

**TOÀ 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: 48/2020/DS-ST

Ngày: 28/9/2020

V/v: “T/c quyền sử dụng đất và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Diệp Hoàng Giang

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thúy Kiên

2. Bà Thái Ánh Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhân - Cán bộ Tòa án nhân dân
quận Thốt Nốt.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần
Thơ tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt,
thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
45/2020/TLST-DS, ngày 21 tháng 01 năm 2019, về việc: “*Tranh chấp quyền
sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết
định đưa vụ án ra xét xử số: 629/2020/QĐST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2020
giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Đặng Thái T**, sinh năm 1983

Địa chỉ: khu vực B, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Bà **Cao Thị A**, sinh năm 1954

Địa chỉ: khu vực B, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Cao Ngọc M, sinh năm
1978.

Địa chỉ: khu vực B phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Ông **Trần Văn G**, sinh năm 1974

2. Bà **Trương Thị Cẩm G**, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: khu vực B, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà **Diệp Thị Mỹ T**, sinh năm 1986.

Địa chỉ: khu vực B, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại bản tự khai nguyên đơn ông Đặng Thái T trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 1149, tờ bản đồ số 05, diện tích 1500 m² loại đất (2L) tọa lạc tại khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H422240 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt chỉnh lý trang 04 ngày 15/8/2016. Trước đây phần đất này do bà Trương Thị Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2016 bà Đ chuyển nhượng cho nguyên đơn toàn bộ phần đất này và ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng như hiện nay.

Giáp với đất của ông T là đất của phía bị đơn bà Cao Thị A thuộc thửa 289, tờ bản đồ số 06 do bà Cao Thị A đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất hai bên xảy ra tranh chấp do bà A cho rằng con kênh giáp phần đất hai bên thuộc quyền sở hữu của bà và yêu cầu lấy hết con kênh trên mới đồng ý ký giáp ranh.

Sau khi đo đạc thực tế thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Cao Thị A có trách nhiệm trả diện tích đất đã lấn chiếm là 20.7 m² tại thửa số 1149, tờ bản đồ số 05 loại đất (2L), đất tọa lạc tại khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ do ông Đặng Thái T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông G, bà G về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được ký với ông và ông G, bà G tại thửa đất số 1149, tờ bản đồ số 05, diện tích qua đo đạc thực tế là 1742,7m² loại đất (2L) ông thống nhất, riêng phần đất dư ra ông không yêu cầu nhận thêm giá trị từ ông G, bà G.

Đại diện ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Cao Ngọc M trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất 289, tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02761 do UBND quận Thốt Nốt cấp ngày 26/5/2014 cho bà Cao Thị A đứng tên do bà Y nhận chuyển nhượng của ông B, bà A,

lúc nhận chuyển nhượng năm 1990 đã thấy con mương thoát nước, con mương phục vụ cho việc tưới tiêu của các hộ lân cận không nằm trên thửa đất của bà. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý, bà đồng ý lấy mương thoát nước qua đo đạc thực tế (tại vị trí A theo trích đo địa chính) làm mương thoát nước công cộng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Văn G và bà Trương Thị Cẩm G thống nhất trình bày:

Ông bà là vợ chồng, vào ngày 25/10/2016 ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Đặng Thái T quyền sử dụng đất với diện tích 1500m² loại đất (2L), thửa 1149, tờ bản đồ số 05 đất tọa lạc tại khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Ông bà đã trả đủ tiền chuyển nhượng và đang trực tiếp sử dụng phần đất trên. Nay ông bà yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký và thực hiện các thủ tục sang tên theo quy định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Diệp Thị Mỹ T trình bày: bà là vợ của ông Đặng Thái T, bà thống nhất với phần trình bày của ông T, không bổ sung ý kiến gì thêm.

Tại phiên tòa,

Nguyên ông Đặng Thái T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 20,7 m² (theo bản trích đo địa chính). Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng của ông Gắng, bà Giang ông thống nhất và không yêu cầu nhận lại giá trị đối với phần đất dư ra theo kết quả đo đạc thực tế.

Đại diện ủy quyền bị đơn trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn do không có lần đất của nguyên đơn. Phần đất mà ông T tranh chấp là mương công cộng cung cấp nước phục vụ tưới tiêu cho các hộ lân cận và đã được sử dụng ổn định từ rất lâu.

Ông Gắng, bà Giang thống nhất trình bày: Yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà và ông T do đã giao đủ tiền, còn đối với diện tích đề nghị lấy theo diện tích đã đo đạc thực tế.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật tố tụng; đối với thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; về Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành tốt theo quy định pháp luật tố tụng dân sự, có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án.

Về nội dung giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công nhận ông Trần Văn G, bà Trương Thị Cẩm G được quyền sử dụng diện tích đất 1742.7m², loại đất LUC, thuộc tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, do ông Đặng Thái T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/10/2016. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đặng Thái T đứng tên nên kiến nghị Ủy ban nhân dân quận T thu hồi để cấp lại cho ông G, bà G. Về án phí và chi phí đo đạc các đương sự phải chịu theo quy định.

