

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THỊ XÃ VĨNH CHÂU **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
TỈNH SÓC TRĂNG
Bản án số: 19/2025/DS-ST
Ngày: 27/3/2025
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ VĨNH CHÂU, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Chiêu Hùng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Thái Trung Nghĩa

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Nhi – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Diệp – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 275/2023/TLST-DS, ngày 16 tháng 10 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đào T năm 1973. Địa chỉ: Số F, Ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Lâm H năm 1959. Địa chỉ: Số E, ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

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

1/ Ông Lâm K năm 1936; địa chỉ: ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (có mặt)

2/ Ông Lâm R sinh năm 1963; địa chỉ: ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- *Người làm chứng:*

1. Ông Lý D năm 1941; Địa chỉ: số nhà F ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (có mặt)

2. Ông T1 H1 sinh năm 1983; Địa chỉ: số nhà A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (có mặt)

3. Ông Thạch H1; Địa chỉ: ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (có yêu cầu

vắng mặt)

- *Người phiên dịch tiếng Khmer* ông Triệu L– Nơi công tác Hòa giải viên
Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 21/6/2023 (BL01) và đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/12/2024 (BL121 biên bản ghi lời khai ngày 04/12/2024 (BL109) cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Đào T2 trình bày:

Ông Đào T2 có diện tích đất 3.222,3m² tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 48, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã V cấp ngày 17/05/2021 cấp cho ông Đào Thua. Nguồn gốc đất là của cha ông Đào Tcho. 1 Giáp với đất của ông Đào T2 về phía Tây là đất của ông Lâm C (nay đã chết). Cách đây khoảng 30 năm, ông Lâm C1 gia đình ông Đào T3 hàng xóm thân thích, ông Lâm C2 bên ông T4 đất trống nên đã xin đất của cha ông Thua để đắp nền nhà. Cha ông T3 (ông Đ K1 đồng ý và đào đắp đắp nền nhà cho ông Lâm C3 con ông C cất nhà. Sau khi lấy đất thì phần đất của gia đình ông T trở thành cái địa chiều ngang khoảng 10m, chiều dài khoảng 40m, diện tích khoảng 400m² giáp với kinh thủy lợi, gia đình ông Tsử dụng để khai thác cá thiên nhiên từ đó đến nay không xảy ra tranh chấp.

Đến năm 2020, ba anh em L2(con của ông Lâm C) ngăn cản không cho ông T sên địa lấy đất và quăng chà xuống cái địa của ông T để nuôi cá, có ý chiếm cái địa trên đất của ông Tông T5 đồng ý nên xảy ra tranh chấp.

Nay tại phiên tòa nguyên đơn ông Đào T6 cầu tòa án giải quyết: Công nhận diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế là 1.099,7m² nằm trong thửa đất 119, tờ bản đồ số 48 là của ông T và không được ngăn cản ông Tsử dụng phần đất được công nhận này. Đối với kết quả thẩm định tài sản thì ông T7 nhất, không có ý kiến.

- *Bị đơn ông Lâm H2 trình bày ý kiến:* Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha ông H là ông Lâm Csử D1 không có tranh chấp, nguyên nhân xảy ra tranh chấp là hai bên đều có địa chính giữa có bờ, bên ông T8 đất lở xuống nên mới xảy ra tranh chấp. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý trả đất cho nguyên đơn vì bị đơn không có lần đất của nguyên đơn. Đối với kết quả thẩm định tài sản thì ông H thống nhất, không có ý kiến.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm K1 bày:* Ông K là anh ruột ông Lâm H2, ông K thống nhất theo ý kiến ông Lâm H3 trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là của cha ông K là ông Lâm Csử D1 không có tranh chấp, nguyên nhân xảy ra tranh chấp là hai bên đều có địa chính giữa có bờ bên ông T8 đất lở xuống nên mới xảy ra tranh chấp. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông Lâm H4 lại đất lấn chiếm là ông K không đồng ý vì ông H không có lần đất của

