

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NINH KIỀU
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 32/2020/DS-ST

Ngày: 16/7/2020

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

- Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Xuân Ánh**

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Hồ Thị Kim Luyến**

2. Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**

Thư ký phiên tòa: Bà **Phan Thị Ngọc Diệp** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều tham gia phiên tòa:

Bà **Nguyễn Thị Bích Trâm** – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 15 và 16 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở tòa án nhân dân quận Ninh Kiều thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2018/TLST-DS ngày 21/3/2018, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 275/2020/QĐXX-ST ngày 24 tháng 6 năm 2020; Giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà **Võ Thu L**, sinh năm 1939;

Nơi cư trú: 1/2 Nguyễn Trãi, P. Thới Bình, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

2. Bà **Võ Thu H**, sinh năm 1949;

Nơi cư trú: 1/2 Nguyễn Trãi, P. Thới Bình, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

3. Ông **Võ Công M**, sinh năm 1955;

Nơi cư trú: 1/2 Nguyễn Trãi, P. Thới Bình, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

4. Ông **Võ Công Th**, sinh năm 1944;

Nơi cư trú: 1/2B Nguyễn Trãi, P. Thới Bình, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

5. Ông **Võ Công D**, sinh năm 1947;

Nơi cư trú: 1/2C Nguyễn Trãi, P. Thới Bình, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

6. Bà **Võ Thu H**, sinh năm 1931;

Nơi cư trú: 38/10 Lam Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền cho các nguyên đơn: Ông **Vũ Xuân B**, sinh năm 1958. (Có mặt)

Nơi cư trú: 10 Phạm Ngũ Lão, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

Bị đơn:

1. Bà **Phạm Thị H**, sinh năm: 1963

Nơi cư trú: 233/59, Nguyễn Văn Cừ, P. An Hòa, quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ.

2. Bà **Phạm Thị Bảo Q**, sinh năm: 1978

Nơi cư trú: 233/59C, Nguyễn Văn Cừ, P. An Hòa, quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ

3. Bà **Phạm Thị B**, sinh năm: 1956

Nơi cư trú: 233/59 D5 Nguyễn Văn Cừ, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền cho các bị đơn: Bà **Phạm Thị B** (Có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Phạm Văn T**, sinh năm 1950.

Nơi cư trú: Số 132, ấp An Phú, thị trấn Kế Sách, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

2. Ông **Phạm Văn C**, sinh năm 1960.

Nơi cư trú: 63/1 ấp 6, xã Trinh Phú, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

3. Bà **Phạm Thị H2**, sinh năm 1964.

Nơi cư trú: 108/21A Phạm Ngũ Lão, P. An Hòa, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

4. Ông **Phạm Văn Q**, sinh năm 1967.

Nơi cư trú: 233/59 Nguyễn Văn Cừ, P. An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

5. Bà **Phạm Thị M**, sinh năm 1970.

Nơi cư trú: 233/59A Nguyễn Văn Cừ, P. An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền cho các người có quyền lợi, nghĩa: Bà **Phạm Thị B**. (Có mặt).

Nơi cư trú: 233/59 D5 Nguyễn Văn Cừ, phường. An Hòa, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

6. Ủy ban nhân dân quận NK, TP Cần Thơ (Xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 215, Nguyễn Trãi, phường Thới Bình, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn các ông, bà Võ Thu L, Võ Thu H, Võ Công M, Võ Công Th, Võ Công D và Võ Thu H có đại diện theo ủy quyền ông Vũ Xuân B cho rằng:

