TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN THỐT NỐT** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 150/2022/DS-ST
Ngày: 30-11-2022
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT, TP. CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Kim Hưng**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Thái Ánh Trinh**.

2. Bà **Trần Thúy Kiên**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Trung Hiếu** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ *tham gia phiên toà:* Bà **Nguyễn Thị Sáu** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 02 năm 2022 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 970/2022/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1034/2022/QĐST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Lê Kim S**, sinh năm 1966. (Có mặt)

Địa chỉ: Khu vực T 2, phường T, quận T, thành phố C.

- *Bị đơn*: Ông **Trương Trúc T**, sinh năm 1969 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực T 2, phường T, quận T, thành phố C.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Đinh Thị Q**, sinh năm 1937. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực T 2, phường T, quận T, thành phố C.

- *Người làm chứng*:

1. Ông **Trần Ngọc Q**, sinh năm 1962; (Xin vắng mặt)
2. Ông **Phan Thái N**, sinh năm 1953. (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực T 2, phường T, quận T, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện ngày 04/6/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Kim S trình bày:* Bà được cấp quyền sử dụng đất diện tích 159m^2, loại đất ODT + CLN, thuộc thửa 1683, tờ bản đồ số 02, tọa lạc khu vực Thới Thạnh 2, phường Thới Thuận, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CQ00436 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 15/02/2011. Về nguồn gốc đất do bà nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị N vào năm 2011 và bà đã sử dụng đất từ năm 2011 cho đến nay. Vậy nhưng, ông Trương Trúc T là người sử dụng đất giáp ranh cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của gia đình ông cho bà Đỗ Thị H (mẹ ruột bà N) ở nhờ, việc bà N bán đất không cho gia đình ông biết. Tuy nhiên, việc bà mua đất từ bà Nguyệt thì ông T biết mà không nói gì nhưng nay ông T cứ nói đất của ông và ngăn cản việc bà thực hiện quyền của người sử dụng đất. Nay bà yêu cầu công nhận cho bà diện tích đất qua đo đạc là 170,3m^2 theo bản trích đo địa chính số 69/TTKTTNMT ngày 27/5/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, đồng thời yêu cầu bị đơn ông T chấm dứt hành vi cản trở việc nguyên đơn thực hiện quyền sử dụng đất.

* *Bị đơn ông Trương Trúc T trình bày:* Ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, vì theo sự hiểu biết của ông thì phần đất tại thửa 1683 có nguồn gốc là của bà Đỗ Thị Đ (chết - bà Đ là chị ruột ông Trương Hoài P, còn ông P là cha ruột ông T) và bà Lưu Kim C (em ruột ông P; về chị em ruột nhưng khác họ thì ông không rõ) mua cho bà Nguyễn Thị T (mẹ ruột ông P) ở nhưng thời điểm mua ông không nhớ. Ông P ở với bà T từ nhỏ cho đến lớn trên phần đất mà bà Đ, bà C mua cho bà T ở (có cả phần đất tranh chấp), đến khoảng ông T được 12 tuổi thì ông P mới mua lại phần đất trên của bà Đ, bà C (phần đất có chiều ngang giáp lộ là 24m). Đối với việc bà Đ, bà C và ông P mua đất có làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thì ông không biết. Hiện nay phần đất mà ông P mua của bà Đ, bà C do mẹ ruột ông là bà Đinh Thị Q đứng tên giấy đất. Sau khi ông P nhận chuyển nhượng đất thì có cho bà Đỗ Thị H (chị ruột ông P) ở nhờ trên một phần diện tích đất đã mua (phần diện tích đất tranh chấp), phần còn lại thì gia đình ông sử dụng, về thời gian cho ở nhờ thì ông chỉ nhớ lúc đó ông chưa được 18 tuổi. Gia đình bà H ở trên phần đất tranh chấp đến khoảng năm 2015 thì chuyển nhượng lại cho bà Lê Kim S và bà S sử dụng đất cho đến nay. Năm 2021, khi Nhà nước thực hiện việc đo đạc để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định thì gia đình ông nhận thấy phần đất mà bà S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là nằm trong phần đất mà ông Phong đã mua trước đây, vì hiện nay gia đình ông chỉ sử dụng phần chiều ngang có 17m, tính luôn chiều ngang phần đất của bà S đứng giấy là 7m thì mới đủ diện tích đất chiều ngang mà trước đây ông Phong đã mua nhưng sau khi đo đạc thì ông không có khiếu nại gì.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Q trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án có tiến hành lấy lời khai nhưng bà không đồng ý cung cấp thông tin và khi triệu tập bà tham gia tố tụng theo quy định pháp luật nhưng bà vắng mặt và cũng không nộp cho Tòa án văn bản ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

