

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN THẠNH TRỊ  
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 107/2024/DS-ST  
Ngày 24-9-2024.

V/v Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠNH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết Kha

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Văn Tân

Ông Nguyễn Thanh Hải

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

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Minh Thư – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2024/TLST-DS, ngày 10 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 129/2024/QĐXXST-DS ngày 22/7/2024 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 119/2024/QĐST-DS, ngày 14/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 165/2024/QĐST-DS, ngày 13/9/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1987. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người đại diện ủy quyền:* Ông Dương Phúc N, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1943. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 04/8/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Phúc N, trình bày: Ông Nguyễn Văn Ú có 02 thửa đất, thửa thứ nhất là thửa 128 đất trồng lúa diện tích 1.027,6m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp A, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 595097 ngày 13/01/2023 và thửa số 129, đất trồng cây lâu năm với diện tích 604,2m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp A, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 595096 ngày 13/01/2023 do sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc 02 thửa đất là do ông Ú nhận chuyển nhượng từ bà T và cháu nội bà T tên Nguyễn Trí P nhưng hiện nay bà Đỗ Thị T ngang nhiên làm hàng rào bao chiếm toàn bộ hai thửa đất trên, không cho ông Ú quản lý canh tác mỗi lần ông Ú vô chuẩn bị xạ lúa thì bà T dùng lời lẽ thô tục chửi bới ông Ú vì bà T già nên ông Ú không giám làm gì vì vậy ông Ú không thể canh tác được đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay gây thiệt hại về kinh tế của 02 vụ lúa 10.000.000 đồng (mỗi vụ 5.000.000 đồng). Sự việc ông Ú có trình báo đến chính quyền địa phương và có tổ chức hòa giải nhưng bà T không có mặt nên hòa giải không thành. Ông Ú yêu cầu bà Đỗ Thị T phải tháo dỡ hàng rào một cách vô điều kiện để trả lại tài sản của ông Ú là hai thửa đất 128 và 129, tờ bản đồ số 9 với tổng diện tích là 1.650,8m<sup>2</sup>, đồng thời buộc bà Đỗ Thị T phải bồi thường cho ông Ú số tiền 10.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Ú có thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Đỗ Thị T tháo dỡ hàng rào trả lại cho ông Ú phần đất tranh chấp có diện tích 14,9m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế) thuộc thửa số 129, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp A, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và buộc bà Đỗ Thị T phải bồi thường cho ông Ú số tiền 10.000.000 đồng do thiệt hại 02 vụ lúa.

- Bị đơn bà Đỗ Thị T vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời trình bày tại các biên bản lấy lời khai ngày 05/3/2024 và ngày 02/7/2024 như sau:

Bà T và cháu nội tên Nguyễn Trí P có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ú phần đất 02 thửa, sau đó ông Ú đi đăng ký biến động thành 02 thửa là thửa số 128 và thửa số 129 cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp A, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, với giá thỏa thuận 01 công tằm cây (1.300m<sup>2</sup>) là 75.000.000 đồng nếu đo diện tích bao

nhiều sẽ quy thành tiền bấy nhiêu.

Sau khi thống nhất chuyển nhượng thì các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và có tiến hành đo đạc diện tích thực tế đất do cán bộ của chi nhánh văn phòng Đ, khi đo xong các bên có đến UBND xã C làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Ú có trả tiền mua đất là 75.000.000 đồng nhưng không có trả thêm phần diện tích đất dư, khi lập hợp đồng do bà già nên không biết nội dung được lập như thế nào, diện tích chuyển nhượng bao nhiêu. Hiện nay phần đất chuyển nhượng do ông Ú quản lý sử dụng bà không có ngăn cản do khi chuyển nhượng có dư diện tích nên bà đã rào phần đất dư từ trụ đá ra tới giáp lộ dal để bà sử dụng. Bà không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông Ú nhưng nếu ông Ú muốn sử dụng phần đất tranh chấp phải trả thêm cho bà 20.000.000 đồng.

Bà thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định và định giá phần đất tranh chấp.

- Quan điểm kiểm sát của đại diện Viện kiểm sát như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa xét xử, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đúng với các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Qua chứng cứ và kết quả tranh tụng tại Tòa có cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần nên đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Đỗ Thị T tháo dỡ hàng rào trả lại cho ông Ú phần đất tranh chấp có diện tích 14,9m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế) thuộc thửa số 129, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp A, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bà Đỗ Thị T phải bồi thường số tiền 10.000.000 đồng do thiệt hại 02 vụ lúa. Về chi phí xem xét, thẩm định và án phí sơ thẩm các bị đơn phải chịu theo quy định.

#### NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của bà ông Ú là tranh chấp dân sự về đất đai quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đất tranh chấp tọa lạc tại ấp A, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng nên Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị thụ lý, xét xử sơ thẩm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật

