

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THỦY
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 101/2022/DS-ST

Ngày: 30/9/2022

V/v: *Tranh chấp đòi lại
quyền sử dụng đất.*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THỦY - THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Hà**.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà **Nguyễn Ngọc Diễm**.

2. Ông **Huỳnh Văn Nhân**.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Võ Trung Hậu**, thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy tham gia phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thùy Dương** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28-30 tháng 9 năm 2022 tại Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 252/2020/TLST – DS ngày 02 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 515/2022/QĐXXST – DS ngày 09 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Trương Văn M**, sinh năm 1970.

Địa chỉ thường trú: CB, VH, UMT, KG

Địa chỉ liên lạc: TH, GX, PĐ, CT.

Đại diện ủy quyền: Ông **Đinh Quốc N** (Đinh Phan L).

Địa chỉ: CMT8, BHN, BT, CT. (Có mặt).

* *Bị đơn:* Bà **Ngô Thị Thanh H**, sinh năm 1960 và ông **Lê Phú Đ**, sinh năm 1942.

Cùng địa chỉ: HVT, AC, NK, CT.

Đại diện ủy quyền của ông Đ: Ông **Lê Phú Sỹ T**, sinh năm 1990. Địa chỉ: HVT, AC, NK, CT. (Có mặt).

(Giấy ủy quyền số 211 ngày 28/9/2022).

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư **Hà Vi C** – Văn phòng Luật sư Hà Vi C – Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

* *Người có quyền lợi, N vụ liên quan:*

1. Bà **Trương Thị N**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: TH, GX, PĐ, CT.

Bà Nuôi ủy quyền cho ông **Đinh Quốc N** (Đinh Phan L) theo văn bản ủy quyền số 211 ngày 20/10/2020.

2. Bà **Trương Thị S**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: TB, GX, PĐ, CT.

3. Bà **Trương Thị Ch**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: BC, LH, BT, CT.

Bà Sáu, bà Chính ủy quyền cho ông **Đinh Quốc N** (Đinh Phan L) theo văn bản ủy quyền số 1522 ngày 20/3/2020.

* Người làm chứng:

1/ Ông **Ngô Văn L**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: BD, LH, BT, CT. (Có mặt).

2/ Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: BD, LH, BT, CT. (Vắng mặt).

3/ Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: BD, LH, BT, CT. (Có mặt).

4/ Ông **Ngô Quang L**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: BD, LH, BT, CT. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* **Đại diện nguyên đơn ông Đinh Quốc N trình bày:**

Cha của ông Trương Văn M là ông Trương Văn Tr (đã chết) có tạo lập được phần diện tích 4.098m² gồm thửa đất số 193 có diện tích 3.195m² (đất Q + T) và thửa đất số 199 có diện tích 903m² (đất N⁺), tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại khu vực Bình Dương, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00831 do UBND thành phố Cần Thơ (cũ) cấp ngày 24/12/1994.

Ngày 24/6/1996 ông Tr có chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Thanh H và ông Lê Phú Đ thửa đất số 193, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.195m² (đất Q+T).

Ông Trương Văn T có chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Thanh H và ông Lê Phú Đ thửa đất có diện tích 188m² (vườn tạp) tại thửa 192. Bà H đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02664 ngày 05/5/1997 gồm thửa 193 và 188m² tại thửa 192, tổng diện tích đất là 3.383m².

Quá trình sử dụng thì gia đình bà H đã lấn chiếm toàn bộ diện tích tại thửa đất số 199 (là thửa đất của gia đình ông M dùng làm nơi chôn cất người trong thân tộc) và con đường đi vào phần đất nhô ra trên (diện tích khoảng 184m² ngang 2m x dài 92m), không cho gia đình ông M vào thăm viếng mộ. Nay, ông yêu cầu bà H và ông Đ trả lại phần đất tại thửa 199 có diện tích 903m², đất N⁺ và phần đường đi 184m² (ngang 02m x dài 92m).

Ông thống nhất với Bản Trích đo địa chính số 92/TTKTTNMT ngày 09/8/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi Tr và thống nhất giá nhà nước như Biên bản định giá ngày 29/6/2022.