* <u>*Người làm chứng trình bày*</u>:

- *Ông Trần Ngọc Q, Phan Thái N:* Các ông là người sống cố cựu gần phần đất tranh chấp, không có họ hàng gì với nguyên đơn, bị đơn. Theo sự hiểu biết của ông Q sống từ nhỏ cho đến nay thì ông đã thấy bà Đỗ Thị H sống trên phần đất tranh chấp cho đến khoảng năm 2010 thì bà H không còn sinh sống mà do bà S ở cho đến nay, còn việc tại sao bà S sống trên phần đất tranh chấp, cũng như nguồn gốc đất thì ông không biết. Riêng ông N là người sống giáp ranh với phần đất tranh chấp và ông về ở trên đất trước năm 1975 thì đã thấy bà Đỗ Thị H sống trên phần đất tranh chấp cho đến khoảng năm 2010 thì gia đình bà H chuyển nhượng cho bà S và bà S ở cho đến nay. Ngoài ra, khi bà H ở trên đất thì gia đình bà Hai có giấy tờ đất, còn về nguồn gốc trước khi bà H ở thì ông không biết. Các ông yêu cầu vắng mặt khi Tòa án triệu tập tham gia tố tụng.

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, theo yêu cầu của đương sự Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp theo quy định, cụ thể: Thửa 1683 có diện tích 170,3m^2 và trên đất có các tài sản của bà S gồm: Nhà ở có kết cấu nhà trệt khung bê tông cốt thép, tường gạch xây, mái tole, nền gạch men, không trần, diện tích 77,42m^2; Nhà vệ sinh độc lập có kết cấu mái tole, tường gạch xây, nền gạch men; Hàng rào có kết cấu tường 10 gạch xây tô, 01 mặt gắn khung lưới B40, diện tích 52m^2; Sân trước nhà có kết cấu nền láng xi măng, diện tích 32,34m^2.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay theo quy định pháp luật, đồng thời phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Bị đơn ông Trương Trúc T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Q đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần hai; Đối với người làm chứng ông Phan Thái N, ông Trần Ngọc Q vắng mặt nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt những người này.

[2] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Xét nguyên đơn bà Lê Kim S khởi kiện yêu cầu công nhận thửa đất 1683 cho bà, đồng thời yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở việc nguyên đơn thực hiện quyền sử dụng đất - Đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp quyền sử dụng đất" yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt theo quy định tại khoản 9 Điều 26, các Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 170,3m^2, loại đất ODT + CLN (có 59m^2 đất ODT), thuộc thửa 1683, tờ bản đồ số 02, tọa lạc khu vực Thới Thạnh 2, phường Thới Thuận, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ do bà Lê Kim S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.2] Về nguồn gốc thửa đất 1683 nguyên đơn cho rằng do nhận chuyển nhượng từ gia đình bà Lê Thị N (con của bà Đỗ Thị H) vào năm 2011, còn bị đơn ông T cho rằng phần đất được bà Đỗ Thị Đ, bà Lưu Kim C là chị, em ruột của ông Trương Hoài P (cha ruột ông T) mua cho mẹ ruột là bà Nguyễn Thị T ở, đến khi ông T được 12 tuổi thì ông P mua lại từ bà Đ, bà C và ông P có cho bà Đỗ Thị H là chị ruột ông P ở nhờ trên một phần diện tích đất mà ông đã mua (đất tranh chấp), do vậy phần đất tranh chấp là của gia đình ông nên ông không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