Cha, mẹ của nguyên đơn là ông Võ Văn Hương, sinh năm 1908, chết năm 1968; bà Trần Thị Quế, sinh năm 1914, chết năm 1997. Vào năm 1951 ông Hương, bà Quế có lập bảng kê phân tích với nội dung, ông Hương, bà Quế mua đứt phần đất của ông Trần Thành Long với diện tích $0^{ha}21^{a}20^{ca}$, theo bằng khoán điền thổ số 133, loại đất đa canh, tọa lạc tại xã Thới Bình, Cần Thơ. Đối với phần đất này các nguyên đơn cho rằng do hoàn cảnh khó khăn chưa đi xin hợp thức hóa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây gọi là giấy CNQSD đất) và đến năm 2003 thì phát hiện bà Phạm Thị Nga là mẹ ruột của các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lấn chiếm cát nhà. Theo đơn khởi kiện đầu tiên ngày 04/02/2018, các nguyên đơn cho rằng phần đất mà các nguyên đơn khởi kiện là bà Phạm Thị Nga mẹ của các bị đơn được cấp giấy CNQSD đất số 02587, vào ngày 20/11/2002 với tổng diện tích $2458,2m^2$ gồm thửa 131 và 132. Sau đó khi Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ tiến hành tổ chức thẩm định thửa đất đang tranh chấp, thì theo vị trí phần đất mà các nguyên đơn khởi kiện không nằm trong giấy CNQSD đất của bà Nga, mà diện tích tranh chấp này qua đo đạc có diện tích $1277,7m^2$, phần đất này chưa được cấp giấy CNQSD đất, từ đó các nguyên đơn có đơn thay đổi bổ sung đơn khởi kiện

ngày 02/10/1998 với nội dung rút lại yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất 131, 132 mà bà Nga đã được cấp giấy CNQSD đất, rút lại yêu cầu hủy giấy CNQSD đất và bổ sung yêu cầu nội dung khởi kiện là yêu cầu các bị đơn phải giao trả phần đất chưa được cấp giấy CNQSD đất là 1277,7m² và khởi kiện bổ sung thêm đối với bị đơn là bà Phạm Thị B.

Tại đơn phản tố, bản tự khai, biên bản hòa giải bị đơn và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà Phạm Thị H, Phạm Văn T, Phạm Văn C, Phạm Thị H2, Phạm Văn Q, Phạm Thị M, Phạm Thị Bảo Q và Phạm Thị B có đại diện theo ủy quyền bà Phạm Thị B cho rằng:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất nêu trên là của ông, bà cho cha mẹ của các bị đơn và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn Khánh và bà Phạm Thị Nga vào năm 1968 bao gồm cả phần đất được cấp giấy CNQSD đất và phần hiện đang tranh chấp chưa được cấp giấy CNQSD đất. Đến năm 1972 cha các ông, bà là ông Khánh chết không để lại di chúc, mẹ là bà Nga và các anh, chị em sống trên phần đất này đã đi đăng ký, kê khai đóng thuế từ năm 1976 cho đến khi Nhà nước không thu thuế quyền sử dụng đất. Do điều kiện gia đình khó khăn chỉ có làm giấy CNQSD đất một phần, phần còn lại hiện đang tranh chấp chưa làm giấy CNQSD đất. Hiện trên phần đất tranh chấp có mồ mã của ông, bà cha, mẹ và 03 căn nhà của bà Hát, Bảnh, Bảo Quyên và nhà mồ. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không đồng ý trả đất và có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận phần đất đang tranh chấp có diện tích 1277,7m² cho các bị đơn.

Tại phiên tòa hôm nay;

- Đại diện nguyên đơn trình bày: Các nguyên đơn khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm đã chứng minh được bằng việc phần đất này nằm trong bằng khoán điền thổ số 133 do cha, mẹ của các nguyên đơn mua lại của ông Trần Thành Long vào năm 1951. Sau khi mua trước năm 1975 và cho đến nay làm nơi để chôn cất trong họ tộc gồm 11 mộ, có những ngôi mộ chôn cất từ năm 1954, sau năm 1975 mặc dù chưa đăng ký cấp giấy CNQSD đất, nhưng đều có đóng thuế đầy đủ. Phần đất này ông Thành đã có kê khai trong sổ mục kê gồm các thửa 101, 102, 108, 109 và 129 với tổng diện tích 1335,9m². Đối với các bị đơn thì vào những năm 2003 mới bao chiếm đất cất nhà và đem mộ ở những nơi khác về chôn cất, việc này có các người làm chứng xác nhận, đồng thời UBND phường An Hòa vào năm 2002 cũng đã có thông báo số 28 không chấp nhận đơn của bà Phạm Thị Nga, xác định vị trí các bị đơn cất nhà là nằm trong đất hương hỏa của bằng khoán điền thổ số 133.