Hiện nay, theo đo đạc thực tế diện tích là 754,4m², ông yêu cầu bị đơn bà Ngô Thị Thanh H và ông Lê Phú Đ trả lại phần đất 754,4m² (bao gồm thửa 199¹ + phần đất ở vị trí A và vị trí C theo Bản trích đo địa chính ngày 09/8/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi Tr.

Ông thống nhất với giá nhà nước đối với phần đất là $754,4\text{m}^2 \times 980.000 \text{ đồng/m}^2 = 739.312.000 \text{ đồng}$. Giá trị cây trồng trên phần đất tranh chấp là 70.232.000 đồng. Tổng giá trị đất và cây trồng là 809.544.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà H, ông Đ ông đã bàn bạc với gia đình ông Trương Văn M thống nhất trả cho bà H, ông Đ số tiền 110.000.000 đồng (Một trăm M triệu đồng) là tiền cây trồng và công quản lý của bà H từ năm 1996 đến nay.

*** Bị đơn bà Ngô Thị Thanh H và đại diện bị đơn ông Lê Phú Sĩ T trình bày:**

Tháng 6/1996 gia đình ông bà có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 192 và thửa đất số 193, tờ bản đồ số 11 của ông Trương Văn Tr với tổng diện tích là 3.383 m^2 . Đến năm 1998, con của ông Tr là ông Trương Văn T tiếp tục chuyển nhượng thêm thửa 198, cạnh giáp với thửa này là phần đất N địa (Đụt mã) được sử dụng để chôn cất tá điền và người dân có từ lâu đời, do phần đất này không chuyển nhượng được nên ông Tr và bà Ngân giao cho gia đình bà quản lý suốt 25 năm nay.

Quá trình sử dụng, gia đình bà đã cải tạo, đắp bờ bao xung quanh (chiều ngang gần 3m) dọc hết các thửa đất của gia đình bà kể cả phần đất N địa này (khoảng 903m^2), từ đó khu N địa được chỉnh trang cao ráo được nhiều người thân của các ngôi mộ đồng tình, nhiệm vụ của bà là chăm sóc bảo vệ quản lý chứ không lấn chiếm sử dụng khu N địa này.

Còn đường vào khu N địa không có đường đi riêng mà người thân của những ngôi mộ trên vào thăm mộ trên đường bờ bao mà gia đình bà đã đắp sau khi mua của ông Tr, gia đình bà cũng tạo điều kiện thuận lợi để họ vào cúng bái, không gây khó khăn gì. Cạnh giáp bờ bao là kênh nước.

Năm 2016, người nhà của ông Tr đã di dời hết toàn bộ các ngôi mộ của người thân ông Tr ra khỏi phần đất N địa trên và được gia đình bà hỗ trợ 01 chỉ vàng để di dời. Hiện nay, các con ông Tr yêu cầu bà trả lại phần đất N địa thì phải trả công quản lý cho bà.

Bà H và ông T thống nhất với Bản Trích đo địa chính số 92/TTKTTNMT ngày 09/8/2022. Trong đó, thửa 199 bao gồm $199^1 +$ phần đất ở vị trí B theo Bản trích đo địa chính, có diện tích $539,9 \text{ m}^2 \times 980.000 \text{ đồng} = 529.102.000 \text{ đồng}$. Giá trị cây trồng trên phần đất tranh chấp là 70.232.000 đồng. Tổng giá trị đất và cây trồng là 599.334.000 đồng.

Ngày 25/8/2022 bà H và ông Đ có đơn phản tố, ông M yêu cầu giao lại quyền quản lý N địa thì ông M và người có quyền lợi, N vụ liên quan phải trả tiền công quản lý phần đất tranh chấp từ năm 1996 đến nay là 430.000.000 đồng (trong đó tiền công quản lý 26 năm là 260.000.000 đồng, tiền công đắp nền và bờ bao chống ngập là 100.000.000 đồng và giá trị cây trồng trên phần đất tranh chấp là 70.000.000 đồng).

