

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRÀ CÚ
TỈNH TRÀ VINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 30/2024/DS-ST

Ngày: 04-7-2024

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRÀ CÚ, TỈNH TRÀ VINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Phúc

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Kim Diễm

Bà Nguyễn Thị Anh Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiết Thị Long – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Đoàn Tố Quyên, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 6 và ngày 04 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 228/2017/TLST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 63/2024/QĐXXST-DS ngày 17/5/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2024/QĐST-DS ngày 15/6/2024 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 79/2024/QĐXXST-DS ngày 15/6/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Thạch Thị S, sinh năm 1933. Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh;

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà S là ông Kim Đ, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh, (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Kim Thị C, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh, (có mặt);

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

1. Anh Kim Đ, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (con bà S), (có mặt);

2. Bà Huỳnh Thị Thanh K, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (con dâu bà S);

3. Chị Kim Thị Hồng V, sinh năm 1998. Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (cháu bà S);

4. Anh Kim Vũ P, sinh năm 2002. Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (cháu bà S);

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà K, bà V, ông P là ông Kim Đ, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh, (có mặt)

5. Ông Kim C1 (tên gọi khác: Tăng C2), sinh năm 1957. Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (con bà S), (có mặt);

6. Ông Kim C3, sinh năm 1954. Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (con bà S), (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

7. Bà Kim Thị V1, sinh năm 1962. Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (con bà S), (có mặt);

8. Bà Kim Thị D, sinh năm 1967. Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (con bà S), (có mặt);

9. Bà Kim Thị P1 (P2), sinh năm 1973. Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (con bà S), (có mặt);

10. Ông Kim Ngọc M, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (con bà S), (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

11. Ông Kim C4, sinh năm 1963. Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh, (có mặt);

12. Ông Kim T, sinh năm 1975. Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (con bà C5), (vắng mặt);

13. Ông Kim R, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Trà Vinh (con bà C5), (có mặt);

14. Ông Kim K1, sinh năm 1963. Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Trà Vinh (con bà C5), (có mặt);

15. Bà Kim Thị K2, sinh năm 1965. Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Trà Vinh (con bà C5), (có mặt).

16. Ông Kim Sô K3, sinh năm 1967. Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (chồng bà C), (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Thạch Thị S là:* bà Trần Thị Đ1 – Là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh T, (có mặt).

- *Người phiên dịch:* Ông Thạch D1, sinh năm 1957. Địa chỉ: khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh, (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/10/2017 của nguyên đơn và trong quá trình xét xử, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Thạch Thị S là ông Kim Đ trình bày: Gia đình bà S có sử dụng thửa đất số 323, tờ bản đồ số 05, diện tích 650m², loại đất ONT + CLN tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh, được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0729162 ngày 17/12/1994 do hộ bà Thạch Thị S đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà S đã sử dụng từ năm 1954-1955, đến năm 1993 bà S có lập tờ sang đất từ ông C4 (là con của bà C5) và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Vào tháng 6 năm 2016 gia đình bà S có nhu cầu xây dựng hàng rào để sử dụng cho ổn định theo ranh cũ đã có nhưng hộ bà Kim Thị C là chủ sử dụng đất liền kề ngăn cản không cho gia đình bà S xây dựng và tự ý rào hàng rào lấn chiếm qua phần đất của gia đình bà S diện tích 72m² (theo kết quả thực đo lần 1 (ngày 21/6/2019) là 132,4m² và lần 2 (ngày 25/4/2022) là 108m²) thuộc thửa đất nêu trên. Nay bà S yêu cầu gia đình bà C phải tháo dỡ di dời tài sản trả lại phần đất diện tích theo kết quả thực đo lần 2 là 108m²) thuộc thửa đất 323, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho gia đình bà S quản lý, sử dụng.

