

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN CÁI RĂNG,
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 17/2023/DS-ST

Ngày 17-02-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Mẫn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Nguyễn Thanh Tùng.

2/ Bà Lê Thị Tuyết Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoài Anh - Thư ký Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Nhu – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 31/2022/TLST-DS ngày 28/01/2022 về “tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962 (Chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H:

1.1 Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962 (Vắng mặt).

1.2 Bà Nguyễn Ngọc Ng, sinh năm 1988 (Có yêu cầu xét xử vắng mặt).

1.3 Ông Nguyễn Văn Hu, sinh năm 1990 (Có yêu cầu xét xử vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 119 Khu vực ThH, phường ThTh, quận C, thành phố C.

Đại diện hợp pháp:

1. Ông Danh Lý Kh, sinh năm 1996 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố MPh, thị trấn KL, huyện CTh, tỉnh K.

2. Bà Huỳnh Thị Thiên N, sinh năm 1998 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp AH, xã MH, huyện LV, tỉnh Đ.

Cùng địa chỉ liên hệ: Số 267 đường B, phường XK, quận NK, thành phố C.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 23/12/2021).

Bị đơn:

1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1940 (Có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 453 Khu vực ThTh, phường ThTh, quận C, thành phố C.

2. Bà Phạm Thị Lệ Th, sinh năm 1955 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 7 đường N, phường TA, quận NK, thành phố C.

Đại diện hợp pháp cho bà Th: Ông Nguyễn Phạm Ngọc H, sinh năm 1991 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 7 đường N, phường TA, quận NK, thành phố C.

Địa chỉ yêu cầu gửi văn bản tố tụng: Số 119A Khu vực ThH, phường ThTh, quận C, thành phố C.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 11/02/2022).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Th: Ông Huỳnh Chí Tr là luật sư Công Ty luật sư hợp danh TrPh Cần Thơ thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tiến trình tố tụng nguyên đơn (có đại diện hợp pháp) trình bày: Một phần quyền sử dụng đất thửa 1561, tờ bản đồ 7A tại Khu vực Thạnh Huề, phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn M (Cha ruột ông H và là cha chồng bà N). Ông M cùng với vợ chồng ông bà sinh sống, cư trú từ năm 1976 mà chưa đăng ký cấp Giấy chứng nhận. Sau khi Ông M chết năm 2019 ông H, bà N xin đăng ký

quyền sử dụng đất thì phát hiện ông T đã kê khai cấp Giấy chứng nhận, sau đó chuyển nhượng lại cho bà Th. Ông bà yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 813 ngày 02/11/2007 của Ủy ban nhân dân phường Thường Thạnh và công nhận quyền sử dụng đất 80m² mà ông bà đã quản lý, sử dụng và xây cất căn nhà trên một phần thửa 1561.

Ngày 23/4/2022 ông H chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông gồm có bà N, bà Ng và ông Hu. Bà Ng, ông H có văn bản rút yêu cầu khởi kiện với tư cách kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H, giao cho bà N được toàn quyền khởi kiện, định đoạt việc công nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp.

Ngày 29/12/2022 đại diện hợp pháp của ông bà sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông T công nhận cho ông H, bà N quyền sử dụng đất 59.6m² CLN, yêu cầu bà Th trả lại 4.3m² CLN thuộc thửa 1561 và công nhận phần đất này cho ông bà.

Đại diện ủy quyền của bà Th trình bày: Năm 2007 bà Th nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa 1561 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 900370, sổ vào sổ H 01374 do Ủy ban nhân dân quận Cái Răng cấp ngày 27/10/2007 cho hộ ông Trần Văn T (Được Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Cái Răng cập nhật, chỉnh lý biến động ngày 19/11/2007). Việc nhận chuyển nhượng hợp pháp theo quy định nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N.

Ông T trình bày: Phần đất ông H, bà N đang cư trú hiện nay có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn M (Cha ông H và là cha chồng bà N) bán lại cho ông. Lúc bán có thỏa thuận chừa lại một miếng đất để ở, diện tích cụ thể bao nhiêu thì không nhớ, chỉ biết là trên đất đã có căn nhà cũ, căn nhà cũ này được bên ông H sửa chữa, xây cất lại như hiện nay nên khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì không đo đạc phần đất này mà chừa lại cho gia đình ông H ở. Khi ông bán lại cho bà Th thì không có bán phần đất này. Ông đồng ý yêu cầu khởi kiện và công nhận cho của ông H, bà N phần đất này (Diện tích cụ thể bao nhiêu thì do Tòa án xác định) vì trước đây giữa ông với ông M thỏa thuận như thế nào thì đến nay vẫn như vậy.