Từ những căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 100; Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai 2003 và Điều 91 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 hướng dẫn thi hành luật Đất đai 2003 chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn công nhận cho các nguyên đơn phần đất có diện tích nêu trên 1277,7m², trong diện tích này qua đo đạc các bị đơn đang sử dụng 460,9m² yêu cầu các bị đơn di dời mồ mã, nhà đã xây dựng để giao trả đất cho các nguyên đơn phần lấn chiếm 460,9m², các nguyên đơn đồng ý trả lại giá trị nhà đã xây dựng cho các bị đơn theo giá mà Phòng Tài chính – Kế hoạch quận đã định. Đối với các cây trồng trên đất không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Bị đơn bà Phạm Thị B đồng thời đại diện cho các bị đơn Phạm Thị H, Phạm Thị Bảo Q và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng phần đất mà các bị đơn đang sử dụng có nguồn gốc của ông, bà để lại cho cha, mẹ và cha, mẹ đã để lại

cho các chị em bà sử dụng từ rất lâu, hiện có 09 ngôi mộ đang chôn cất ở đây, cụ thể mộ của bà cố chôn năm 1945, mộ của cha bà mất và chôn từ năm 1972 cho đến nay, hiện nay có 03 căn nhà của bà, bà Hát và Bảo Quyên đã ở và nhà mồ. Bà không thừa nhận phần đất này nằm trong bằng khoán điền thổ 133 như các nguyên đơn trình bày, việc sử dụng đất mẹ của bà cũng có kê khai từ năm 1976. Qua yêu cầu của các nguyên đơn bà không đồng ý trả lại phần đất đang sử dụng 460,9m². Đồng thời có thay đổi yêu cầu so với đơn phản tố, đồng ý công nhận cho các nguyên đơn phần các nguyên đơn đang sử dụng qua đo đạc là 816,8m², chỉ yêu cầu công nhận cho các bị đơn phần các bị đơn đang sử dụng là 460,9m². Đối với các cây trồng trên đất không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự:

- Đối với Thẩm phán, Thư ký đã chấp hành đúng theo Điều 48, 51 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đã xác định đúng về thẩm quyền theo loại việc, theo cấp xét xử và lãnh thổ; về quan hệ pháp luật tranh chấp là đúng; xác định đúng tư cách đương sự; việc thu thập chứng cứ; gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng theo quy định, tuy nhiên vụ án đã quá thời hạn chuẩn bị xét xử.

- Đối với Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự thủ tục điều khiển tại phiên tòa.

- Đối với các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn công nhận cho các nguyên đơn phần đất có diện tích 816,8m², sau khi trừ ra phần lấp rạch. Bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu buộc các bị đơn phải giao trả quyền sử dụng đất 460,9m². Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn do rút một phần yêu cầu. Chấp nhận yêu cầu của các bị đơn công nhận 460,9m² sau khi trừ phần lấp rạch cho các bị đơn. Về các chi phí thẩm định, định giá, án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1]. Về Thủ tục tố tụng dân sự:

[1.1]. Về Thẩm quyền theo loại việc, cấp xét xử và lãnh thổ: Xét thấy nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất cho rằng có nguồn gốc của nguyên đơn bị lấn chiếm, nên có đủ cơ sở xác định về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là “ Tranh chấp quyền sử dụng đất ” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và việc tranh chấp quyền sử dụng đất của các bên chưa đăng ký cấp giấy CNQSD đất, nhưng có tên đăng ký trong sổ mục kê, nên căn cứ Điều 100; Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Do bị đơn cư trú và đất tranh chấp tại quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự .

[1.2]. Về quyền khởi kiện: Đối với tư cách khởi kiện của các nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào bản hộ tịch gia đình lập ngày 16/01/2018 được Văn phòng công chứng 24^h công chứng thì cha, mẹ của các nguyên đơn là ông Võ Văn