Theo bị đơn bà Kim Thị C trình bày: Nguyên trước đây (khoảng trên 30 năm), mẹ của bà tên Kim Thị C6, sinh năm 1938 (đã chết) có cho bà Thạch Thị S thuê một nền nhà ở, với hình thức thanh toán là 01 năm bằng 01 gạ lúa, rồi một thời gian sau đó bà S không đóng lúa cho gia đình bà nữa, thấy vậy anh của bà là ông Kim C4 đã chuyển nhượng đứt nền nhà cho bà S với giá là 15 gạ lúa, hình thức viết bằng giấy tay không có người làm chứng, quá trình thanh toán bà S chỉ thanh toán được 13 gạ lúa, còn lại 02 gạ lúa bà S không thanh toán, việc chuyển nhượng của anh bà với bà S

trong đó có ông C2 (con bà S) anh em bà hoàn toàn không biết, bằng một thời gian sau đó ông C2 (con bà S) đã tự ý đăng ký quyền sử dụng đất trong khi đó việc đo tách thửa gia đình bà hoàn toàn không biết. Nay bà S khởi kiện yêu cầu gia đình bà trả đất thì bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn bà Kim Thị C là ông Kim C4 trình bày: Phần đất tranh chấp là của cha mẹ ông để lại (cha ông tên Kim C7 và mẹ là bà Kim Thị C6 đều đã chết), do ở gần nhà bà S nên mẹ ông có cho bà S ở nhờ, mỗi năm đóng lúa 01 gia, sau đó bà S không đóng lúa nên ông xin cha ông chuyển nhượng 01 nền nhà cho gia đình bà S để làm đám giỗ cho mẹ, chuyển nhượng với giá 15 gia lúa, nhưng ông chỉ nhận được có 13 gia, còn 02 gia từ đó đến nay không trả. Ông là người trực tiếp chuyển nhượng, nhưng chỉ chuyển nhượng 01 nền nhà (không rõ diện tích bao nhiêu), chứ không chuyển nhượng toàn bộ diện tích như bà S khởi kiện, ông cũng không nhớ chính xác chuyển nhượng năm nào chỉ nhớ khoảng năm 1992-1993 ông chuyển nhượng cho ông C2 (con bà S), ông C2 là người làm giấy tờ, ông C2 cũng là người đóng lúa cho ông. Từ khi còn nhỏ thì ông đã thấy bà S ở trên đất này rồi, còn ở năm nào thì ông nghe mẹ ông nói là ở từ năm bao (là năm 1955) trước khi ông sinh ra. Trước đây hai nhà đối diện nhau chính giữa có đường lộ đất đi chung, chuyển nhượng từ mái hiên chứ không chuyển nhượng từ sân, trên đất chuyển nhượng có gốc tre giáp nhà sau bà S1 (đã chết lâu, không nhớ năm), sau này làm đường nhựa nên hai nhà xây lại quay lên lộ nhựa không còn ở đối diện nhau, riêng con lộ đất không còn ai sử dụng nên đã rào lại luôn; lẽ ra lúc làm giấy tờ sang tên giấy đỏ giữa hai bên, ông C2 và địa phương phải cho ông biết, đối với phần đã chuyển nhượng mặc dù chưa trả đủ lúa nhưng ông không yêu cầu bà S trả nữa, chỉ không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của bà S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn gồm ông Kim C1, Kim Thị V1, Kim Thị D2, Kim Thị P3 trình bày: thống nhất theo yêu cầu của bà S yêu cầu phía gia đình bị đơn phải trả lại đất 108m² theo kết quả thực đo lần 2 là 108m² cho bà S, vì đất này cha mẹ các ông, bà đã ở từ xưa giờ và hiện nay cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn gồm ông Kim K1, ông Kim R, bà Kim Thị K2, ông Kim Sô K3 trình bày: thống nhất với phần trình bày của bà C và ông C4 chỉ chuyển nhượng cho bà S một nền nhà để làm đám giỗ cho mẹ là bà C6 chứ không chuyển nhượng hết đất, đối với phần đã chuyển nhượng mặc dù

chưa trả đủ lúa nhưng các ông, bà không yêu cầu bà S trả nữa, chỉ không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của bà S.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu gia đình bị đơn bà Kim Thị C phải trả lại phần đất diện tích theo kết quả thực đo lần 2 là 108m² thuộc thửa đất 323, tờ bản đồ số 05, loại đất ở và cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho bà S quản lý, sử dụng, vì phần đất trên là do bà S đã nhận chuyển nhượng, khi nhận chuyển nhượng các anh em trong gia đình bà C đều biết (kể cả ông Kim C7 lúc đó còn sống cũng biết), bà S đã sử dụng ổn định lâu dài, quá trình sử dụng bà S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Đối với phần 12 cây Chuối và 02 cây Bàng thì phía nguyên đơn đồng ý trả giá trị cho gia đình bà C theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