Qua đo đạc được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 140/TTKTTNMT ngày 13/10/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Thành phố Cần Thơ ông H, bà N quản lý, sử dụng 59.6m² CLN (chưa có sổ thửa); bà Th quản lý, sử dụng thửa 1561 là 90.1m² CLN; Phần đất ông H, bà N tranh chấp ranh giới với bà Th 4.3m² CLN do bà N đang quản lý, sử dụng. Trên diện tích

đất tranh chấp này có một phần căn nhà của ông bà bị ảnh hưởng 0.7m x 14.3m.

Diễn biến tại phiên tòa: Đại diện ủy quyền của bà N rút lại yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 813 ngày 02/11/2007 của Ủy ban nhân dân phường Thường Thạnh và được ông H chấp nhận. Yêu cầu Tòa án công nhận cho bà N quyền sử dụng đất 59.6m² CLN vì ông T đã thừa nhận phần đất này của vợ chồng ông H, bà N và đồng ý giao cho ông bà sử dụng (Bút lục số 44-45). Đối với yêu cầu bà Th trả lại 4.3m² CLN thì thống nhất bà N sử dụng chiều ngang đoạn giáp đường cặp sông Cái Răng Bé và đoạn giáp phía dưới sông Cái Răng 0.3m, chiều dài 02 cạnh giữ nguyên. Bà Th sử dụng chiều ngang đoạn giáp đường cặp sông Cái Răng Bé 0.4m và đoạn giáp phía dưới sông Cái Răng 0.34m.

Đối với yêu cầu này, ông H và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Th đều thống nhất và đi đến thỏa thuận cụ thể như sau (Căn cứ theo Mảnh trích đo địa chính số 140/TTKTTNMT ngày 13/10/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Thành phố Cần Thơ):

+ Phần đất tại vị trí A bà N đang quản lý, sử dụng có chiều ngang (Giáp đường cặp sông Cái Răng Bé) 9.57m sẽ lấy qua phần đất tranh chấp (vị trí B) 0.3m, tổng diện tích chiều ngang là 9.87m; Chiều ngang phía dưới sông Cái Răng Bé 10m sẽ lấy qua phần đất tranh chấp (vị trí B) 0.3m, tổng diện tích chiều ngang là 10.3m; Chiều dài mỗi cạnh bên vẫn giữ nguyên theo hiện trạng.

+ Thửa 1561 bà Th đang quản lý, sử dụng chiều ngang 13.11m sẽ lấy qua phần đất tranh chấp (vị trí B) 0.4m, tổng diện tích chiều ngang là 13.51m; Chiều ngang phía dưới sông Cái Răng Bé 12.75m sẽ lấy qua phần đất tranh chấp (vị trí B) 0.34m, tổng diện tích chiều ngang là 13.09m; Chiều dài mỗi cạnh bên vẫn giữ nguyên theo hiện trạng.

Về chi phí đo đạc, định giá tài sản và án phí phía bà N tự nguyện chịu theo quy định bao gồm phần án phí của ông T, bà Th. Ngoài ra, các bên còn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên cho quyền yêu cầu cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận, chỉnh lý, điều chỉnh diện tích cho phù hợp với kết quả của bản án theo quy định của Luật Đất đai.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự: Giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký tòa án cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự thực hiện đúng quy định tại 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 93, Điều 96, Điều 97, Điều 179, Điều 195,

Điều 196 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên vụ án vi phạm quá thời hạn chuẩn bị xét xử, đề nghị khắc phục.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Ông H chết, có vợ bà N và 02 người con kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng. 02 người con của ông H, bà Ng có đơn xin rút lại phần khởi kiện của ông H và xin xét xử vắng mặt, ông Kh rút lại yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 813 ngày 02/11/2007 của Ủy ban nhân dân phường Thường Thạnh là tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đình chỉ xét xử đối với 02 yêu cầu này. Qua lời khai của ông T chứng minh được phần đất 59.6m² CLN bà N sử dụng có nguồn gốc rõ ràng. Ông T đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bà N thỏa thuận được tất cả các nội dung tranh chấp với đại diện hợp pháp của bà Th về diện tích 4.3m² CLN. Căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự xét thấy đây là sự tự nguyện thỏa thuận không trái pháp luật nên có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận trên và dành quyền cho bà N, bà Th được quyền liên hệ cơ quan chức năng thực hiện thủ tục điều chỉnh diện tích, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2014. Ghi nhận bà N tự nguyện chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông H, bà N yêu cầu ông T công nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ông M (cha ruột ông H) để lại và tranh chấp một phần diện tích đất giáp ranh với thửa 1561 của bà Th. Quá trình giải quyết vụ án ông H chết, có bà Ng và ông H là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng rút phần yêu cầu khởi kiện của ông H, ông Kh rút yêu cầu khởi kiện hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 813 ngày 02/11/2007 của Ủy ban nhân dân phường Thường Thạnh và được ông H chấp nhận, cả ông T, bà Ng và ông H đều xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành mở phiên tòa xét xử và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sử dụng đất để giải quyết theo thẩm quyền quy định tại Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông H theo quy định tại Khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đối với phần đất tranh chấp với ông T thì ông T đồng ý công nhận cho bà N sử dụng (Biên bản lấy lời khai ngày 06/12/2022, bút lục 44-45). Tại phiên tòa, mặc dù đại diện hợp pháp của bà N và bà Th tự nguyện thỏa thuận được với nhau diện tích ranh đất tranh chấp 4.3m² không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do ông T vắng mặt, thỏa thuận này không thể được truyền đạt, ghi nhận ý kiến ngay nên không thể ra quyết định công nhận sự thỏa thuận tại phiên tòa theo quy định tại Khoản 1 Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự mà cần thiết phải ban hành bản án để bảo đảm quyền và nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp cũng như quyền kháng cáo của ông liên quan đến nội dung thỏa thuận này.