*** Đại diện ủy quyền của người có quyền lợi và N vụ liên quan ông Đinh Quốc N trình bày:**

Các người có quyền lợi, N vụ liên quan thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Người làm chứng:**

1. Ông Nguyễn Văn T gửi giấy xác nhận ngày 08/9/2022: Ông xác nhận việc bà Ngô Thị Thanh H (tức cô ba Ảnh) có thuê ông cắt, dọn cỏ, đắp đất, nâng nền chống ngập phần đất N địa trong nhiều năm qua. Mỗi tháng bà H thuê ông khoảng 05 ngày. Tiền công ông nhận lần gần đây là 300.000 đồng/ngày. Phần tiền công các năm trước đây bà H trả theo thời giá ông không nhớ rõ.

2. Ông Ngô Quang L gửi giấy xác nhận ngày 08/9/2022: Ông xác nhận việc bà Ngô Thị Thanh H (tức cô ba Ảnh) có thuê ông cắt, dọn cỏ, đắp đất, nâng nền chống ngập phần đất N địa trong nhiều năm qua. Mỗi tháng bà H thuê ông khoảng 02 ngày. Tiền công ông nhận lần gần đây là 500.000 đồng/ngày. Phần tiền công các năm trước đây bà H trả theo thời giá ông không nhớ rõ.

3. Bà Nguyễn Thị M gửi giấy xác nhận ngày 08/9/2022: Bà xác nhận việc bà Ngô Thị Thanh H (tức cô ba Ảnh) có thuê bà cắt, dọn cỏ, đắp đất, nâng nền chống ngập phần đất N địa trong nhiều năm qua. Mỗi tháng bà H thuê bà khoảng 05 ngày. Tiền công bà nhận lần gần đây là 300.000 đồng/ngày. Phần tiền công các năm trước đây bà H trả theo thời giá bà không nhớ rõ.

4. Ông Ngô Văn L gửi giấy xác nhận ngày 08/9/2022: Ông xác nhận việc bà Ngô Thị Thanh H (tức cô ba Ảnh) có thuê ông cắt, dọn cỏ, đắp đất, nâng nền chống ngập và trông coi phần đất N địa từ trước đến nay, trồng cây tạo cảnh quang. Ông có thuê kobe nhiều lần đắp bồi đất phần đất N địa nhiều lần với giá thuê lần cao nhất là khoảng 30.000.000 đồng. Tiền công mỗi tháng bà H trả cho ông là 2.000.000 đồng/tháng.

Tại phiên toà hôm nay,

Ông N trình bày: Ông vẫn giữ yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn bà Ngô Thị Thanh H và ông Lê Phú Đ trả lại phần đất có số đo thực tế 754,4m² (bao gồm thửa 199¹ + phần đất ở vị trí A và vị trí C theo Bản trích đo địa chính); Đối với yêu cầu phản tố của bà H, ông Đ, ông Trương Văn M thống nhất trả cho bà H, ông Đ số tiền 110.000.000 đồng (*Một trăm M triệu đồng*) là tiền cây trồng và công quản lý của bà H từ năm 1996 đến nay.

Ông rút phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bà H, ông Đ trả phần đường đi 184m² (chiều ngang 02m x chiều dài 92m)

Bà H trình bày: Gia đình bà yêu cầu được tiếp tục quản lý đối với phần đất N địa, nếu phải trả đất cho ông M thì yêu cầu ông M và các người có quyền lợi, N vụ liên quan phải trả tiền công quản lý phần đất tranh chấp từ năm 1996 đến nay là 430.000.000 đồng. Đối với phần đất tranh chấp, tại buổi đo đạc ngày 29/6/2022 do cỏ mọc nhiều nên bà chỉ ranh không đúng, bà thống nhất với số đo thực tế thửa đất là 754,4m².

Ông T trình bày: Cha mẹ ông được giao quản lý phần đất N địa và có bồi đắp, trồng cây và thuê người làm cỏ hàng năm, nếu ông M lấy lại đất thì phải trả công sức quản lý, bồi đắp cho gia đình ông số tiền 430.000.000 đồng.