Vị Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Thạch Thị S cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bởi lẽ, về nguồn gốc phần đất đang tranh chấp theo kết quả thực đo lần 2 là 108m² thuộc thửa đất 323, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh là của gia đình bà S; bà S đã có quá trình sử dụng từ năm 1954-1955, bà S có kê khai đăng ký năm 1983 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994; tại Công văn của Ủy ban nhân dân huyện xác định việc cấp đất cho bà S là đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng; quá trình sử dụng đất bên gia đình bà C đã sử dụng lấn sang phần đất của gia đình bà S và có một số cây Chuối, cây B; phía bà C cho rằng phần đất tranh chấp là của bà C6 để lại cho bà C nhưng quá trình sử dụng không có giấy tờ nào chứng minh có kê khai đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền; việc bà C cho rằng phần đất đang tranh chấp là đất của mẹ bà để lại là không có căn cứ, thửa 322 mà bà C đang ở giáp với thửa 323 không có liên quan đến phần thửa đất 323 đang tranh chấp; Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc gia đình bị đơn trả lại phần đất diện tích thực đo lần 2 là 108m² thuộc thửa đất 323, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho gia đình bà S quản lý, sử dụng. Đối với phần 12 cây Chuối và 02 cây Bàng thì ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý trả giá trị cho gia đình bà C theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thấy rằng Thẩm phán, Hội

đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim T không tham gia tố tụng vi phạm Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về thời hạn chuẩn bị xét xử của vụ án đảm bảo theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về quan điểm giải quyết nội dung vụ án: Nhận thấy, phần đất tranh chấp diện tích 108m², tờ bản đồ số 05, thuộc thửa 323, nằm trong tổng diện tích 650m² tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc là của mẹ bà Kim Thị C là bà Kim Thị C6 cho bà Thạch Thị S ở từ năm 1954-1955, đến năm 1993 anh của bà Kim Thị C là ông Kim C4 chuyển nhượng lại cho bà S để làm đám giỗ cho mẹ là bà C6, điều này được anh em của ông C4 đều biết nhưng không có ý kiến gì. Do đó, đến năm 1994 gia đình bà S tiếp tục đứng tên kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật.

Việc bà Kim Thị C cho rằng phần đất tranh chấp là của cha mẹ bà là Kim Thị C6 và ông Kim C7 (đã chết) để lại cho bà nhưng bà không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Bà Thạch Thị S có lúc cho rằng là đất ăn chung, có lúc cho rằng là đất chuyển nhượng, tuy nhiên căn cứ vào “tờ sang đất” viết tay được lập ngày 09/3/1993, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của gia đình cha mẹ bà Kim Thị C, nhưng trước đó bà S đã có thời gian sử dụng lâu dài, công khai, liên tục từ năm 1954-1955 đến nay.

Đối với tài sản trên đất là 12 cây Chuối, 02 cây Bàng do phía gia đình bị đơn trồng và đây là những loại cây khó di dời nên giao cho bà S tiếp tục quản lý, sử dụng, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý trả giá trị cho gia đình bà C theo giá mà Hội đồng định giá đã định. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận toàn bộ.

Vì vậy, căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/NQ-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.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thạch Thị S.

- Buộc gia đình bị đơn bà Kim Thị C trả lại diện tích đất 108m², thuộc thửa số 323, tờ bản đồ số 05, loại đất ở và cây lâu năm, tọa lạc ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho gia đình bà Thạch Thị S quản lý, sử dụng.

- Giao cho bà Thạch Thị S quản lý, sử dụng tài sản trên phần đất tranh chấp gồm 12 cây Chuối, 02 cây Bàng. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý trả giá trị cho gia đình bà C theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

- Về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản: các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp: Xét đơn khởi kiện của bà Thạch Thị S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình bà Kim Thị C trả lại diện tích đất lấn chiếm, do bị đơn có nơi cư trú trên địa bàn huyện T nên xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự: Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Kim T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng vắng mặt. Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai đối với ông Kim T để tham gia phiên tòa, nhưng ông Kim T vắng mặt không có lý do và không có người đại diện tham gia phiên tòa. Căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự theo quy định.

