

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỜ ĐỎ
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Số: 153/2018/DS-ST

Ngày: 30-10-2018

Về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỜ ĐỎ - THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Khoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Nguyễn Hữu Thọ

2/ Ông Lương Hùng D

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoài Thương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, TP. Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ tham gia phiên tòa: Ông Lưu Quốc Phú- Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 10 năm 2018 Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2017/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2017 về việc tranh chấp “*quyền sử dụng đất*”.

Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 209/2018/QĐST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Văn Nh, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã X, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Bà Đặng Thị Bích Th, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã X, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Văn L, sinh năm 1945 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã X, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Đặng Thị C, sinh năm 1955 (có mặt)

Địa chỉ: ấp 5, xã Thạnh Phú, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Đặng Thị Bé T, sinh năm 1952 (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang

4. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1959 (có mặt)

5. Ông Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1984 (có mặt)

6. Bà Lê Thị Bích H, sinh năm 1984 (có mặt)

7. Bà Trần Kim A, sinh năm 1987 (có mặt)

8. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1988 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã X, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

Người làm chứng:

1/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1951 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B 1, xã C, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

2/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung cùng các bản khai và tại phiên toà nguyên đơn ông Đặng Văn Nh trình bày: Vào khoảng năm 1977 ông và ông Đặng Văn L có mua của vợ chồng ông Huỳnh Văn T phần đất khoảng 2056m² với giá 110 gia lúa (mua bán giấy tay, hiện giấy đã thất lạc). Theo ông đất này có nguồn gốc là của ông Huỳnh Văn Sáu (tức Sáu Cao) bán cho vợ chồng ông Tiết, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 1980 ông và ông L cho bà C ở tạm một phần bên trái đất (giáp đất ông Phan Thành Đồng) khoảng 60m² cho đến năm 1991 thì bà C tự bỏ về nông trường Cờ Đỏ ở. Năm 1982 ông và ông L cũng cho bà Th ở tạm trên phần đất này, chứ không cho luôn. Sau này khi phát hiện bà Th làm thủ tục để đứng tên sở hữu phần đất này nên ông tranh chấp (cách đây khoảng 10 năm). Nay ông yêu cầu bà Th phải có trách Nhiệm trả lại phần đất này theo đo đạc thực tế là 2024,1m², tại thửa 187, tờ bản đồ 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã X, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ cho ông.

Bị đơn bà Đặng Thị Bích Th tại các bản tự khai, biên bản ghi lời khai và tại phiên toà trình bày: Phần đất này trước đây có nguồn gốc là của ông Sáu Cao sử dụng đến khoảng năm 1975 thì ông Sáu Cao bán lại cho vợ chồng ông Huỳnh Văn T. Đến khoảng năm 1978 mẹ bà là bà Trần Thị A có mua phần đất này là khoảng 2056m² của vợ chồng ông T (mua bằng giấy tay, hiện đã thất lạc) và cho bà với bà C cùng sử dụng làm đất ở (cho bằng miệng, không ai chứng kiến). Năm 1978 bà C về ở trên phần đất này cho đến năm 1994 thì bà C về Nông trường Cờ Đỏ ở và giao lại cho bà. Năm 1980 bà và gia đình ở trên đất và bồi đắp hàng năm, đóng thuế hàng năm cho

đến nay. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Nh bà không đồng ý, bà phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất 2024,1m² theo đo đạc thực tế cho bà và bà Đặng Thị C, vì đây là phần đất trước đây mẹ mua cho bà và bà C ở.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đặng Thị C tại các bản tự khai, biên bản ghi lời khai và tại toà trình bày: Vào năm 1978 khi mẹ còn sống có cho bà một nền nhà tại thửa đất tranh chấp để cất nhà ở đến năm 1994 thì bà theo chồng về Nông Trường Cờ Đỏ sống. Khi bà sống trên đất này bà và chồng bà có trồng cây, nuôi cá, khi bà theo chồng đã giao cho em bà là Đặng Thị Bích Thsử dụng. Đây là đất của mẹ mua của ông Huỳnh Văn T cho bà và Thuỷ. Nay bà yêu cầu Toà án công nhận cho bà và bà Thuỷ quyền sử dụng đất thuộc thửa 187 trên.

- Ông Đặng Văn L tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai và tại toà trình bày: Thống nhất phần trình bày của nguyên đơn ông Đặng Văn Nh, nguồn gốc đất là của ông Sáu Cao cho cháu ruột là ông Huỳnh Văn Tsau đó ông Tiết bán lại cho ông và ông Nh với giá 110 gia lúa, ông Nh đã thôi lại cho ông 37 gia lúa nên đất này là của ông Nh, yêu cầu bà Thuỷ phải trả cho ông Nh phần diện tích đất sau khi ổn định cho bà Thuỷ sử dụng.