Người làm chứng ông Ngô Văn L trình bày: Ông là em ruột bà Ngô Thị Thanh H, ông được bà H nhờ trông coi, quản lý toàn bộ phần đất của bà H tại khu vực Bình Dương, phường Long Hòa trong đó có phần N địa các bên đang tranh chấp, mỗi tháng bà H cho ông 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng. Ngoài ra, ông còn thuê người kobe đất cho bà H, số tiền bà H trả ông không biết.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà ở gần đất của bà H, bà H mỗi năm đều thuê bà dọn cỏ và được trả công mỗi ngày 300.000 đồng. Bà H

thuê bà làm trong 7 – 8 năm nay, bà không nhớ bà nhận số tiền mỗi năm là bao nhiêu, bà chỉ nhớ lần trả gần nhất là 1.500.000 đồng.

Phản tranh luận đại diện nguyên đơn vẫn giữ ý kiến như đã trình bày.

Luật sư Hà Vi Cẩm phát biểu: Căn cứ vào Giấy mua bán đất ngày 24/6/1996, trong đó ông Trương Văn Tr đã giao cho bà H quản lý phần N trang, bà H đã trông coi, quản lý, bồi đắp và trồng cây. Nay ông M yêu cầu trả đất thì phải bồi hoàn cho bà H số tiền 430.000.000 đồng là phù hợp. Ông M đồng ý hỗ trợ cho bà H số tiền 110.000.000 đồng trong đó có 70.000.000 đồng là tiền cây trồng còn tiền công quản lý chỉ 40.000.000 đồng trong 26 năm là chưa hợp lý. Đối với đất N trang khi ông Tr mất thì nhà nước sẽ quản lý nên các con ông Tr không có quyền khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông M, tuyên bố hủy nội dung khởi kiện.

Bà H tranh luận: Trên phần đất N địa bà đang quản lý không có chôn thân nhân của ông M.

Ông T không tranh luận.

Ông N là đại diện cho có người có quyền lợi, N vụ liên quan bà Nuôi, ba Sáu, bà Chính không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án thực hiện đúng theo các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định T cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định. Thực hiện đúng quy định về thời hạn đưa vụ án ra xét xử. Trình tự thụ lý, giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát đúng quy định. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Trương Văn M được nhận thừa kế từ ông Trương Văn Tr (mất năm 2015) và bà Nguyễn Thị Ngân (mất năm 2019), thừa đất số 19, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00831 cấp ngày 26/4/1994 của UBND Cần Thơ (cũ). Hiện tại phần đất đó do bị đơn đang quản lý và sử dụng. Theo giấy mua bán đất giữa ông Trương Văn Tr, Trương Văn T và bà Ngô Thị Thanh H thể hiện “phần đất N trang (thửa 199) giao luôn bên mua quản lý”. Như vậy phần đất tại thửa 199 ông Tr không chuyển nhượng cho phía bà H chỉ giao cho bà H quản lý. Bên cạnh đó, phía bị đơn cũng thừa nhận được giao quản lý từ năm 1996 đến nay. Lời trình bày trên cũng phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02664 cấp ngày 05/5/1997 cho bà Ngô Thị Thanh H tại thửa số 192, 193 tờ bản đồ số 11. Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu nguyên đơn trả số tiền 430.000.000 đồng bao gồm tiền công quản lý, chăm sóc, nâng nền và cây trồng. Tại biên bản về kết quả đo đạc, định giá tài sản ngày 29/6/2022 ghi nhận giá trị cây trồng trên phần đất tranh chấp là 70.232.000 đồng, phần cây trồng này do bà H trồng nên có cơ sở chấp nhận. Đối với chi phí chăm sóc, quản lý N trang là 360.000.000 đồng là chưa đủ cơ sở để chấp nhận do bà H không cung cấp được chứng từ chứng minh. Đối với lời khai của những người làm chứng không thể hiện rõ bắt đầu từ làm thời gian nào.

Từ những phân tích trên căn cứ các Điều 166 BLDS 2015, Điều 100 Luật đất đai đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả cho

nguyên đơn phần đất tại thửa số 199 với diện tích 754,4m², chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 70.232.000 đồng là tiền giá trị cây trồng trên đất, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả số tiền 360.000.000 đồng tiền công quản lý, chăm sóc. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông M đồng ý trả cho bị đơn tiền cây trồng và công bồi đắp phần đất tổng cộng 110.000.000 đồng.

