm 01m chạy dài từ mé sông thẳng ra phía sau, với giá 01 chỉ vàng 24K”. Tờ chuyển nhượng này bà Nguyễn Thị H1 không thừa nhận chữ ký bên chuyển nhượng là của bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Văn X.

[5.3] Căn cứ theo Kết luận giám định số 5902/C09B ngày 24/12/2020 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận: chữ ký đứng tên Nguyễn Thị H1 bên chuyển nhượng trên tài liệu giám định cần giám định ký hiệu A (tờ chuyển nhượng đất ngày 03/12/2007) so với chữ ký đứng tên Nguyễn Thị H1 trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 (tờ chuyển nhượng đất ngày 03/01/2007), ký hiệu M2 (đơn xin sao chụp hồ sơ vụ án, không đề ngày), ký hiệu M3 (đơn xin photo tài liệu chứng cứ) và ký hiệu M4 (biên bản làm việc ngày 9/10/2020) kết luận là do cùng một người ký ra. Ngoài ra còn kết luận chữ ký đứng tên Nguyễn Văn X dưới mục bên chuyển nhượng trên tài liệu giám định cần giám định ký hiệu A (tờ chuyển nhượng đất ngày 03/12/2007) so với chữ ký đứng tên Nguyễn Văn X trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 (tờ chuyển nhượng đất ngày 03/01/2007), ký hiệu M5 (tờ thỏa thuận, không đề ngày tháng năm) và ký hiệu M6 (giấy khai sinh đề ngày 07/12/1999) kết luận là do cùng một người ký ra.

Qua đó có cơ sở xác định bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Văn X có ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2007 cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn G thêm 1m ngang chạy dài.

[6] Phần đất ông X và bà H1 chuyển nhượng cho ông G và bà H vào năm 2007 là nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Hộ bà Nguyễn Thị L được Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Cần Thơ (nay là tỉnh Hậu Giang) cấp ngày 17/10/2001. Căn cứ theo biên bản xác minh ngày 26/01/2018 (b1 18-19) thì bà Nguyễn Thị L chung hộ khẩu với bà Nguyễn Thị H1 được cấp ngày 02/8/1995 tính đến năm 2007 còn có các thành viên: ông Nguyễn Văn X (con bà L) và 03 người cháu nội của bà L là Nguyễn Thị T, sinh năm: 1989, Nguyễn Thị Cẩm G1, sinh năm 1992 và Nguyễn Hữu P, sinh ngày: 20/01/1999. Do đó giữa hộ bà Nguyễn Thị L cùng với bà Nguyễn Thị H đã làm lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu có xác nhận của chính quyền địa phương vào ngày 21/02/2008, để làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H theo quy định của luật đất đai

[7] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị H thấy rằng:

[7.1] Về hình thức: Các bên chuyển nhượng đất đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo mẫu và được Ủy ban nhân dân xã Bình T công chứng, chứng thực vào ngày 21/02/2008 là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật

[7.2] Về nội dung: Nguồn gốc đất là của hộ bà Nguyễn Thị L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, hợp đồng đã ghi chi tiết số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số thửa, tờ bản đồ, diện tích đất chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng và tình trạng đất lúc chuyển nhượng, hai bên cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền (vàng) và giao đất, hợp đồng có chữ ký của bà Nguyễn Thị L cùng các thành viên là Nguyễn Văn X, Nguyễn Thị H1 và Nguyễn Thị T ký tên, đối với Nguyễn Thị Cẩm G1 và Nguyễn Hữu P tại thời điểm ký chuyển nhượng vì chưa trưởng thành nên không có ký tên. Từ đó xác định nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

[7.3] Căn cứ Công văn số 3688/UBND-NC ngày 18/12/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp (b1 194) xác nhận: Ngay thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H được Ủy ban nhân dân xã Bình T chứng thực ngày 21/02/2008, có bản mô tả ranh giới thửa đất và hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 1523, 107, 110, 106 là đúng theo quy định Luật đất đai 2003. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp căn cứ thành phần hồ sơ, tính pháp lý hồ sơ cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-00557, H-0058, H-0059 cấp ngày 13/3/2008 cho bà Nguyễn Thị L và số H-0056 cấp ngày 13/3/2008 cho bà Nguyễn Thị H theo quy định của pháp luật.