[3] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ lần 2 (ngày 22/4/2022) thì phần đất tranh chấp giữa các đương sự có diện tích thực đo là 108m² thuộc một phần thửa số 323, loại đất ở và cây lâu năm, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Theo phiếu cung cấp thông tin của Văn phòng Đ2 (BL54) thể hiện tài liệu năm 1983 phần thửa đất 323 (thuộc các thửa 281, diện tích 720m² do bà Thạch Thị X đứng tên; thửa 283, diện tích 600m² do ông Kim T1 đứng tên; thửa 284, diện tích 500m² do Kim N đứng tên trong sổ mục kê); theo kết quả trả lời của Ủy ban nhân dân huyện T tại Công văn số 605/UBND-NC ngày 15/6/2021 thì thửa 281, diện tích

720m² tài liệu 1983 tương ứng với tài liệu đo đạc năm 1995 thuộc thửa 323, diện tích 650m² do bà hộ Thạch Thị S kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994. Đối chiếu với tư liệu địa chính, kết quả xác minh tại địa phương và văn bản phúc đáp của Ủy ban nhân dân huyện T (BL 89-99) thấy rằng tên chủ sử dụng Thạch Thị X (tư liệu năm 1983) là trùng khớp với tên bà Thạch Thị S.

[4] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng, vị trí tứ cận thửa đất tranh chấp và việc không đưa người tham gia tố tụng:

[4.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng phần đất tranh chấp: bị đơn bà Kim Thị C cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ bà là bà Kim Thị C6 và ông Kim C7 để lại cho bà C, ngoài lời trình bày của mình thì bà C không có tài liệu nào chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ; về phía nguyên đơn gia đình bà Thạch Thị S đã ở từ năm 1954-1955 có lúc cho rằng là đất ăn chung, có lúc cho rằng là đất nhận chuyển nhượng, qua tra cứu dữ liệu đất đai năm 1983, 1995 thì bà S có kê khai đăng ký đối với phần thửa đất 323. Tuy nhiên, vào ngày 09/3/1993 thì giữa gia đình bà S và ông Kim C4 (là con của bà Kim Thị C6 và ông Kim C7) có xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất thể hiện bằng “tờ sang đất”, mục đích là để làm đám giỗ cho bà C6 (sự kiện này các anh em của ông C4 (kể cả ông Kim C7 lúc đó còn sống) đều biết) (BL 31; BL104-111). Nếu là đất ông bà của bà S để lại thì sẽ không có sự kiện chuyển nhượng đất được lập ngày 09/3/1993 bằng giấy tay. Như vậy, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, kết quả đối chất, xác minh, thu thập chứng cứ có căn cứ xác định nguồn gốc phần thửa đất đang tranh chấp là của cha mẹ bà C là bà Kim Thị C6 và ông Kim C7, việc bà Thạch Thị S đã có quá trình sử dụng ổn định, lâu dài từ năm 1954-1955 và đến năm 1993 đã xác lập việc chuyển nhượng đất, tại thời điểm chuyển nhượng đất mặc dù chỉ có ông Kim C4 đứng ra đại diện giao dịch nhưng các anh em của ông C4 (kể cả ông Kim C7 (cha ông C4) lúc đó còn sống) đều không phản đối, không có sự kiện tranh chấp xảy ra thời điểm đó, nên việc bà Thạch Thị S được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994 là phù hợp với quy định của pháp luật, đúng diện tích thực tế đang ở.