Hương và bà Trần Thị Quế đã chết, có các người con gồm các ông, bà: 1/. Võ Thu H; 2/. Võ Thu Cúc (Đã có văn bản từ chối nhận di sản phần đất theo bằng khoán điền thổ số 133); 3/. Võ Thu L; 4/. Võ Công Th; 5/. Võ Công D; 6/. Võ Thu H; 7/. Võ Thu Vân (Có văn bản từ chối nhận di sản phần đất đang tranh chấp); 8/. Võ Công M; 9/. Võ Công Tâm (Có văn bản từ chối nhận di sản phần đất đang tranh chấp); 10/. Võ Minh Đức (Có văn bản từ chối nhận di sản phần đất đang tranh chấp); 11/. Võ Công Khanh (Chết 1967, không vợ con); 12/. Võ Công Nghĩa (Chết năm 1972, không vợ con); 13/. Võ Thu Thủy (Chết 2008, không chồng con). Như vậy ngoài các người con của ông Hương, bà Quế đã chết và từ chối nhận di sản phần đất đang tranh chấp, nên các nguyên đơn còn lại có đủ tư cách khởi kiện theo quy định tại Điều 4, Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. Về tư cách tham gia tố tụng: Đối với việc tham gia tố tụng của UBND quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ trước đây do các nguyên đơn cùng với yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, còn có yêu cầu hủy giấy CNQD đất của bị đơn, nhưng sau này đã rút lại yêu cầu này, nên không cần đưa UBND quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ tham gia tố tụng. Tương tự trước đây các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất do bà Phạm Thị Nga đã được cấp giấy CNQSD đất (đã chết), nên mới đưa các ông, bà Phạm Văn T, Phạm Văn C, Phạm Thị H2, Phạm Văn Q, Phạm Thị M lần con bà Nga vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên như nói trên, hiện các nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu, nên xác định các ông, bà này không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Xét về nội dung:

Qua yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và phản tố của các bị đơn, Hội đồng xét xử, xét thấy :

Phần đất hiện các bên đang tranh chấp, căn cứ Bản trích đo địa chính số 47/TTKTTNMT, ngày 09/6/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, thể hiện phần đất các bên đang tranh chấp có tổng diện tích 1277,7m², loại đất CLN, trong đó phần các nguyên đơn đang sử dụng có diện tích 816,8m² ký hiệu C (Trong này có diện tích lấp rạch là 35,9m²); Các bị đơn đang sử dụng có diện tích 460,9m² ký hiệu E (Trong này có diện tích lấp rạch là 46,7m²). Căn cứ các biên bản thẩm định và định giá của phòng Tài chính – Kế hoạch quận Ninh Kiều trên phần đất các nguyên đơn đang sử dụng có 11 ngôi mộ của gia đình nguyên đơn; Trên phần đất của các bị đơn đang sử dụng có 09 ngôi mộ và nhà ở, nhà mồ cụ thể như sau:

-Nhà của bà Phạm Thị H đang quản lý, sử dụng nhà cấp 4, cột bê tông cốt thép, tường không tô, mái tole, không trần, nền gạch men, diện tích xây dựng 66,09m², đơn giá 2.030.000 đồng/m², chất lượng còn 60% có giá:

$$66,09\text{m}^2 \times 2.030.000 \text{ đồng/m}^2 \times 60\% = 80.497.620 \text{ đồng.}$$

Phần hạng mục kiến trúc phát sinh thuộc kết cấu và giá trị nhà do bà Hát quản lý, là nền nhà lát gạch men, diện tích 49,09m², đơn giá 170.000 đồng/m², chất lượng còn lại 80%, có giá trị là: 49,09m² x 170.000 đồng/m² x 80% = 6.676.240 đồng.

-Nhà của bà Phạm Thị B đang quản lý, sử dụng; Nhà cấp 4, cột bê tông cốt thép, nền gạch men, tường gạch riềng, mái tole có trần, diện tích xây dựng 68,38m², đơn giá (2.030.000 đồng/m² + 95.000 đồng/m²); phần mái che cột sắt, mái tole, nền gạch men, diện tích 10,6m², đơn giá 945.000 đồng/m²; chất lượng còn lại 90%; Giá

trị: $(68,38\text{m}^2 \times 2.125.000 \text{ đồng/m}^2 + 10,6\text{m}^2 \times 945.000 \text{ đồng/m}^2) \times 90\% = 139.792.050 \text{ đồng}$.