- A Nguyễn Văn Đ, A Nguyễn Văn Nhân, chị Trần Kim A, chị Lê Thị Bích H: Thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu của bà Đặng Thị Bích Th, bà Đặng Thị C.

- Bà Đặng Thị Bé T qua bản tự khai, biên bản ghi lời khai trình bày: Nguồn gốc đất là của ông Huỳnh Văn Tbán cho mẹ ruột là bà Trần Thị A với giá 110 gia lúa. Sau khi mẹ mua cho 2 em là Đặng Thị C và Đặng Thị Bích Th cất nhà ở nên đề nghị toà công nhận phần đất trên cho bà C và bà Th.

- Ông Nguyễn Văn D qua bản tự khai, biên bản ghi lời khai và tại toà trình bày: Ông là chồng của bà Đặng Thị Bích Th vợ chồng ông sống trên đất này được sự đồng ý của mẹ vợ, quá trình sống trên đất này ông có bồi đắp rất nhiều trên đất này, khi con trai lớn lập gia đình, vợ chồng ông có ra riêng cho con một nền nhà để cất nhà ở cạnh bên. Nay yêu cầu Toà án công nhận diện tích đất này cho vợ chồng ông.

Người làm chứng:

1/ Ông Huỳnh Văn T tại biên bản ghi lời khai, biên bản đối chất trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Huỳnh Văn Sáu (Sáu Cao) là chú ruột của ông đã cho ông để cất nhà ở. Sau đó vì khó khăn nên ông đã bán lại cho ông Đặng Văn Nh và Đặng Thanh L với giá là 110 gia lúa, việc mua bán do ông và ông Nh, ông L giao dịch và do ông L đem tiền đến nhà giao cho ông, ông không giao dịch mua bán gì với bà A.

2/ Bà Nguyễn Thị L tại biên bản ghi lời khai, biên bản đối chất và tại toà trình bày: Nguồn gốc đất là của ông Huỳnh Văn Sáu là chú ruột của ông Huỳnh Văn

T là chồng bà trước đây cho vợ chồng bà cất nhà ở. Sau đó vợ chồng bà bán thửa đất trên cho bà Trần Thị A là mẹ của các đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- **Về tố tụng:** Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng dân sự.

- **Về nội dung:** Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Đặng Thị Bích Th phải trả lại diện tích đất 1.385,6m² tại thửa 187, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã X, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ. Ôn định cho bà Th diện tích 638,5m² một phần diện tích thửa 187 trên theo bản trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 09/4/2018. Bác yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị C yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 187 cho bà và bà Đặng Thị Bích Th. Buộc A Nguyễn Văn Nhên, chị Lê Thị Bích H di dời nhà, cây trồng trả lại hiện trạng cho ông Đặng Văn Nh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Quan hệ pháp luật tranh chấp: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải giao trả thửa đất 187 cho nguyên đơn sử dụng. Đây là tranh chấp quyền sử dụng đất Tòa án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 7 Điều 25 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

[2] Xét nguồn gốc thửa đất 187 thuộc tờ bản đồ số 7, diện tích 2.024 m² tọa lạc tại ấp T, xã X, huyện Cờ Đỏ, thành phố cần Thơ các bên đang tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất có nguồn gốc của ông Huỳnh Văn Sáu (Sáu Cao) khai phá sau đó cho lại cháu ruột là ông Huỳnh Văn Tiết.

[3] Nguyên đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng thửa đất này từ ông Huỳnh Văn Tvới giá là 110 gia lúa, sau đó cho bị đơn ở nhờ. Bị đơn cho rằng đất do mẹ ruột là bà Nguyễn Thị A nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn Tsau đó mẹ bà cho bà ở cho đến nay.

[4] Xét lời khai của các nhân chứng trực tiếp trong vụ án là ông Huỳnh Văn Tvà bà Nguyễn Thị L có sự mâu thuẫn. Tại biên bản ghi lời khai ông Huỳnh Văn T(bút lục 73) là người chủ miếng đất trên ông Tiết khẳng định đất là do ông trực tiếp chuyển nhượng cho ông Đặng Văn L với giá là 110 gia lúa và ông nhờ ông L bán lúa lấy tiền là 220.000 đồng. Lời khai của bà L (bút lục 71) cho rằng vợ chồng bà bán cho bà Trần Thị A là mẹ của nguyên đơn và bị đơn. Xét thấy, lúc ông Tiết giao dịch bán thửa đất này bà L đang sinh con và còn yếu không tiện đi lại việc giao dịch mua bán chỉ một mình ông Tiết thực hiện và tự nhận tiền. Do vậy, lời khai của ông Tiết bán miếng đất trên cho ông Đặng Văn Nh và ông Đặng Thanh L là có căn cứ và khách quan nên Toà án chấp nhận lời khai của ông Tiết.

