

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN Ô MÔN  
TP. CẦN THƠ**

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

Bản án số: 35/2023/DS-ST

Ngày: 21/06/2023

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN**

- ***Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:***

+ *Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa:* Ông Đoàn Thanh Thái

+ *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. bà Phạm Quế Lan

2. bà Ngô Thị Út Hậu

- ***Thư ký phiên tòa:*** ông Huỳnh Thanh Xuân – Thư ký

- ***Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Thanh Phương - Kiểm sát viên

Ngày 21 tháng 06 năm 2023, tại trụ sở Tòa án Nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử công khai vụ án thụ lý số: 71/2020/TLST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2020 về việc: “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp, tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 61/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 04 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 43 ngày 22/5/2023, giữa các đương sự:

\* ***Nguyên đơn:*** Ông Võ Quang T, bà Lê Thị V (có mặt)

Nơi cư trú: KV Thới Hoà C, phường Long Hưng, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc Long Uyên, sinh năm 1989 – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước

thành phố Cần Thơ. (có mặt)

\* Bị đơn: Ông Trần Thanh S, sinh năm 1949 (đã mất)

Nơi cư trú: 1/1/5, KV Thới Hoà C, phường Long Hưng, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ.

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng:

1. Bà Nguyễn Thị Tuyết V (vợ)

Nơi cư trú: 1/1/5, KV Thới Hoà C, phường Long Hưng, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Mai Trung Kiên, sinh năm 1978 (có mặt)

Nơi cư trú: KV Thới Hoà C, phường Long Hưng, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ.

2. Bà Trần Huệ C, sinh năm 1979 (con, có mặt)

3. Bà Trần Huệ T, sinh năm 1981 (con)

Nơi cư trú: KV Thới Hoà C, phường Long Hưng, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan An K, sinh năm 1979 (có mặt)

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

4. Ông Trần Chí T, sinh năm 1983 (con, có mặt)

Cùng cư trú: 1/1/5, KV Thới Hoà C, phường Long Hưng, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà V, bà Chi, bà Th, ông T: Luật sư Đỗ Vinh Q thuộc Văn phòng Luật sư Vinh Q – Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. (có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày*: Nguồn gốc đất của ông T, bà Vân là được nhà nước cấp vào năm 1976, với diện tích là 602 m<sup>2</sup> (kích thước giáp ông Đồng là 26m, cạnh giáp bà Chỗ là 27m, cạnh giáp kênh lộ là 24,5m, cạnh giáp lộ nông thôn là 21m). Việc cấp đất là do gia đình ông có hoàn cảnh khó khăn, bà Vân là thương binh, nhưng khi đó việc cấp giấy không có giấy tờ gì, từ khi ở trên thửa đất đến nay ông, bà chưa từng đăng ký vào sổ mục kê. Hiện trạng khi được giao đất năm 1976 thì hai bên phần đất nhà ông

đều có cái mương nước, cụ thể giáp với bà Chỗ có 01 mương nước, giáp với ông Đồng có 01 mương nước, hiện mương nước giáp ông Đồng thì ông, bà đã lấp và chia diện tích phần lấp được với ông Đồng mỗi người chiều ngang tăng được khoảng 1m đến 2m. Riêng cái mương nước giáp thửa đất bà Chỗ thì gia đình sử dụng đất là lấy đất hàng năm đắp làm nền nhà và cho ông Sơn sử dụng nhờ làm đường dẫn nước.

Đến năm 1999 khi gia đình ông thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới biết được ông Sơn đã cấp chồng lấn lên phần diện tích đất của ông và 4 hộ gia đình khác. Nên ông khiếu nại đến Ủy ban Nhân dân xã, sau đó ông Sơn đã ký chuyển nhượng trả lại ông diện tích đất là 385 m<sup>2</sup>, nhận thấy ông vẫn còn thiếu đất so với diện tích 602 m<sup>2</sup> nên ông khởi kiện yêu cầu ông Sơn trả lại diện tích đất là 167 m<sup>2</sup> theo thửa 581.