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 tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất đã giao cho bị đơn quản lý nên đây là vụ án “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất” giữa cá nhân với cá nhân được pháp luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Vụ kiện được thụ lý theo đúng quy định pháp luật, các đương sự tham gia tố tụng đều thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Xét yêu cầu của nguyên đơn:*

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn ông N yêu cầu bà Ngô Thị Thanh H và ông Lê Phú Đ trả lại phần đất có diện tích 754,4m² (bao gồm thửa 199¹ + phần đất ở vị trí A và vị trí C theo Bản trích đo địa chính); Đối với yêu cầu phản tố của bà H, ông Đ, ông Trương Văn M thống nhất trả cho bà H, ông Đ số tiền 110.000.000 đồng (*Một trăm M triệu đồng*) là tiền cây trồng và công quản lý của bà H từ năm 1996 đến nay.

Chứng cứ đại diện nguyên đơn cung cấp là:

- Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng bán kết quả lao động và đầu T (Bản Trích lục).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 729232, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00831 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/12/1994 (Bản Trích lục).

- Sổ mục kê ngày 07/8/1996 (Bản Trích lục).

- Sổ địa chính xã Long Hòa (Bản Trích lục).

[4] *Bị đơn bà H và ông Đ phản tố yêu cầu:* Nguyên đơn đòi lại đất thì nguyên đơn và người có quyền lợi, N vụ liên quan phải trả tiền công quản lý phần đất tranh chấp từ năm 1996 đến nay là 430.000.000 đồng.

Chứng cứ bị đơn cung cấp là:

- Tờ mua bán đất ngày 10/6/1996 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Long Hòa (Bản sao).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 553613, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00831 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/7/1996 (Bản sao).

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thẩm vấn tại phiên tòa nhận thấy:

Nguồn gốc đất là của ông Trương Văn Tr (cha ruột ông Trương Văn M). Năm 1994 ông Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 729232, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00831 do UBND thành phố Cần Thơ (cũ) cấp ngày 24/12/1994, diện tích 4.098m² gồm thửa đất số 193 có diện tích 3.195m² (đất Q + T) và thửa đất số 199 có diện tích 903m² (đất N⁺), tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp Bình Dương, xã Long Hòa, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ.

Ngày 24/6/1996 ông Tr chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Thanh H và ông Lê Phú Đ thửa đất số 193, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.195m² (đất Q+T). Theo đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng bán kết quả lao động và đầu T.

Cùng ngày 24/6/1996 ông Trương Văn T (con của ông Trương Văn Tr) chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Thanh H và ông Lê Phú Đ phần đất có diện tích 188m² (vườn tạp) tại thửa 192. Bà H đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02664 ngày 05/5/1997 gồm thửa 193 diện tích 3.083m² và thửa 192 diện tích 300m², tổng diện tích đất là 3.383m².

Ông M cho rằng quá trình sử dụng thì gia đình bà H đã lấn chiếm toàn bộ diện tích tại thửa đất số 199 (là thửa đất của gia đình ông M dùng làm nơi chôn cất người trong thân tộc) và con đường đi vào phần đất nhô ra trên (diện tích khoảng 184m² ngang 2m x dài 92m), không cho gia đình ông M vào thăm viếng mộ nên phát sinh tranh chấp.

Bị đơn bà H và đại diện cho ông Đ là ông T thống nhất với lời trình bày của ông M về việc bà H và ông Đ có nhận chuyển nhượng từ ông Trương Văn Tr và ông Trương Văn T 02 thửa đất nêu trên và ngày 05/5/1997 bà Ngô Thị Thanh H đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02664 QSDĐ. Bà H cho rằng đối với thửa 199 mà nguyên đơn đang tranh chấp thì từ năm 1996 bà được ông Trương Văn Tr giao quản lý và bà có trả cho ông Tr một số tiền nhưng giấy tờ trả tiền đã mất.

Tòa án đã thành lập Đoàn đo đạc đến đo đạc diện tích đất tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn vào ngày 29/6/2022. Ngày 09/8/2022 Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi Tr thành phố Cần Thơ đã gửi Bản Trích đo địa chính.