- Nhà của bà Phạm Thị Bảo Q quản lý, sử dụng nhà cấp 4, cột bê tông cốt thép, nền gạch men, tường gạch riêng, mái tole có trần, diện tích xây dựng $58,67\text{m}^2$; Đơn giá $2.030.000 \text{ đồng/m}^2 + 95.000 \text{ đồng/m}^2$; phần mái che cột bê tông, cốt thép, nền xi măng, diện tích xây dựng $15,58\text{m}^2$, đơn giá 945.000 đồng/m^2 ; chất lượng còn lại 60%..

Giá trị: $(58,67\text{m}^2 \times 2.125.000 \text{ đồng/m}^2 + 15,58\text{m}^2 \times 945.000 \text{ đồng/m}^2) \times 60\% = 83.638.110 \text{ đồng}$.

-Phần nhà mồ cột bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, tường gạch, lan can lục bình, nền gạch men, một mả ốp đá granite, diện tích xây dựng 40m^2 , đơn giá $4.880.000 \text{ đồng/m}^2$, chất lượng 100%.

Giá trị: $40\text{m}^2 \times 4.880.000 \text{ đồng/m}^2 = 195.200.000 \text{ đồng}$.

Phần nhà phía sau nhà mồ nhà cấp 4, tường gạch, nền gạch men, cột bê tông cốt thép, mái tole không trần, diện tích xây dựng $19,35\text{m}^2$, đơn giá $2.030.000 \text{ đồng/m}^2$, chất lượng còn lại 65%.

Giá trị: $19,35\text{m}^2 \times 2.030.000 \text{ đồng/m}^2 \times 65\% = 25.532.325 \text{ đồng}$.

Nhận thấy, về nguồn gốc quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn tranh chấp qua trình bày của các đương sự và qua thu thập chứng cứ thì thấy rằng:

Các nguyên đơn cho rằng quyền sử dụng đất hiện đang tranh chấp có diện tích $1277,7\text{m}^2$ là thuộc của gia đình nguyên đơn do cha, mẹ để lại, căn cứ theo bằng khoán điền thổ số 133 với diện tích $0^{ha}21^a 20^{ca}$ (Tức 2120m^2). Tuy nhiên để xác định phần đất theo bằng khoán điền thổ 133 có phải là phần đất hiện các bên đang tranh chấp hay không thì thấy rằng:

-Theo các nguyên đơn cho rằng diện tích đất $1277,7\text{m}^2$ hiện chưa được cấp giấy CNQSD đất, các bên đang tranh chấp là nằm trong bằng khoán điền thổ 133, tuy nhiên Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ đã có công văn hỏi cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai quận Ninh Kiều để xác định vị trí có phải là một hay không thì cho đến nay không có trả lời vấn đề này. Ngoài ra cũng theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn lúc đầu thì xác định vị trí phần đất theo bằng khoán điền thổ số 133 là phần đất mà bà Phạm Thị Nga đã được cấp giấy CNQSD đất có diện tích $2458,2\text{m}^2$ (02 thửa 131 và 132), đến khi tiến hành tổ chức thẩm định phần đất tranh chấp Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ xác định phần đất mà các bên đang tranh chấp là phần đất chưa được cấp giấy CNQSD đất có diện tích là $1277,7\text{m}^2$, thì các nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu và xác định phần đất này là đất theo bằng khoán điền thổ số 133 và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xác định theo bằng khoán điền thổ số 133 là bao gồm cả phần đất mà các bị đơn đã được cấp giấy CNQSD đất và cả phần đất chưa được cấp giấy đang tranh chấp hiện nay. Như vậy hiện nay các nguyên đơn chưa xác định được vị trí phần đất theo bằng khoán điền thổ số 133 là chỗ nào, nếu nguyên đơn cho rằng theo bằng khoán điền thổ số 133 bao gồm phần mà Phạm Thị Nga được cấp giấy CNQSD đất với phần hiện đang tranh chấp chưa được cấp giấy hiện nay tổng cộng là hơn 4.000m^2 , có sự chênh lệch diện tích rất lớn so với bằng khoán điền thổ 133 chỉ có diện tích 2120m^2 . Ngoài ra đối với các bị đơn thì không thừa nhận phần đất đang tranh chấp là đất có nguồn gốc của các nguyên đơn theo bằng khoán điền thổ số 133, mà cho rằng do ông, bà

khai phá và để lại cho cha là ông Phạm Văn Khánh, mẹ là Phạm Thị Nga sử dụng từ trước năm 1975 cho đến nay.