Đối với tài liệu là “Giấy xác nhận cho đất” là ông Trần Thanh S có đi cùng ông Đào Thanh Sơn đến nhà ông T để thỏa thuận xin phần đất có kích thước ngang 2m dài xuống kênh lộ làm lối thoát nước.

Đối với tài liệu là “Tờ Xét Nhận” ngày 06/5/2016 của Phạm Thị Thơ là do con trai của bà Thơ viết và ký tên thay bà Thơ (bà Thơ là vợ của ông Hai Phó) và hiện tại bà Thơ cũng đã chết.

Nay yêu cầu khởi kiện là buộc bị đơn trả lại diện tích đất là 167 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 581 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 05327 do UBND huyện Ô Môn cấp ngày 15/8/2001 đứng tên hộ ông Trần Thanh S.

*\* Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trình bày:*

Không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguồn gốc đất của gia đình bị đơn là nhận chuyển nhượng của ông Hai Phó (đã chết) vào khoảng năm 1980, khi mua thì thửa đất của ông Hai Phó bao gồm 02 phần, 01 phần nằm trên lộ giao thông nông thôn và 01 phần giáp với kênh lộ (thửa 581), bao gồm mương nước dẫn vào ruộng. Sau khi mua đất của ông Hai Phó thì gia đình sử dụng mương nước thuộc thửa đất 581 để dẫn nước vào ruộng từ đó cho đến nay. Đến năm 1996, khi nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Sơn đi thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy thì biết được đã cấp chồng lấn lên các thửa đất của ông T (385m<sup>2</sup>), bà Ngô Thị Thành (238 m<sup>2</sup>), ông Phạm Văn Lệ (207 m<sup>2</sup>), bà

Trần Mỹ Lệ (614 m<sup>2</sup>), sở dĩ có việc cấp chồng như trên là do trước đó ông Hai Phó đã kê khai luôn phần đất của những người trên. Năm 2000 thì ông Sơn đã thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng trả lại phần đất trên cho 4 hộ gia đình. Riêng phần đất của bà Chỗ thì do trước đây chồng bà Chỗ (ông Liễn, đã chết) là bà con với ông Hai Phó nên năm 2000, vì tình nghĩa nên ông Sơn đã chuyển lại cho bà Chỗ phần diện tích bà Chỗ cất nhà ở để ổn định cho bà Chỗ, đồng thời gia đình bị đơn có chừa 01 lối đi xuống kênh lộ cho gia đình nên vì thế thửa 581 có 01 phần diện tích chiều ngang 1m giáp kênh lộ cặp nhà bà Chỗ. Còn phần ruộng nước thuộc thửa 581 giáp với ông T là diện tích gia đình bị đơn mua của ông Hai Phó và sử dụng làm lối dẫn nước vào đất cho đến nay vẫn còn sử dụng nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn có yêu cầu phản tố là yêu cầu nguyên đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm là 67,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 581 và yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ, di dời công trình xây dựng lấn chiếm qua đất bị đơn.

*\* Người làm chứng, bà Chỗ trình bày:* Phần đất của bà cũng được nhà nước cấp vào giai đoạn khoảng năm 1978, bà về sinh sống cho đến nay. Gia đình bà năm 1999 biết được ông Sơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm phần đất của bà thì có yêu cầu ông Sơn tách giấy trả lại thì ông Sơn có tách trả lại cho bà và bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sử dụng cho đến nay.

### ***Tại phiên tòa:***

- Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn đã sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1976 đến nay, việc sử dụng ổn định, liên tục, kéo dài hơn 30 năm nên đề nghị công nhận phần diện tích tranh chấp phần A, phần B theo bản trích đo địa chính số 225 ngày 21/03/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

- Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đã sử dụng phần diện tích đất từ năm 1983 đến nay, đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, hiện là đường dẫn nước canh tác của bị đơn. Nay giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu công nhận phần B theo bản trích đo địa chính số 225 thuộc quyền sử dụng của bị đơn, yêu cầu nguyên đơn

tháo dỡ phần nhà tạm lán qua phần đất của bị đơn. Đối với phần tranh chấp A theo bản trích đo địa chính số 225 thì không có ý kiến.