[7.4] Phần đất lối đi giáp lộ nông thôn của bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng của ông X, bà H1 ngang 1m, chạy dài, nhưng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-0056 cấp ngày 13/3/2008 thể hiện ngang 03 m chạy dài đến phần đất có đoạn tranh chấp, bởi vì bà H cho rằng vào ngày 04/02/2007 (b1 158) bà H và ông G có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Tấn P và bà Lê Nguyễn Lệ H (vợ ông P) phần đất ngang 2m, dài 18m, phần đất này giáp với lối đi ngang 1m, dài 18 m nhận chuyển nhượng của ông X và bà H1, vậy lối đi của bà H và ông G là ngang 3m, dài 18m tính

từ lộ nông thôn vào phần đất ngang 15m, dài 29m nhận chuyển nhượng của ông X và bà H1. Vấn đề này các đương sự không ai có ý kiến gì. Do đó chiều dài các cạnh và tổng diện tích đất thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H là phù hợp

[8] Năm 2013 bà Nguyễn Thị H giao trả lại cho bà Nguyễn Thị H1 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-00557, H-0058, H-0059 cấp đổi cùng ngày 13/3/2008 cho bà Nguyễn Thị L, sau khi đã tách phần đất đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H. Việc bà H làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị L, mặc dù các bên không có thỏa thuận gì, khi nhận lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị H1 cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì, đến năm 2017 vì bà H cho rằng bà H1 xây dựng nhà lấn qua đất của bà H nên phát sinh tranh chấp, chứ bà H1 cũng không khởi kiện bà H liên quan đến phần đất trên.

[9] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong phần đất tranh chấp diện tích 27,7 m² công nhận cho nguyên đơn có 0,4 m² phần nhà của bà Nguyễn Thị H1, thời điểm bà H1 xây dựng nhà bà H biết nhưng không có ý kiến vì bà H cũng định làm hàng rào sát mí nhà của bà H1. Tại phiên tòa bà H và ông G cũng đồng ý ổn định phần tranh chấp có nhà 0,4 m² cho gia đình bà Nguyễn Thị H1, nên Hội đồng xét xử ghi nhận ổn định cho bị đơn phần đất tranh chấp diện tích 0,4 m². Vậy $27,7 \text{ m}^2 - 0,4 \text{ m}^2 = 27,3 \text{ m}^2$ là phần đất tranh chấp còn lại bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có cơ sở chấp nhận.

[10] Chi phí thẩm định, định giá tài sản và chi phí giám định: Bị đơn phải chịu toàn bộ, lý do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 122, 193, 265, 688, 697, 698, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 174, 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 161, 162, 165, 166, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 5, 26, 166, 167, 170, 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với bà Nguyễn Thị H1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất

Buộc hộ bà Nguyễn Thị H1 có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị H phần đất có tổng diện tích 27,3 m² ($27,7 \text{ m}^2 - 0,4 \text{ m}^2 = 27,3 \text{ m}^2$) theo mảnh trích đo địa chính số 28-2018, ngày 9/11/2018 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn thiết kế xây dựng

Hiện Đại – Chi nhánh Hậu Giang. Đồng thời buộc hộ bà Nguyễn Thị Hạnh chấm dứt hành vi ngăn cản bà Nguyễn Thị H và gia đình canh tác sử dụng phần đất trên.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H ổn định cho hộ bà Nguyễn Thị H1 một phần nhà ở trên đất có diện tích $0,4 \text{ m}^2$ ($27,7 \text{ m}^2 - 27,3 \text{ m}^2 = 0,4 \text{ m}^2$).

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Chi phí giám định: 5.050.000 đồng bị đơn bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ nộp tại Chi cục thi hành án dân sự, để hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hóa.

Chi phí thẩm định, định giá tài sản: 2.500.000 đồng bị đơn bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ nộp tại Chi cục thi hành án dân sự, để hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 phải nộp 300.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị H được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0016576 ngày 07/06/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

“Trường hợp 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc 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”.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND H. Phụng Hiệp;
- THA.H Phụng Hiệp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Phạm Tiến Dũng