[4.2] Về vị trí tứ cận thửa đất tranh chấp: Thấy rằng, mặc dù giữa gia đình bà Thạch Thị S với gia đình bà C không có quan hệ thân tộc với nhau, nhưng có thửa đất giáp ranh với nhau (bà S có đứng tên thửa đất 323, bà C đứng tên thửa đất 323), bà S đã ở từ năm 1954-1955 đến nay (được thừa nhận qua lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông C4), bà S cũng đã kê khai vào năm 1983 và đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994, việc này thể hiện qua lời trình bày của bà S

và sự thừa nhận của bị đơn bà C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn (là anh của bà C là ông C4) tại phiên tòa; thửa đất tranh chấp thuộc thửa đất 323, mặc dù “tờ sang đất” không thể hiện rõ diện tích, tứ cận nhưng nội dung thể hiện phần đất là “từ phía trên nhà từ gốc Tre của nhà bà S1 tới gốc cây V2 ở đằng trước nhà”; theo kết quả xác minh hộ lân cận là bà Kim Thị V3 (cũng là con của bà S1 trong tờ sang đất) thì bà V3 cho biết phần đất tranh chấp trước đây có tứ cận phía Đông giáp đường đất (hiện nay đã làm lộ nhựa), phía Bắc giáp nhà bà C hiện nay, phía Nam giáp nhà bà hiện nay, phía Tây thì giáp nhà bà K4 (hiện nay đã chết), cũng theo bà V3 trước đây cả nhà bà S và nhà bà C đều quay về hướng Bắc chứ không phải quay mặt ra đường nhựa như hiện nay, nhà bà S còn có một nhà trước hiện nay đã tháo dỡ chỉ còn nhà sau, trước mặt nhà bà S là con đường mòn để dành cho những người dân trong xóm đi (tức phía sau lưng nhà bà C hiện nay), nay đường mòn đó không còn nữa do những hộ dân ở phía trong đã có đường đi mới, vị trí giáp ranh nhà bà C và nhà bà S có hàng Me Nước (cây Vành) làm ranh nhưng hiện nay không còn, phía trong bờ ranh là đường mòn nằm trong phát đất phía trước nhà bà S. Như vậy, ranh giới giữa hai thửa đất được xác định bằng khoảng sân trước nhà bà S, khoảng sân này cũng được dùng làm nơi để người dân qua lại, do hiện nay phần cây V2 và gốc Tre nhà bà S1 không còn nên không xác định được diện tích cụ thể; nhưng bà Thạch Thị S đã ở và sử dụng liên tục từ năm 1954-1955, đến năm 1993 sau khi lập tờ sang đất thì bà S tiếp tục ở trên phần đất này đến nay, điều này phù hợp với các lời khai của những người được Tòa án xác minh gồm ông Kim C8, bà Kim Thị V3, ông Kim P4 có trong hồ sơ vụ án, do đó có căn cứ việc cấp đất cho bà S diện tích đất 650m² là phù hợp với diện tích thực tế ở tại thời điểm chuyển nhượng, mặc khác theo Điều 175 Bộ luật Dân sự có quy định “1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”, do các bên không thỏa thuận được việc xác định ranh đất nên ranh đất được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ bà S. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất diện tích 108m² đang tranh chấp là phần đất thuộc thửa 323 do bà S kê khai, thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình bà S. Mặc dù, thửa đất này có nguồn gốc là của gia đình bà C như nhận định ở phần trên; nhưng qua các thời kỳ kê khai đăng ký năm 1983 bà S có kê khai đăng ký trong sổ mục kê đất tại thửa 281, tờ bản đồ số 04 diện tích 720m²; năm 1994 bà Thạch Thị S tiếp tục kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/12/1994 tại thửa 323, tờ bản đồ số 05 diện tích 650m². Phần diện tích 108m² nằm trong diện tích 650m² thuộc

thửa 323 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Thạch Thị S đúng theo quy định của Luật đất đai năm 1993 nên việc bà Thạch Thị S yêu cầu gia đình bà Kim Thị C trả lại phần đất diện tích 108m² thuộc một phần thửa số 323 là có căn cứ chấp nhận. Ngược lại bên bà C cho rằng phần đất tranh chấp là của gia đình cha mẹ bà C là bà C6 nhưng bà C không có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất của ông bà để lại; việc gia đình bà C có sử dụng một phần diện tích đất tranh chấp là do quá trình sử dụng phần đất liền kề với thửa đất tranh chấp, gia đình bà C đã sử dụng (trồng cây) lấn sang phần đất của bà S nên việc của bà Kim Thị C không đồng ý trả lại phần đất này cho bà S là không có căn cứ.