*\* Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội thẩm nhân dân, Hội đồng xét xử, đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung, đề nghị:

+ Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Giao phần đất có diện tích 15,9 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, chỉnh lý biến động đối với thửa đất 772.

+ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Giao phần đất có diện tích 67,5 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn. Bị đơn được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, chỉnh lý biến động đối với thửa đất 581. Buộc nguyên đơn tháo dỡ, di dời phần nhà tạm cất lán chiếm qua thửa đất 581 của bị đơn có diện tích 7,6 m<sup>2</sup>.

+ Giải quyết chi phí tố tụng và án phí theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

*[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả lại quyền sử dụng đất thửa 581 nên xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Đồng thời, bị đơn có nơi cư trú tại quận Ô Môn. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án Nhân dân quận Ô Môn theo qui định tại Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

*[2] Về tố tụng:*

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không hoà giải được với nhau, Toà án tiến hành đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên toà, nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện nhưng không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên chấp nhận.

*[3] Về nội dung vụ án:*

[3.1] Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc đất được Nhà nước cấp năm 1976, tuy nhiên trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà hôm nay nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày là cơ sở, nên căn cứ vào Điều 91; Điều 96 Bộ luật dân sự, không có cơ sở chấp nhận lời trình bày này của nguyên đơn.

[3.2] Đối với việc nguyên đơn cho rằng sử dụng ổn định lâu dài phần diện tích tranh chấp, Hội đồng xét xử nhận thấy hiện trạng diện tích đất tranh chấp là nương dẫn nước, nên mục đích sử dụng của phần đất tranh chấp là để phục vụ việc dẫn nước, tưới tiêu. Nhưng thửa đất 772 của nguyên đơn lại là loại đất ở, có nhà trên đất, ngoài thửa đất 772 thì nguyên đơn không còn thửa đất nào khác tiếp giáp nương nước (phần diện tích đất tranh chấp) nên suy ra nguyên đơn không có nhu cầu sử dụng nương nước để canh tác. Hơn nữa, tại phiên toà nguyên đơn cũng trình bày rằng nguyên đơn chỉ lấy đất dưới nương lên để san lấp nền nhà, hoàn toàn không có sử dụng nương nước cho canh tác. Ngược lại, quá trình giải quyết vụ án lại cho thấy bị đơn có thửa đất tiếp giáp với phần nương nước (diện tích đất tranh chấp) và sử dụng phần nương nước này phục vụ cho việc canh tác trên đất. Nên việc nguyên đơn cho rằng sử dụng ổn định, liên tục nương nước (diện tích đất tranh chấp) là không có cơ sở.

[3.3] Đối với tài liệu nguyên đơn cung cấp là “Giấy xác nhận cho đất ngày 01/9/2016” có nội dung “*ông Thanh Sơn có đi cùng tôi đến nhà ông Quang T xin 02m đường nước là sự thật*”. Hội đồng xét xử nhận thấy, tại văn bản này chỉ có chữ ký, chữ viết tên của ông Đào Xuân Sơn (đã chết), không có chữ ký của ông Trần Thanh S tức là không có sự thừa nhận của ông Trần Thanh S nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét chứng cứ này của nguyên đơn.

[3.4] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn được cấp đối với thửa 772, có diện tích 385 m<sup>2</sup>, nhưng qua quá trình xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện thửa đất của nguyên đơn có diện tích 430,5 m<sup>2</sup> (chưa bao gồm diện tích đất

tranh chấp), tăng so với diện tích thửa 772 được nhà nước công nhận là 385 m<sup>2</sup>. Nên cũng không có cơ sở cho rằng bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn.