nguyên đơn. Đối với kết quả thẩm định tài sản thì ông K3 nhất, không có ý kiến.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm R bày:* Ông R1 em ruột ông Lâm H2, ông R2 nhất theo ý kiến ông Lâm H3 trình bày, nguồn gốc đất tranh chấp là của cha ông R1 là ông Lâm Csử D1 không có tranh chấp, nguyên nhân xảy ra tranh chấp là hai bên đều có địa chính giữa có bờ, bên ông T8 đất lở xuống nên mới xảy ra tranh chấp. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông H trả lại đất lấn chiếm là ông R3 đồng ý vì ông H không có lấn đất của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, Thẩm phán còn vi phạm về thời hạn xét xử, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn, lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án tiến hành thu thập được: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Lâm H2 trả lại cho nguyên đơn phần đất lấn chiếm theo số đo thực tế là 1.099,7m² thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ 48, vị trí đất tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Về chi phí tố tụng và án phí xử lý theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Giấy triệu tập xét xử cho người làm chứng ông T9 H2 có yêu cầu vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt người làm chứng ông T9 H2 theo quy định pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên đơn ông Đào T2 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Lâm H4 lại phần đất đã lấn chiếm. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.099,7m² đất cho nguyên đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa nguyên đơn ông Đào T10 bị đơn ông Lâm H5 tranh chấp ai có quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn và đất tranh chấp ở ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh

Sóc Trăngnên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[4] Về nội dung: Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự đã xác định được như sau:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết Công nhận diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế là 1.099,7m² nằm trong thửa đất 119, tờ bản đồ số 48 là của ông T11

[4.1] Về diện tích phần đất đang tranh chấp giữa ông T12 ông H là phần đất tại thửa 119, tờ bản đồ số 48 nằm giữa hai thửa đất của ông Đào T12 ông L1 H. Đất tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc TrăngTheo kết quả đo đạc, thẩm định của Tòa án thì phần đất tranh chấp có số đo thực tế là 1.099,7m², có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Đào T13 số đo 78.18m.
- Hướng Tây giáp đất ông Lâm H6 số đo 25.48m + 53.12m.
- Hướng Nam giáp kênh thủy lợi có số đo 16.06m.
- Hướng Bắc giáp đất ông Đào T13 số đo 11.96m.

Tổng diện tích: 1.099,7m² (loại đất NTS).

Tại phiên tòa các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định phần đất tranh chấp có số đo thực tế là 1.099,7m².

[4.3] Xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Nguyên đơn ông T cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ ông T3 ông Đ K1 và bà Triệu Thị Asử D2 trước năm 1975, sau này để lại cho ông T canh tác từ năm 2016 không phát sinh tranh chấp. Còn phía bị đơn ông Lâm H7 rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Lâm C4 cha ông Lâm Hđể lại. Quá trình Tòa án thu thập tài liệu chứng cứ thể hiện thửa đất tranh chấp có nguồn gốc từ ông Đ K1và bà Triệu Thị Asử D2 trước năm 1975, đến năm 1992 cho lại con là ông Đào T14 không có giấy tờ cho đất, đến năm 2016 thì ông T15 đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/5/2021, đối với bị đơn H8 trình bày là đất của cha mẹ cho nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của ông H5 có căn cứ và hợp pháp.

[4.4] Xét về quá trình sử dụng đất thấy rằng: Phần đất tranh chấp này là của cha ông Đào Tchuyển nhượng từ ông T16 L1 và bà Tăng Thị S (cả hai đều đã chết) sau này cho ông Đào Tcanh T17 từ năm 1992, khi ông T15 đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan chuyên môn có tiến hành xuống đo đạc, xác minh ranh giới, mốc giới thửa đất và có các bên giáp ranh tứ cận ký vào, có danh sách niêm yết công khai tại ấp T nhân dân xã Vthời điểm này các bên vẫn không có phát sinh tranh chấp.