Tổ tụng dân sự năm 2015.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ hàng rào giao trả diện tích đất 14,9m<sup>2</sup> (theo diện tích đo đạc thực tế) tại thửa số 129, tờ bản đồ số 9, tọa lạc **ấp A, xã C, huyện T**, nằm trong diện tích chung 604,2m<sup>2</sup> do nguyên đơn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ nguyên đơn cung cấp hồ sơ nguồn gốc đất qua các lần đăng ký biến động của phần đất tranh chấp 14,9m<sup>2</sup> nằm trong thửa 129 mà nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về nguồn gốc đất thửa 129 có nguồn gốc là thửa 01 có diện tích chung là 6.433,6m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 9 do bà **Đỗ Thị T** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp ngày 14/4/2014, đến ngày 09/9/2022 bà **Đỗ Thị T** lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Văn Ú** diện tích 1.166,4m<sup>2</sup>, ông **Ú** đi làm thủ tục sang tên diện tích 1.166,4m<sup>2</sup> thành thửa 125, tờ bản đồ số 9, sau đó ông **Nguyễn Văn Ú** làm thủ tục tách thửa đất số 125 thành 02 thửa là thửa 128 có diện tích 562,2m<sup>2</sup> và thửa 129 có diện tích 604,2m<sup>2</sup>. Qua kiểm tra thẩm định phần đất thửa 129, tờ bản đồ số 9, tọa lạc **ấp A, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng** của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn Ú** có diện tích đo đạc thực tế là 604,2m<sup>2</sup> bao gồm cả phần diện tích tranh chấp 14,9m<sup>2</sup> vì vậy việc bà **T** cho rằng phần đất 14,9m<sup>2</sup> là đất dư của bà, bà không có chuyển nhượng phần đất này cho ông **Ú**, nếu ông **Ú** muốn sử dụng thì phải giao cho bà 20.000.000 đồng, lúc lập hợp đồng chuyển nhượng bà **T** cho rằng do già yếu nên không nghe rõ diện tích chuyển nhượng nhưng qua xác minh anh **Nguyễn Trí P** cháu nội bà **T** là người chở bà **T** lên **Ủy ban nhân dân xã C** để ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông **Ú** thì trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông **Ú** bà nội được cán bộ xã đọc cho nghe nội dung chuyển nhượng và đồng ý ký tên chuyển nhượng nên việc bà **T** cho rằng không nghe rõ diện tích chuyển nhượng nên đã chuyển nhượng dư đất cho ông **Ú** nên rào lại phần đất dư là không có cơ sở việc làm của bà **T** làm ảnh hưởng đến quyền của người sử dụng đất theo Khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 nên cần buộc bà **T** tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích đất 14,9m<sup>2</sup> cho nguyên đơn là có căn cứ nên

được hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bà T bồi thường thiệt hại 02 vụ lúa tương đương số tiền 10.000.000 đồng xét thấy sau khi ông Ú nhận chuyển nhượng đất từ bà T thì bỏ trống không có canh tác cho đến nay, phía nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh thiệt hại. Do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 10.000.000 đồng do thiệt hại 02 vụ lúa là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm:

[3.1] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ú được chấp nhận nên bị đơn bà Đỗ Thị T phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự số tiền 9.608.476 đồng (Chín triệu sáu trăm lẻ tám nghìn bốn trăm bảy mươi sáu đồng). Sau khi bà thân nộp thì hoàn trả cho ông Ú số tiền này do ông Ú1 đã nộp tạm ứng trước. Hoàn trả cho ông Ú tiền tạm ứng chi phí tố tụng 391.524 đồng (Ba trăm chín mươi một nghìn năm trăm hai mươi bốn đồng) theo thông báo của Tòa án huyện Thanh Trì.

[3.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn ông Ú phải chịu án phí đối với phần không được chấp nhận là 500.000 đồng (5% của số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại 10.000.000 đồng), khấu trừ tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000470 ngày 09/01/2024 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Trì. Ông Ú được hoàn lại 100.000 đồng (Một trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí còn dư theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí như trên. Bà Đỗ Thị T phải chịu án phí 300.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà T tháo dỡ hàng rào trả lại đất được Tòa án chấp nhận.

[4] Qua phân tích như trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trì là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26 điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự 2015, Khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/PL-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”

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ú đối với bị đơn bà Đỗ Thị T về yêu cầu giao trả diện tích đất 14.9m<sup>2</sup> (Theo diện tích đo đạc thực tế) tại thửa 129, tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc tại ấp A, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Buộc bà Đỗ Thị T giao trả diện tích đất 14.9m<sup>2</sup> (Theo diện tích đo đạc thực tế) tại thửa 129, tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc tại ấp A, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Có tứ cận như sau:

- + H: Giáp thửa 124 có số đo 0.56m
- + Hướng Tây: Giáp một phần thửa 126 có số đo 0.29m
- + Hướng Nam: Giáp phần còn lại của thửa 129 có số đo 4.40m + 5.77m + 3.87m + 3.80m + 5.58m + 7.43m
- + Hướng B: Giáp lộ dal có số đo 9.98m + 8.32m + 11.17m + 1.5m

Tổng diện tích: 14.9m<sup>2</sup> (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ú đối với yêu cầu bị đơn bà Đỗ Thị T bồi thường thiệt hại số tiền 10.000.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm:

[3.1] Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Đỗ Thị T phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự số tiền 9.608.476 đồng. Sau khi bà T nộp thì hoàn trả cho ông Ú số tiền này do ông Ú đã nộp tạm ứng trước. Hoàn trả cho ông Ú tiền tạm ứng chi phí tố tụng 391.524 đồng theo thông báo của Tòa án huyện Thạnh Trị.

[3.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Ú phải chịu án phí 500.000 đồng nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng)

theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000470 ngày 09/01/2024 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị. Ông **Ú** được hoàn lại 100.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn dư theo biên lai tạm ứng án phí như trên. Bị đơn bà **Đỗ Thị T** phải chịu án phí sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

[4] Báo cho các đương sự biết, được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án tại nơi cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Tuyết Kha**