- Theo công văn số 1752/PTNMT, ngày 05/12/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Ninh Kiều trả lời cho Tòa án về việc phân đất tranh chấp do ai đứng tên trong sổ mục kê, thì được trả lời như sau: Phần đất tranh chấp có ký hiệu C theo Bản trích đo địa chính số 56/TTKTTNMT ngày 29/8/2018, qua kiểm tra Bản đồ địa chính và Sổ mục kê cho thấy:

“- Thửa đất số 101, do ông Thành (không rõ mối quan hệ với các đương sự) kê khai đăng ký với diện tích 980,5m², loại đất LNK;

- Thửa đất số 102, do ông Thành (không rõ mối quan hệ với các đương sự) kê khai đăng ký với diện tích 64m², loại đất N⁺;

- Thửa đất số 108, do ông Thành (không rõ mối quan hệ với các đương sự) kê khai đăng ký với diện tích 137,5m², loại đất T;

- Thửa đất số 109, do ông Thành (không rõ mối quan hệ với các đương sự) kê khai đăng ký với diện tích 13,8m², loại đất N⁺;

- Thửa đất số 129, do ông Thành (không rõ mối quan hệ với các đương sự) kê khai đăng ký với diện tích 140,1m², loại đất LNK;”. Tổng cộng diện tích 1335,9m²

Tiếp tục Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ có công văn hỏi Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ để làm rõ về thủ tục kê khai sổ mục kê và làm rõ ông Thành là ai, việc đăng ký sổ mục kê có liên quan đến bằng khoán điền thổ số 133 hay không, tuy nhiên tại công văn số 368/STNMT-VPĐKĐĐ, ngày 18/02/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường đã trả lời: *“... hiện tại, sổ mục kê ghi nhận các thửa đất trên do ông (bà) tên Thành đứng tên. Ngoài các thông tin trên, Sở Tài nguyên và Môi trường không lưu giữ hồ sơ, giấy tờ gì khác liên quan đến các thửa đất nêu trên...”*

Như vậy về người đứng tên trong sổ mục kê trong quá trình thu thập chứng cứ, chỉ xác định được có người tên Thành đứng tên trong sổ mục kê phần đất đang tranh chấp, nhưng ông Thành này có phải là ông Võ Công Th một trong các nguyên đơn hay không thì chưa xác định được, chỉ mang tính suy đoán. Ngoài ra nếu cho rằng ông Võ Công Th nguyên đơn là người đứng tên trong sổ mục kê toàn bộ diện tích đất tranh chấp 1277,7m², thì qua các biên lai thu thuế mà các nguyên đơn giao nộp thể hiện ông Võ Công Th chỉ nộp thuế có diện tích 137,5m². Còn từ năm 2017 thì thể hiện bà Võ Thu L xin kê khai nộp thuế phần đất có diện tích 2120m², loại đất ở đô thị, vậy bà Lê nộp thuế 2120m², loại đất ở đô thị là nộp cho quyền sử dụng đất nào? trong khi bà Lê hoàn toàn không có đứng tên sổ mục kê thửa đất nào trong phần đất tranh chấp.

Đối với các bị đơn thì đang sử dụng 460,9m² (chưa trừ phần lấp rạch 46,7m²) trong tổng số 1277,7m², hiện theo các nguyên đơn trình bày thì chỉ biết do cha, mẹ để lại sử dụng từ trước năm 1975 cho đến nay, hiện không còn lưu giữ giấy tờ gì. Qua thẩm định tại chỗ đã xác định được trên phần đất mà các bị đơn đang sử dụng các bị đơn đã xây dựng 03 căn nhà kiên cố, 01 nhà mô và có 09 ngôi mộ của thân tộc, trong đó có mộ ông bà của bị đơn theo mộ bia chôn cất từ năm 1945, mộ cha các bị đơn theo mộ bia đã chôn cất từ những năm 1972 cho đến nay, cùng với các biên bản hòa giải cơ sở những năm 2002 cũng thể hiện các bị đơn đã sử dụng ổn định, liên tục từ rất lâu và đến năm 2003 thì mới phát sinh tranh chấp, được UBND phường hòa giải không thành, sau đó đã khởi kiện ở Tòa án nhân thành phố Cần Thơ, sau đó nguyên