Theo biên bản xác minh ngày 03/3/2025 đối với ông Thạch H1 (BL131), ngụ tại ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăngcho biết: Thời điểm từ năm 1990 đến năm

2020 ông có làm Trưởng ban N xã V, ông H2 biết rõ nguồn gốc đất đang tranh chấp, phần đất tranh chấp trước đây là của ông T16 L1 và vợ là bà Tăng Thị S1 này mới chuyển nhượng đất lại cho cha ông Đào Thua, phần đất tranh chấp là của ông Đào T18 phải đất của ông Lâm H2

Theo biên bản ghi lời khai ngày 18/02/2025 (BL 123 và BL 126) được ông Lý D3 ông T1 H1 cùng trình bày cũng như lời trình bày tại phiên tòa phần đất tranh chấp này trước đây là của cha ông Đào Tông Đ K1 sử dụng, sau này mới cho lại con là ông Đào Tcanh T17, sử dụng.

[5] Xét về hiện trạng phần đất tranh chấp: Hiện tại trên phần đất tranh chấp là đất ao bỏ trống, không có xây dựng công trình trên đất.

[6] Xét về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 48, diện tích 3.222,3m² loại đất NTS khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào TChi N văn phòng đăng ký đất đai không có nhận được đơn, văn bản ngăn chặn, đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp.

[7] Hội đồng xét xử xét thấy: nguyên đơn cho rằng đất của nguyên đơn có nguồn gốc từ cha mẹ cho và nguyên đơn sử dụng ổn định, có đi đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua thu thập hồ sơ thể hiện nguồn gốc đất của nguyên đơn là do cha cho, còn bị đơn trình bày là đất của cha để lại nhưng không có chứng cứ nào chứng minh là đất của cha để lại nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào T2 là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

[8] Về chi phí tố tụng là: 7.571.257 đồng (bảy triệu năm trăm bảy mươi một nghìn hai trăm năm mươi bảy đồng) do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Lâm H9 chịu toàn bộ chi phí tố tụng nêu trên, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước nên bị đơn ông Lâm H2 có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 7.571.257 đồng (bảy triệu năm trăm bảy mươi một nghìn hai trăm năm mươi bảy đồng).

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào T19 chấp nhận nên bị đơn ông Lâm H9 chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), do bị đơn ông Lâm H5 người cao tuổi và có đơn miễn tiền án phí nên bị đơn được miễn án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016

[10] Xét thấy đề nghị của vị Kiểm sát viên là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều

147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; khoản 2 Điều 229, Điều 271; Khoản 1 Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 47 Điều 3; Khoản 1 Điều 236 Luật đất đai năm 2024.

- Khoản 4 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào T20 với bị đơn ông Lâm H10

2/ Buộc bị đơn ông Lâm H2 phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn ông Đào Thua P lấn chiếm tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 48, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng do ông Đào T2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Đào T13 số đo 78.18m.

- Hướng Tây giáp đất ông Lâm H6 số đo 25.48m + 53.12m.

- Hướng Nam giáp kênh thủy lợi có số đo 16.06m.

- Hướng Bắc giáp đất ông Đào T13 số đo 11.96m.

Tổng diện tích: 1.099,7m² (loại đất NTS).

(Vị trí, số đo tứ cận của phần đất tranh chấp được thể hiện cụ thể trong sơ đồ kèm theo bản án).

3/ Về chi phí tố tụng: Số tiền 7.571.257 đồng (bảy triệu năm trăm bảy mươi một nghìn hai trăm năm mươi bảy đồng) bị đơn ông Lâm H9 chịu. Do nguyên đơn ông Đào T2 đã nộp tạm ứng trước số tiền trên nên bị đơn ông Lâm H6 nghĩa vụ thanh toán lại số tiền nêu trên trả lại cho nguyên đơn ông Đào Thua .

4/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Đào T2 không phải chịu án phí và được nhận lại 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 0008528, ngày 13/10/2023 và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006194 ngày 06/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn ông Lâm H2 phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Nhưng do ông H là người cao tuổi và có đơn xin được miễn án phí nên ông H được miễn tiền án phí.

5/ Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh ST (Phòng TT, KT&THA);
- VKSND thị xã Vĩnh Châu;
- Dương sự;
- Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
- Lưu HSVA.

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

Dương Chiêu Hùng