[5] Bị đơn cho rằng đất do bà Trần Thị A là mẹ ruột mua cho bị đơn và bà C ở nhưng quá trình sử dụng đất không có gì chứng minh là đất do mẹ ruột nhận chuyển nhượng và cho bị đơn và bà C sử dụng. Bị đơn chỉ trình bày nhưng không có chứng cứ chứng minh việc đất mình đang ở được cha mẹ tặng cho hay nhận chuyển nhượng...trên cơ sở đó việc nguyên đơn khởi kiện tranh chấp đối với thửa đất 187 với bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị C đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng thửa đất 187 cho bà và bà Đặng Thị Bích Thlà không có căn cứ như đã phân tích trên nên Toà án không chấp nhận.

[7] Thửa 187 do bà Đào Thị Ba đứng tên trên sổ mục kê qua xác minh địa phương không rõ bà Ba là ai nên kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai xóa tên bà Ba trên sổ mục kê làm cơ sở để cấp lại quyền sử dụng đất theo quy định.

[8] Xét trên thửa 187 hiện có nhà của bà Th và con của bà Th hiện bà Th không có nơi ở khác nên cần xem xét ổn định cho bà Th diện tích đất tương đương với căn nhà hiện tại của bà Th. Tại toà nguyên đơn đồng ý cho bị đơn ổn định diện tích 638,5m² theo hiện trạng nhà bị đơn đang sử dụng theo bản trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 09/4/2018, cụ thể: Cạnh ngang trước giáp lộ giao thông nông thôn từ vị trí tiếp giáp ông Phan Thành Đồng kéo về hướng mộ bà Trần Thị A 15.92m; cạnh dài tiếp giáp ông Phan Thành Đồng 36.98m, cạnh dài từ vị trí tiếp giáp cạnh ngang trước 15.92m kéo thẳng ra sau dựng mương thoát nước 37.90m, cạnh ngang sau tiếp giáp mương thoát nước 18.24m.

[9] Đối với phần nhà phụ hiện anh Nhiên đang sử dụng yêu cầu tháo dỡ để trả lại hiện trạng cho nguyên đơn theo quy định.

[10] Ghi nhận việc nguyên đơn ổn định cho bị đơn diện tích 638,5 m² không phải trả giá trị đất; giao các cây trồng trên diện tích đất nguyên đơn ổn định cho bị đơn sử dụng không phải hoàn giá trị.

[11] Về chi phí thẩm định, định giá: số tiền 5.000.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự, nguyên đơn được nhận lại tạm ứng án phí theo quy định. Bà Đặng Thị C phải chịu án phí 300.000 đồng do bị bác yêu cầu độc lập.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 158; Điều 159; Điều 160; Điều 161 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 100; Khoản 1 Điều 166; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 4; Điều 5; Điều 6; Điều 25; Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn.

2. Buộc bà Đặng Thị Bích Th giao trả lại cho nguyên đơn diện tích 1.385,6m² thuộc thửa 187, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã X, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

3. Bác yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị C về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất thửa 187 cho bà và bà Đặng Thị Bích Th.

4. Ổn định cho bà Đặng Thị Bích Th diện tích 638,5m² thuộc thửa 187, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã X, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ. Bị đơn được sử dụng đất, các cây trồng trên đất không phải trả giá trị cho nguyên đơn.

5. Vị trí ổn định theo bản trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 09/4/2018 như sau: Cạnh ngang trước giáp lộ giao thông nông thôn từ vị trí tiếp giáp ông Phan Thành Đồng kéo về hướng mộ bà Trần Thị A 15.92m; cạnh dài tiếp giáp ông Phan Thành Đồng 36.98m, cạnh dài từ vị trí tiếp giáp cạnh ngang trước 15.92m kéo thẳng ra sau đưng mương thoát nước 37.90m, cạnh ngang sau tiếp giáp mương thoát nước 18.24m (đính kèm bản trích đo địa chính ngày 9/4/2018).

6. Buộc bà Đặng Thị Bích Th, anh Nguyễn Văn Nh, chị Lê Thị Bích H di dời nhà và các cây trồng trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất nhà mà anh Nh chị H đang sử dụng để giao lại cho ông Đặng Văn Nh sử dụng theo hiện trạng.

7. Các đương sự tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Đặng Thị Bích Th phải nộp 300.000 đồng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000656 ngày 15/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

- Bà Đặng Thị C phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí dân sự thẩm, được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000657 ngày 15/01/2018 của chi cục thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

- Nguyên đơn được nhận lại tạm ứng án phí 3.598.000 đồng theo biên lai thu số 008162 ngày 21/01/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

8. Về chi phí thẩm định đo đạc, định giá tài sản: Các đương sự phải chịu số tiền 5.000.000 đồng, ghi nhận nguyên đơn tự nguyện nộp số tiền 5.000.000 đồng (đã thực hiện xong)

9. Tuyên án công khai các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo trình tự phúc thẩm; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hay tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

10. *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 điều 6, 7 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;
- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND H Cờ Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- Lưu HS, VT, Toà DS .

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

Nguyễn Đăng Khoa