[3.3] Xét hồ sơ trích lục thửa đất 1683 thấy rằng, việc bà S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Lê Thị N và bà Lê Kim S được Ủy ban nhân dân phường Thới Thuận chứng thực ngày 20/01/2011 và theo hồ sơ cấp giấy đất có Biên bản xác minh rằng tình trạng thửa đất không tranh chấp, khiếu nại, đất đủ điều kiện chuyển nhượng. Ngoài ra, vào năm 2008 bà N có làm đơn cớ mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau khi Phòng Tài nguyên – Môi trường ra Thông báo về việc mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000309 của bà Lê Thị N để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng không ai có khiếu nại gì. Mặc khác, tại Công văn số 2990/UBND-NC ngày 11/10/2022 của Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt (bút lục 77) có nội dung: Việc Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ00436 ngày 15/02/2011 là đúng trình tự, thủ tục, đối tượng, nguồn gốc sử dụng đất theo quy định tại Điều 148 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Vì thế có cơ sở xác định về mặt pháp lý bà Lê Kim S được nhà nước xác lập và công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1683 là hợp pháp, qua đó cho thấy lời trình bày của bà S là có cơ sở.

[3.4] Đối với bị đơn ông T cho rằng theo sự hiểu biết thì đất tranh chấp được cha ông là ông P mua lại từ bà Đ, bà C khi ông được 12 tuổi, sau đó thì ông P cho bà H ở nhờ trên phần đất tranh chấp có nghĩa là bà H ở trên đất sau năm 1981 nhưng qua xác minh những người dân sống cố cựu gần phần đất tranh chấp cho rằng bà Đỗ Thị H đã sống trên tranh chấp trước năm 1975 cho đến khi bà chuyển nhượng đất cho bà S và trong quá trình bà H sử dụng đất thì gia đình bà H được cấp giấy đất. Xét về độ tuổi để ông nhận thức trong trường hợp này còn hạn chế, cũng như về mối quan hệ thân tộc trong gia đình ông cũng không rõ và nay ông cũng không có chứng cứ gì chứng minh lời trình bày của mình, cũng như tại biên bản lấy lời khai ngày 02/3/2022 (bút lục 37) ông trình bày rằng đến năm 2021, khi Nhà nước thực hiện việc đo đạc để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định

thì ông mới nhận thấy phần đất tranh chấp là nằm trong phần đất của gia đình ông nhưng không có khiếu nại gì và theo ông biết việc bà S mua đất vào thời điểm 2015 nhưng ông cũng không tranh chấp, khiếu nại. Nay trong vụ án ngoài việc ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn thì ông không có yêu cầu gì.

[3.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, việc nguyên đơn yêu cầu công nhận cho nguyên đơn diện tích qua đo đạc tại thửa 1683, đồng thời yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở việc nguyên đơn thực hiện quyền sử dụng đất là có cơ sở chấp nhận, phù hợp với quy định tại Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 8, 11 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành đo đạc thẩm định và định giá tài sản với chi phí là 5.100.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

[6] Xét đề nghị giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 157, 165, 227, 228, 229, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 166, 167, 179, 203 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 8, 11 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*** <u>Tuyên án</u>**:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận cho bà Lê Kim S được quyền sử dụng phần đất có diện tích 170,3m^2, loại đất ODT + CLN (có 59m^2 đất ODT), thuộc thửa 1683, tờ bản đồ số 02, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CQ00436 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 15/02/2011 cho bà Lê Kim S, đất tọa lạc khu vực Thới Thạnh 2, phường Thới Thuận, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Đồng thời buộc bị đơn ông Trương Trúc Triến chấm dứt hành vi cản trở việc nguyên đơn thực hiện quyền sử dụng đất được công nhận nêu trên.

Vị trí, kích thước các cạnh của phần đất trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 69/TTKTTNMT ngày 27/5/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (Đính kèm).

Bà Lê Kim S có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích được công nhận và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất trên theo quy định.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn ông Trương Trúc T phải chịu số tiền 5.100.000đ (Năm triệu một trăm nghìn đồng). Công nhận bà Lê Kim S đã tạm ứng số tiền 5.100.000 đồng nên bị đơn ông T phải có trách nhiệm hoàn lại cho bà S số tiền 5.100.000 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trương Trúc T phải chịu án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Bà Lê Kim S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ theo biên lai thu tiền số 0004189 ngày 14/02/2022.

Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà
(Đã ký)

Hoàng Thị Kim Hưng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Thái Ánh Trinh **Trần Thúy Kiên** **Hoàng Thị Kim Hưng**