Sau khi có Kết quả đo đạc, Tòa án đã mời các đương sự để cung cấp chứng cứ, các đương sự đều thống nhất kết quả đo đạc.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn và bị đơn bà Ngô Thị Thanh H thống nhất với số đo thực tế của diện tích đất là 754,4m², thống nhất giá trị cây trồng là 70.232.000 đồng. Đối với các ngôi mộ trên đất các bên không tranh chấp, nếu ai quản lý phần đất sẽ có trách nhiệm quản lý các ngôi mộ.

Xét thấy, căn cứ vào Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng bán kết quả lao động và đầu T đã ký ngày 24/6/1996 giữa ông Trương Văn Tr, bà Nguyễn Thị Ngân với bà Ngô Thị Thanh H, ông Lê Phú Đ có nội dung ông Tr, bà Ngân chuyển nhượng cho bà H và ông Đ 1 phần (thửa 193) diện tích 3.195m² và Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng bán kết quả lao động và đầu T đã ký ngày 24/6/1996 giữa ông Trương Văn T với bà Ngô Thị Thanh H, ông Lê Phú Đ có nội dung ông T chuyển nhượng cho bà H, ông Đ thửa 192 có diện tích 188m². Năm 1997 bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng gồm thửa 193 diện tích 3.083m² và thửa 192 diện tích 300m², tổng diện tích đất là 3.383m², không có phần đất tại thửa 199. Phía bà

H cũng thừa nhận bà được ông Tr giao quản lý từ năm 1996, chứng cứ bà H cung cấp là Tờ mua bán đất ngày 10/6/1996 có nội dung: Ông Trương Văn Tr, ông Trương Văn T thống nhất bán: Phần đất bán gồm thửa đất 193, diện tích 3.195m², thửa đất 192, diện tích 188m², giá bán 09 cây vàng, tính thành tiền 46.080.000 đồng. Tuy nhiên, trên phần cụ thể như sau có ghi thêm: Phần đất N trang (thửa 199) giao luôn cho bên mua quản lý (khi các con tôi làm lúa xong). Phía ông M cho rằng không biết việc ông Tr giao cho bà H quản lý. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông vẫn thống nhất hỗ trợ phần cây trồng và công bồi đắp phần đất của bà H tổng số tiền là 110.000.000 đồng.

Xét thấy, theo quy định tại

Điều 174. Đăng ký quyền sở hữu tài sản

“Những tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, thì phải được đăng ký”.

Điều 264. Quyền đòi lại tài sản

“Chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp có quyền yêu cầu người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật đối với tài sản thuộc quyền sở hữu hoặc thuộc quyền chiếm hữu hợp pháp của mình phải trả lại tài sản đó, trừ Tr hợp quy định tại khoản 1 Điều 255 của Bộ luật này”.

Điều 690. Căn cứ xác lập quyền sử dụng đất

....

“3- Quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình cũng được xác lập do được người khác chuyển quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai”.

Như vậy, từ năm 1996 bà H chỉ được ông Tr giao quản lý sử dụng, không nhận chuyển nhượng và không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, ông M là người thừa kế của ông Tr (các đồng thừa kế khác đều có văn bản từ chối nhận di sản) yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của ông Tr là có cơ sở. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Ngô Thị Thanh H, ông Lê Phú Đ trả lại diện tích đất 184m² (ngang 02m x dài 92m). Tại phiên tòa ông N đại diện nguyên đơn xin rút yêu cầu này nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ngô Thị Thanh H và ông Lê Phú Đ yêu cầu ông M và các người có quyền lợi, N vụ liên quan phải trả cho bà tiền công quản lý, bồi đắp và cây trồng trên đất tổng số tiền bà yêu cầu là 430.000.000 đồng (trong đó tiền công quản lý 26 năm là 260.000.000 đồng, tiền công đắp nền và bờ bao chống ngập là 100.000.000 đồng và giá trị cây trồng trên phần đất tranh chấp là 70.000.000 đồng).