[3] Đại diện hợp pháp của bà N và bà Th thỏa thuận được toàn bộ nội dung tranh chấp phần đất 4.3m² CLN là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội được quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự nên công nhận. Nội dung thỏa thuận cụ thể căn cứ theo kết quả đo đạc của Mạnh trích đo địa chính số 140/TTKTTNMT ngày 13/10/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Thành phố Cần Thơ, như sau:

Phần đất bà N đang quản lý, sử dụng tại vị trí (A) chiều ngang (Giáp đường cặp sông Cái Răng Bé) 9.57m sẽ lấy qua phần đất tranh chấp tại vị trí (B) 0.3m, tổng diện tích chiều ngang này sẽ là 9.87m; Chiều ngang phía dưới sông Cái Răng Bé 10m sẽ lấy qua phần đất tranh chấp tại vị trí (B) 0.3m, tổng diện tích chiều ngang này sẽ là 10.3m; Chiều dài mỗi cạnh bên vẫn giữ nguyên theo hiện trạng.

Phần đất bà Th đang quản lý, sử dụng Thửa 1561 chiều ngang (Giáp đường cặp sông Cái Răng Bé) 13.11m sẽ lấy qua phần đất tranh chấp tại vị trí (B) 0.4m, tổng diện tích chiều ngang này sẽ là 13.51m; Chiều ngang phía dưới sông Cái Răng Bé 12.75m sẽ lấy qua phần đất tranh chấp tại vị trí (B) 0.34m, tổng diện tích chiều ngang này sẽ là 13.09m; Chiều dài mỗi cạnh bên vẫn giữ nguyên theo hiện trạng.

Bà N, bà Th được quyền liên hệ cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện thủ tục cập nhật chỉnh lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho mình theo quy định tại Khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai.

[4] Trên tinh thần tự nguyện thỏa thuận, ghi nhận bà N tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá tài sản và án phí. Bà N đã thực hiện xong chi phí đo đạc, định giá. Bà N trên 60 tuổi, có đơn xin miễn án phí nên trong phạm vi này bà chỉ được miễn án phí đối với cá nhân bà. Ông T trên 60 tuổi và cũng có đơn xin miễn án phí nên bà N không phải chịu phần án phí này của ông T. Còn bà Th tuy

bà trên 60 tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí, phần đất tranh chấp 4.3m² được bà N tự nguyện chịu thay nên bà Ng phải chịu 300.000 đồng phần án phí dân sự sơ thẩm của bà Th, nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai 2013.

Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử: Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc Ng và ông Nguyễn Văn H (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H). Đình chỉ xét xử yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 813 ngày 02/11/2007 của Ủy ban nhân dân phường Thường Thạnh.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đối với ông Trần Văn T. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị N với bà Phạm Thị Lệ Th. Bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng đất diện tích 61.5m² (CLN). Bà Phạm Thị Lệ Th được quyền sử dụng đất diện tích 92.5m² (CLN) tại thửa 1561, tờ bản đồ 7A. Địa chỉ đất tại Khu vực Thanh Huê, phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Bà Phạm Thị Lệ Th được quyền liên hệ cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện thủ tục cập nhật chính lý diện tích đất, bà Nguyễn Thị N được quyền liên hệ cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho mình theo quy định của Luật Đất đai phù hợp với kết quả của bản án có hiệu lực pháp luật (Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 131/TTKTTNMT ngày 23/02/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Thành phố Cần Thơ).

Về chi phí tố tụng và án phí: Ghi nhận bà Nguyễn Thị N tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá tài sản, đã thực hiện xong. Bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, địa điểm nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Các đương sự được quyền cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư trú.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND Tp. Cần Thơ;
- VKSND Q. Cái Răng;
- CCTHADS Q. Cái Răng;
- Lưu: Hồ sơ (TC: 12).

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

(Đã ký)

Nguyễn Minh Mẫn