

**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: **49/2020/DSST**
Ngày: 18/12/2020
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 phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Thái Mỹ Nhung**

Các hội thẩm nhân dân:

1/ Ông **Nguyễn Thanh Tùng**.

2/ Ông **Võ Thành Hưng**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Bích Trương**, Thư ký Tòa án nhân dân quận Cái Răng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cái Răng tham gia phiên tòa: Ông **Lê Văn Quốc**, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2018/TLST-DS, ngày 07 tháng 5 năm 2018. Tranh chấp “**về quyền sử dụng đất**”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 195/2020/QĐXXST-DS, ngày 09 tháng 11 năm 2020. Giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: ông **LÊ VĂN T**, SN 1961

Địa chỉ: 327/422, KV T P, P. P T, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ. Có mặt.

- **Bị đơn**: ông **NGUYỄN VĂN H**, SN 1954

Địa chỉ: số 12, KV P K, P. P T, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền: ông **Phạm Khắc P** (Giấy ủy quyền ngày 11/11/2020). Có mặt.

- **Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp nguyên đơn**: luật sư **Nguyễn Bác A** – Đoàn luật sư TP. Cần Thơ. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 23/3/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lê Văn T trình bày: Vào năm 1984 nguyên đơn có cho ông Nguyễn Văn H mượn phần đất ruộng và 01 bờ trồng cây lâu năm diện tích (6 công tầm lớn)

khoảng 7.500 m² đất tọa lạc tại ấp Khánh Bình, xã Phú An, huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ cũ (nay là KV Phú Khánh, P. Phú Thứ, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ). Việc cho mượn đất canh tác vài năm rồi trả chỉ nói miệng không làm giấy tờ bằng văn bản. Nhưng đến năm 1985 thì đất vô tập đoàn và đến năm 1989, tập đoàn trả lại đất cho chủ gốc nhưng nguyên đơn chưa đòi lại vì đi làm ăn xa ở Châu Đốc, Long Xuyên. Đến năm 1990, nguyên đơn đã nhiều lần đòi đất lại nhưng ông Nguyễn Văn H chỉ hứa hẹn mà vẫn không chịu trả.

Nguồn gốc đất là của bà nội tên Cao Thị K (chết năm 1968) cho cha tên Lê Văn H (chết năm 2002), ông H cho cô ruột Lê Thị M (bà M chết năm 1979), từ năm 1979 nguyên đơn canh tác đến năm 1984 thì cho ông Nguyễn Văn H mượn để canh tác. Ngày 20/9/2018 và 22/10/2019 Tòa án đã thành lập Hội đồng tiến hành thẩm định và định giá, theo Mảnh trích đo địa chính số 40-2019 ngày 21/01/2019 và Mảnh trích đo địa chính số 491-2019 ngày 27/11/2019 thì phần tranh chấp thửa 283 có diện tích 3422 m² và phần tranh chấp vị trí số 2 thửa 284 có diện tích 3023 m². Nay ông khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 02 phần đất đã cho mượn có **tổng diện tích tranh chấp là 6445 m²**, tự nguyện hoàn trả lại giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn. Nguyên đơn rút lại yêu cầu đối với phần đất tại vị trí số 1 có diện tích 200 m²ODT và 2240 m²CLN theo Mảnh trích đo địa chính số 491-2019 ngày 27/11/2019 (vì phần này bị đơn mua lại của bà Trà).

Còn theo bị đơn Nguyễn Văn H trình bày: Phần đất mà ông sử dụng có nguồn gốc mua của ông Lê Văn H (là cha của ông Lê Văn T) vào năm 1985 và một phần mua của bà Trà (không nhớ tên do thời gian lâu và giấy tờ mua bán cũng thất lạc), cả 2 phần đất đã được UBND huyện Châu Thành (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000259 ngày 09/3/1996. Ông đã canh tác ổn định trên đất từ năm 1985 đến nay, vì vậy ông không đồng ý với yêu cầu trả lại đất của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn ông Lê Văn T vẫn giữ yêu cầu đòi bị đơn trả lại 02 phần đất đã cho mượn có **tổng diện tích tranh chấp là 6445 m²**, tự nguyện hoàn trả lại giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn. Nguyên đơn rút lại yêu cầu đối với phần đất tại vị trí số 1 có diện tích 200 m²ODT và 2240 m²CLN theo Mảnh trích đo địa chính số 491-2019 ngày 27/11/2019.

Đại diện bị đơn ông Nguyễn Văn H không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng phần đất trên đã mua của ông Lê Văn H, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000259 ngày 09/3/1996 nên là sở hữu hợp pháp của ông, không đồng ý trả lại cho nguyên đơn.