đơn rút đơn và sau này tiếp tục khởi kiện lại. Đối với người làm chứng của nguyên đơn cung cấp thì có hai người cho rằng trước đây là có làm việc ở UBND phường An Hòa và ở khu vực, qua lời trình bày trong tờ xác nhận thì họ cũng cho rằng có xác nhận vào nội dung đơn của ông Võ Công Th trình bày là phía bị đơn đem mộ ở người khác về chôn tại đất tranh chấp, đây là chứng cứ gián tiếp chứ không phải các người này có chứng kiến trực tiếp, còn các người làm chứng còn lại thì cho rằng là người làm thuê của các nguyên đơn khi làm cỏ phần đất tranh chấp vào những năm 2000 thấy không có mộ, tuy nhiên nội dung các bản xác nhận này đều giống nhau nội dung từ đầu cho đến khi kết thúc văn bản chỉ thay đổi họ tên ký tên, nên lời khai của các người làm chứng này chưa thể có căn cứ vững chắc để xác định phía bị đơn có đem mộ ở nơi khác về chôn không, trong khi qua thăm định tại chỗ thì đã xác định được trong 09 phần mộ của người thân các bị đơn có những loại đã cải tang tức đem chỗ khác về loại mộ hình chóp (theo phong tục), nhưng cũng có loại mộ dài (theo phong tục) là loại chưa cải táng, mà thời điểm chôn là thời điểm theo bia mộ.

Do đó, qua lời trình bày của các bên, cùng các chứng cứ đã thu thập được thấy rằng phần đất mà các bên đang tranh chấp có tổng diện tích $1277,7m^2$, có phải nằm trong bằng khoán điền thổ số 133 của cha, mẹ các nguyên đơn hay không thì chưa có cơ sở vững chắc để xác định. Mặc khác việc người tên Thành đứng tên trong sổ mục kê trên phần đất tranh chấp này có phải là ông Võ Công Th hay không hiện nay cũng chưa xác định được, chỉ mang tính suy đoán đó là ông Võ Công Th. Ngoài ra bà Võ Thu L từ năm 2017 đã kê khai nộp thuế phần đất loại đất thổ cư có diện tích $2120m^2$ (Diện tích này trùng khớp với diện tích bằng khoán điền thổ số 133), trong khi bà Lê chưa đăng ký đứng tên giấy CNQSD đất hoặc đứng tên sổ mục kê trong khu vực đất tranh chấp này, vậy diện tích $2120m^2$ mà bà Lê đóng thuế là quyền sử dụng đất nào chưa xác định được.

Do đó, từ những căn cứ nêu trên, hiện nay chưa đủ cơ sở vững chắc để xác định phần đất tranh chấp có phải nằm ở bằng khoán điền thổ số 133 do cha, mẹ các nguyên đơn đã mua từ năm 1951 hay không. Vì vậy căn cứ theo quy định của pháp luật về Đất đai cần xem xét quá trình sử dụng đất của các bên. Xét thấy giữa các nguyên đơn và bị đơn đều có quá trình sử dụng ổn định, liên tục từ rất lâu căn cứ vào các mồ mã đã chôn cất. Phía các nguyên đơn đã có chôn cất 11 ngôi mộ của thân tộc, các bị đơn đã chôn cất 09 ngôi mộ của thân tộc, xây dựng nhà ở, nhà mồ kiên cố, phía bị đơn cũng đã được cấp hộ khẩu thường trú tại nơi có nhà ở. Vì vậy cần áp dụng các Điều 153; Điều 180; Điều 182; Điều 183; Điều 184; Điều 236 Bộ luật dân sự; Điều 21; Điều 91 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai công nhận ổn định phần diện tích mà mỗi bên nguyên đơn và bị đơn đang sử dụng sau khi trừ phần lấp rạch là đảm bảo được quyền lợi ích hợp pháp của các bên. Cụ thể công nhận cho các nguyên đơn $(816,8m^2 - 35,9m^2) = 781m^2$; Công nhận cho các bị đơn $(460,9m^2 - 46,7m^2) = 414,2m^2$.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của các bị đơn do rút yêu cầu. Đối với các cây trồng trên đất các đương sự không yêu cầu giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với các bị đơn chỉ có hai bị đơn là bà Phạm Thị H và Phạm Thị Bảo Q có đơn phản tố, đối với bà Phạm Thị B không có đơn phản tố, tuy nhiên bà Bảnh là người có nhà xây dựng trên đất tranh chấp, việc không chấp nhận yêu cầu một phần