Xét thấy, đối với phần cây trồng trên đất là do bà H thuê người trồng, do đó ông M phải có trách nhiệm bồi hoàn giá trị cây trồng cho bà H, theo yêu cầu của bà H bà nhận số tiền cây trồng là 70.000.000 đồng là phù hợp, đối với công quản lý phần đất bà H yêu cầu ông M trả số tiền 260.000.000 đồng cho 26 năm bà H quản lý, ông M không chấp nhận trả số tiền này. Xét thấy, việc bà H yêu cầu trả công quản lý nhưng không có chứng cứ chứng minh và ông Tr cũng không thuê bà H quản lý phần đất nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của bà H, đối với phần bồi đắp đất, bà H yêu cầu tiền công bồi đắp đất là 100.000.000 đồng, bà H

cung cấp các chứng cứ là các giấy xác nhận của các người làm chứng. Tại phiên tòa có ông L và bà M làm chứng việc bà H có thuê người dọn cỏ, kobe đất. Xét thấy, người làm chứng là ông L là em ruột của bà H, tại phiên tòa ông L cho rằng bà H nhờ ông quản lý các thửa đất của bà H (thửa 192, thửa 193 và thửa 199), do là em ruột nên bà H cho mỗi tháng 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng. Như vậy, bà H nhờ ông L quản lý phần đất, do ông L là người thân của bà H nên mỗi tháng bà H cho ông L 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng để quản lý các phần đất của bà H nên không thể buộc nguyên đơn trả số tiền này cho bà H.

Đối với người làm chứng là bà M, bà M chỉ nhớ bà H thuê làm cỏ theo ngày, mỗi ngày trả 300.000 đồng nhưng không nhớ thuê từ thời gian nào, chỉ nhớ thuê 7 – 8 năm nay, nhưng không nhớ tổng số tiền bao nhiêu.

Tuy chứng cứ cụ thể không đủ cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà H, ông Đ, nhưng phía nguyên đơn ông M cũng tự nguyện hỗ trợ công sức bồi đắp cho bà H, ông Đ số tiền 40.000.000 đồng và tiền cây trồng là 70.000.000 đồng. Tổng số tiền là 110.000.000 đồng là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định trên, nhận thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] *Về chi phí thẩm định*: Chi phí đo đạc thẩm định là 10.000.000 đồng (M triệu đồng), số tiền này nguyên đơn tự nguyện nộp. Nguyên đơn đã nộp và thanh toán xong.

[6] *Về án phí*: Nguyên đơn khởi kiện được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Bị đơn phản tố được chấp nhận một phần nên phải chịu án phí đối với phần không được chấp nhận. Tuy nhiên, bị đơn bà H và ông Đ đều trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí. Căn cứ quy định tại Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội bị đơn được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39, Điều 147 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 174, 264, 690 Bộ luật dân sự năm 1995.

- Điều 62, 70 Luật đất đai năm 1993.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn M.

Buộc bị đơn bà Ngô Thị Thanh H, ông Lê Phú Đ trả lại cho ông Trương Văn M phần đất có diện tích 754,4m² (bao gồm thửa 199¹ + phần đất ở vị trí A và vị trí C theo Bản trích đo địa chính) đất tọa lạc tại khu vực Bình Dương, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Bà Ngô Thị Thanh H và ông Lê Phú Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Trương Văn M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 553613, sổ vào sổ cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00831 QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/7/1996 cho ông Trương Văn Tr.

(Đính kèm Bản chính đo địa chính số 92/TTKTTNMT ngày 09/8/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi Tr - Sở Tài nguyên Môi Tr thành phố Cần Thơ).

2/ Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Ngô Thị Thanh H, ông Lê Phú Đ trả lại diện tích đất 184m² (ngang 02m x dài 92m).

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị Thanh H, ông Lê Phú Đ.

Ông Trương Văn M có trách nhiệm trả cho bà Ngô Thị Thanh H, ông Lê Phú Đ số tiền 110.000.000 đồng (*Một trăm M triệu đồng*) là tiền cây trồng trên đất và công bồi đắp đất.

4/ Về chi phí thẩm định: Chi phí đo đạc, thẩm định là 10.000.000 đồng (*M triệu đồng*), số tiền này nguyên đơn tự nguyện nộp. Nguyên đơn đã nộp và thanh toán xong.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Trương Văn M được nhận lại số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 004828 ngày 03/11/2020.

Bị đơn bà Ngô Thị Thanh H, ông Lê Phú Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

***Nơi nhận:**

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Bình Thủy;
- THA Q. Bình Thủy;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hà