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 quan hệ pháp luật đang tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Xét, quá trình sử dụng đất các bên phát sinh tranh chấp, nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm một phần diện tích đất của nguyên đơn nên nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu trả lại diện tích bị lấn chiếm. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông G, bà G có đơn yêu cầu độc lập đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và nguyên đơn nên xác định quan hệ pháp luật: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại điều 26, điều 35, điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Cao Thị Y có trách nhiệm trả diện tích đất đã lấn chiếm là 20.7 m² tại thửa số 1149, tờ bản đồ số 05 loại đất (2L), đất tọa lạc tại khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ do ông Đặng Thái T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ Bản trích đo địa chính số 51/TTKTTNMT ngày 22/5/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ thì diện tích đất thực tế và diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn có chênh lệch, như sau: Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đặng Thái T là 1500m², qua đo đạc thực tế là 1742.7m², chênh lệch tăng 242.7m² so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ bản đồ địa chính đã thu thập được thì các thửa đất của ông T và bà A đang sử dụng là liền kề nhau và không có con kênh thoát nước như hiện trạng sử dụng thực tế.

Căn cứ kết quả đo đạc thực tế, nguyên đơn thống nhất xác định ranh là phần bờ mương thoát nước của từng bên. Bà A tuy không hợp tác trong quá trình Tòa án đo đạc, thẩm định nhưng tại phiên hòa giải cũng thống nhất để con mương thoát nước, vị trí A theo bản trích đo địa chính làm con mương thoát nước công cộng.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cũng không xuất trình được chứng cứ gì khác để chứng minh bà A đã lấn chiếm đất của ông.

Do đó, việc nguyên đơn ông T cho rằng bị đơn lấn ranh và yêu cầu trả diện tích 20.7 m² (theo kết quả đo đạc thực tế) là chưa đủ cơ sở chấp nhận.

[3] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn G và bà Trương Thị Cẩm G là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông T và thực hiện các thủ tục sang tên theo quy định. Hội đồng xét xử nhận thấy rằng, vào ngày 25/10/2016 ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Đặng Thái T quyền sử dụng đất với diện tích 1500m² loại đất (2L), thửa 1149, tờ bản đồ số 05 đất tọa lạc tại khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ông bà đã trả đủ tiền, ông T cũng thừa nhận việc này và hiện nay ông G bà G đang trực tiếp quản lý sử dụng. Hai bên có làm “Hợp đồng giao kèo chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/10/2016”. Nay nguyên đơn cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông G, bà G. Do sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và không trái quy định pháp luật nên ghi nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có ban hành công văn số 260/2019/CV-TA ngày 24/7/2019 đề nghị UBND quận T cung cấp thông tin về việc vì sao có sự chênh lệch giữa diện tích thực tế và diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T tại thửa 1149. Đến ngày 05/9/2019, Tòa án tiếp tục có công văn số 323/2019/CV-TA đề nghị trả lời phúc đáp nội dung công văn số 260 nhưng đến ngày xét xử sơ thẩm vẫn không nhận được kết quả trả lời từ Ủy ban nhân dân quận T. Mặt khác, tại biên bản đo đạc xác định đất của ông T có cắm trụ ranh rõ ràng và biên bản thẩm định các hộ lân cận đều ký giáp ranh, quá trình sử dụng thời gian dài không có ai tranh chấp và ông T cũng không yêu cầu phải trả thêm giá trị đối với diện tích dư ra như ra theo Bản trích đo địa chính là 242.7m² nên có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông G, bà G về việc đề nghị công nhận diện tích theo như Bản trích đo địa chính.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận sự thỏa thuận giữa ông T với ông G, bà G về việc công nhận cho ông G, bà G được quyền sử dụng đất diện tích là 1742.7m² tại thửa 1149, tờ bản đồ số 05 đất tọa lạc tại khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 7.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí trên.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điều 147, điều 157 và điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 129; Điều 175 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 điều 203 Luật đất đai 2013;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Thái T về việc yêu cầu bà Cao Thị A phải trả lại diện tích 20,7 m², đất tọa lạc tại khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

2. Công nhận cho ông Trần Văn G bà Trương Thị Cẩm G được quyền sử dụng diện tích đất 1742.7m², loại đất LUC, tại thửa 1149, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Ông G, bà G không phải trả thêm giá trị cho ông T đối với diện tích đất bị dư ra là 242.7m².

(Vị trí, kích thước, diện tích đất cụ thể được xác định theo Bản trích đo địa chính số: 51/TTKTTNMT ngày 22/5/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H422240 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T chỉnh lý trang 04 ngày 15/8/2016 cấp cho ông Đặng Thái T, đất thuộc thửa 1149, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ để điều chỉnh cấp lại cho Trần Văn G, bà Trương Thị Cẩm G theo quy định pháp luật.

Các đương sự phải có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông G, bà G phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Đặng Thái T phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 004497 ngày 14/01/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ thành án phí.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn G, bà Trương Thị Cẩm G tự nguyện chịu 300.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 004795 ngày 12/6/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ thành án phí.

4. Về chi phí đo đạc, thẩm định: Nguyên đơn ông Đặng Thái T phải chịu 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng), đã nộp xong.

5. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo.

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:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND quận Thốt Nốt;
- Chi cục THADS quận Thốt Nốt;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Diệp Hoàng Giang