[4.3] Đối với việc bà Kim Thị C và ông Kim C4 khai anh chị em bà còn có một người tên Kim Thị S2 (đã chết năm 2016) có chồng không rõ họ tên địa chỉ và có 03 người con tên Thạch T2, Thạch T3, và Kim Thị Xê R1 hiện không rõ ở đâu. Xét thấy, việc thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S là phù hợp, đất không còn là di sản của bà C6 và ông C7 nên không cần thiết đưa chồng và các con của bà S2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4.4] Đối ông Kim Sô K3 là chồng của bà Kim Thị C, không đồng ý ký nhận các văn bản tố tụng của Tòa án, có tham dự phiên hòa giải nhưng không đồng ý ký tên, và tại phiên tòa ông cũng thống nhất theo ý kiến của bà C nên Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[5] Về phần cây cối có trên phần diện tích đất tranh chấp gồm: 12 cây Chuối, 02 cây Bàng. Trong đó, người đại diện của nguyên đơn bà S và bị đơn bà C có lời trình bày thống nhất với nhau phần cây cối do gia đình bà C trồng. Thấy rằng, đây là sự thừa nhận của các đương sự nên là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Mặc dù, gia đình bà C trồng các loại cây nêu trên là công khai, phía gia đình bà S không ngăn cản nhưng đã trồng cây trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà S nên việc bà S yêu cầu bà C di dời các loại cây để trả lại phần đất là có căn cứ. Tuy nhiên, các loại cây nêu trên đều là những cây khó di dời nên cần phải giao cho bà S được quản lý, sử dụng và định đoạt đối với các loại cây nêu trên, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng đồng ý trả giá trị cho gia đình bà C theo giá mà Hội đồng định giá đã định nên ghi nhận sự tự nguyện này.

[6] Quan điểm của Vị trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Thạch Thị S là có căn cứ, phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận

[7] Quan điểm của Vị Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Cú là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; lệ phí trích lục hồ sơ địa chính và chi phí định giá tài sản): Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thạch Thị S được chấp nhận nên bị đơn bà Kim Thị C phải chịu chi phí tố tụng theo quy định khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, các chi phí này do bà S tự nguyện chịu nên Tòa án ghi nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn bà Thạch Thị S được chấp nhận nên bị đơn bà Kim Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời nguyên đơn bà Thạch Thị S có nghĩa vụ hoàn trả giá trị cây cối cho gia đình bị đơn bà C nên nguyên đơn bà Thạch Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, do nguyên đơn bà S là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên bà S được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; bị đơn bà C phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 98, 99, 100, 167 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thạch Thị S về việc yêu cầu gia đình bà Kim Thị C trả lại phần đất diện tích 108m² thuộc một phần thửa số

323, tờ bản đồ số 05, loại đất ở và đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Buộc gia đình bà Kim Thị C trả lại phần đất diện tích 108m² thuộc một phần thửa số 323, tờ bản đồ số 05, loại đất ở và đất cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho bà Thạch Thị S được quản lý và sử dụng. Phần đất có tứ cận như sau (có sơ đồ thửa đất kèm theo):

- Phía Đông: giáp lộ nhựa, kích thước 4,6m;
- Phía Tây: giáp phần còn lại của thửa 323, kích thước 05m;
- Phía Bắc: giáp phần còn lại của thửa 323, kích thước 22,7m;
- Phía Nam: giáp phần còn lại của thửa 323, kích thước 22,5m.

Giao cho bà Thạch Thị S được quản lý, sử dụng và định đoạt đối với 12 cây Chuối và 02 cây Bàng.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Thạch Thị S đồng ý trả giá trị 12 cây Chuối với số tiền 480.000 đồng và 02 cây Bàng với số tiền 120.000 đồng cho gia đình bà Kim Thị C.

2. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí cho bà S, do bà S là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Buộc bị đơn bà Kim Thị C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Thạch Thị S đã nộp 3.975.000 đồng, đã chi 3.889.581 đồng, các chi phí này bà Thạch Thị S tự nguyện chịu, hoàn trả số tiền còn thừa lại 85.419 đồng cho bà S tại Tòa án nhân dân huyện Trà Cú.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

*** Nơi nhận:**

- Các đương sự;

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

- VKSND huyện Trà Cú;
- CCTHADS huyện Trà Cú;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Hoàng Phúc