[3.5] Đối với bị đơn, ông Trần Thanh S được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 581, diện tích 167 m<sup>2</sup>, qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì thửa 581 có diện tích 153,6 m<sup>2</sup> (chưa bao gồm diện tích đất tranh chấp). Nếu cộng với diện tích phần B, theo bản trích đo địa chính là 67,5 m<sup>2</sup> (có 5,2 diện tích thuộc nương lộ) thì tổng diện tích là 215,9 m<sup>2</sup>. Như vậy, diện tích đất của bị đơn cũng tăng so với giấy chứng nhận được cấp nhưng diện tích tăng không đáng kể. Từ đó cho thấy phần diện tích đất tranh chấp là thuộc thửa đất 581.

Nhận thấy bị đơn được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tức có sự thừa nhận của Nhà nước đối với quyền sử dụng đất của bị đơn. Và việc sử dụng đất của bị đơn được Nhà nước đảm bảo theo Luật đất đai.

[3.6] Từ những phân tích trên cho thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên toà bị đơn chỉ yêu cầu phản tố công nhận phần B thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn, không có yêu cầu đối với phần A. Mặc dù thấy rằng phần diện tích tranh chấp không thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn, nhưng bị đơn chỉ yêu cầu công nhận phần B, nên để giải quyết triệt để vụ án, Hội đồng xét xử công nhận phần A theo bản trích đo địa chính số 225 thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

[3.7] Đồng thời qua kết quả thẩm định tại chỗ, thể hiện có một phần diện tích căn nhà tạm của nguyên đơn xây dựng lấn chiếm qua thửa đất 581 của bị đơn là 7,6 m<sup>2</sup>, và căn nhà có kết cấu là nhà tạm, không phải nhà kiên cố nên Hội đồng xét xử nhận thấy cần buộc nguyên đơn tháo dỡ, di dời trả lại diện tích đất cho bị đơn.

[3.8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với Phần A theo bản trích đo địa chính số 225.

*[4] Về chi phí tố tụng:*

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng là 7.000.000 đồng.

*[5] Về án phí:*

Ông T, bà Vân là người cao tuổi nên được miễn án phí. Trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho bị đơn.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**\* Căn cứ vào:**

- Điều 5; Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39; Khoản 1, Khoản 2 Điều 91; Điều 92; Điều 95; Điều 157; Điều 207; Điều 227; Điều 244 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Điều 106; 166; 203 Luật đất đai năm 2013;

- Điểm đ Khoản 1 Điều 12; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### **\*Tuyên xử:**

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công nhận phần đất có diện tích 15,9 m<sup>2</sup> (có 3,5 m<sup>2</sup> đất nương lộ) thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, chỉnh lý biến động đối với thửa đất số 772 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 05937 do UBND huyện Ô Môn cấp ngày 06/11/2000 đứng tên hộ ông Võ Quang T. (có bản trích đo địa chính số 225 ngày 21/03/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Công nhận phần đất có diện tích 67,5 m<sup>2</sup> (có 5,2 m<sup>2</sup> đất nương lộ) thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn. Bị đơn được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, chỉnh lý biến động đối với thửa đất số 581 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 05327 do UBND huyện Ô Môn cấp ngày 15/8/2001 đứng tên hộ ông Trần Thanh S. (có bản trích đo địa chính số 225 ngày 21/03/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ kèm theo).

Buộc nguyên đơn tháo dỡ, di dời phần nhà tạm cất lán chiếm qua thửa đất số 581, tờ bản đồ số 10 của bị đơn, có diện tích 7,6 m<sup>2</sup>.

3. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn phải chịu 7.000.000 đồng chi phí tố tụng.

4. Về án phí:

Miễn án phí cho nguyên đơn. Bị đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0003863 ngày 27/02/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Ô Môn.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự và thời hiệu Thi hành án dân sự được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

**\* Nơi nhận:**

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND TPCT;
- VKSND Q. Ô Môn;
- Chi cục THADS Q. Ô Môn;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Đoàn Thanh Thái**