đòi quyền sử dụng đất của các nguyên đơn, đồng nghĩa công nhận phần quyền sử dụng đất cho các bị đơn đang sử dụng, nên mặc dù bị đơn bà Bảnh không có yêu cầu phản tố, nhưng vẫn được công nhận, do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận.

[3]. Về ý kiến phát biểu nhận xét việc chấp hành Bộ luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, của các đương sự và đề nghị nội dung giải quyết vụ án của Kiểm sát viên là có căn cứ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và pháp luật về đất đai.

[4]. Về chi phí thẩm định, định giá: Tòa án đã tổ chức 04 lần đo đạc thẩm định, định giá nguyên đơn đã nộp chi phí tạm ứng thẩm định, định giá hết 7.705.000 đồng. Bị đơn đã nộp tạm ứng hết 1.700.000 đồng. Xét thấy do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần, yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, lẽ ra các nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá, tuy nhiên việc thẩm định, định giá sau cùng là do bị đơn yêu cầu thẩm lại, nên mỗi bên phải chịu tương ứng với phần chi phí mà mỗi bên đã nộp.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các Nguyên đơn được miễn nộp án phí phần bị bác một phần yêu cầu do là người cao tuổi theo quy định tại Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Các nguyên đơn và bị đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a, c Khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 147; Điều 155; Điều 156; Điều 157; Điều 165; Điều 244; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 153; Điều 163; Điều 164; Điều 166; Điều 168; Điều 180; Điều 182; Điều 183; Điều 184; Điều 236 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 203 Luật Đất đai 2013

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Võ Thu L, Võ Thu H, Võ Công M, Võ Công Th, Võ Công D và Võ Thu H.

- Công nhận cho các nguyên đơn có họ tên nêu trên được quyền sử dụng đất có diện tích 781m², loại đất CLN, được xác định theo bản trích đo địa chính số 47/TTKTTNMT, ngày 09/6/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

- Bác yêu cầu của các nguyên đơn về việc yêu cầu các bị đơn giao trả quyền sử dụng đất có diện tích 460,9m², loại đất CLN theo bản trích đo địa chính nêu trên.

- Chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của các bị đơn Phạm Thị H, Phạm Thị Bảo Q và bị đơn Phạm Thị B. Công nhận cho các bị đơn được quyền sử dụng đất có diện tích 414,2m², loại đất CLN, được xác định theo bản trích đo địa chính số 47/TTKTTNMT, ngày 09/6/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Các nguyên đơn và các bị đơn căn cứ vào quyết định của bản án này để liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

-Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của các bị đơn về yêu cầu đòi các nguyên đơn giao trả phần đất do các nguyên đơn đang sử dụng, do rút yêu cầu.

Về chi phí thẩm định, định giá: Các nguyên đơn phải chịu **7.705.000** đồng (Bảy triệu, bảy trăm lẻ năm ngàn đồng) và các bị đơn phải chịu **1.700.000** đồng (Một triệu, bảy trăm ngàn đồng) công nhận các bên đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm : Các nguyên đơn được miễn án phí do là người cao tuổi theo quy định. Các nguyên đơn Võ Thu L, Võ Thu H, Võ Công M, Võ Công Th, Võ Công D và Võ Thu H được nhận lại tiền tạm ứng án phí **12.900.000** đồng (Mười hai triệu, chín trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 004959, ngày 07/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ.

-Các bị đơn Phạm Thị H, Phạm Thị Bảo Q được nhận lại tiền tạm ứng án phí **600.000** đồng (Sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 001677, ngày 15/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo ngày tuyên án.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,9 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND quận Ninh Kiều;
- Chi cục THADS quận Ninh Kiều;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

BÙI XUÂN ÁNH