Đại diện Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

- **Về việc tuân theo pháp luật tố tụng** của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: là phù hợp quy định pháp luật, không phát hiện vi phạm.

- **Về việc giải quyết vụ án:** Phía nguyên đơn đi kiện đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn nhưng không cung cấp được chứng cứ nào để làm cơ sở. Phía bị đơn canh tác, ổn định trong thời gian dài từ năm 1980 đến nay gần 40 năm, đã đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất vào năm 1981 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996 là đúng qui định. Nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 6445 m² là không có căn cứ, đề nghị HĐXX bác yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất mà các bên đang tranh chấp bao gồm 02 phần, thửa 283 có diện tích 3422 m² theo Mảnh trích đo địa chính số 40-2019 ngày 21/01/2019 và vị trí số 2 thửa 284 có diện tích 3023 m² theo Mảnh trích đo địa chính số 491-2019 ngày 27/11/2019, **tổng diện tích tranh chấp là 6445 m²** thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000259 ngày 09/3/1996. Nguyên đơn kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất này vì cho rằng bị đơn đã mượn đất canh tác. Còn bị đơn không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn vì cho rằng đất đã nhận chuyển nhượng và thuộc sở hữu của mình nên xảy ra tranh chấp. Xét thấy đây là quan hệ tranh chấp “**quyền sử dụng đất**” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án khi các đương sự có yêu cầu theo qui định của Luật đất đai năm 2013, Bộ luật dân sự và Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy phần đất tại vị trí số 1 có diện tích 200 m²ODT và 2240 m²CLN, tổng cộng 2440 m² theo Mảnh trích đo địa chính số 491-2019 ngày 27/11/2019 (BL 150), hai bên đã thống nhất xác định phần này do bị đơn nhận chuyển nhượng của bà Trà (không rõ họ tên do thất lạc giấy tờ mua bán tay) và nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện không tranh chấp nên không điều chỉnh.

[3] Phần còn lại gồm thửa 283 có diện tích 3422m² theo Mảnh trích đo địa chính số 40-2019 ngày 21/01/2019 (BL 149) và vị trí số 2 thửa 284 có diện tích 3023m² theo Mảnh trích đo địa chính số 491-2019 ngày 27/11/2019 (BL 150), **tổng diện tích tranh chấp là 6445 m²** đều thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000259 ngày 09/3/1996 do UBND huyện Châu Thành (cũ) cấp cho ông Nguyễn Văn Hòa.

[4] Quá trình điều tra Tòa án cũng đã xác minh được phần này nằm toàn bộ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000259 ngày 09/3/1996 do ông Nguyễn Văn H đứng tên chủ sử dụng đất. Và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000259 ngày 09/3/1996 cho ông Nguyễn Văn H là phù hợp với qui định tại thời điểm cấp theo Luật đất đai năm 1993 (theo Công văn số 2761/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 16/8/2019 – BL 163). Theo đó, bị đơn Nguyễn Văn H đã đăng ký quyền sử dụng cả 2 thửa đất 283 và 284 với tổng diện tích 9490 m², mục đích sử dụng 2L-T-CLN tại Sổ mục kê ruộng đất lập tại UBND xã Phú An lập ngày 05/5/1981 và được UBND huyện Châu Thành duyệt y ngày 06/5/1984 (BL 161).

[5] Việc nguyên đơn Lê Văn T cho rằng đất có nguồn gốc là của bà nội tên Cao Thị Kiều (chết năm 1968) cho cha tên Lê Văn H (chết năm 2004 - BL 39), ông H cho cô ruột Lê Thị M (bà M chết năm 1979), từ năm 1979 nguyên đơn canh tác đến năm 1984 thì cho ông Nguyễn Văn H mượn để canh tác, nhưng không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh. Những người làm chứng Nguyễn Văn T, Phạm Văn Ti

và Bùi Thanh H được triệu tập theo yêu cầu của nguyên đơn đều trình bày chỉ nghe nguyên đơn nói có cho bị đơn mượn đất, không rõ việc mua bán đất giữa ông Lê Văn H và ông Nguyễn Văn H, không chứng minh được lời trình bày của nguyên đơn là có thật. Ngược lại lời trình bày của ông Huỳnh Thành Được - nguyên là cán bộ địa chính xã Phú An, huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) đã xác định: có xác nhận để bị đơn Nguyễn Văn H lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo qui định vào năm 1995 (BL 60-63).

[6] Mặt khác, “Tờ giao kèo ngày 20/02/1985” (bản gốc – BL 48) do bị đơn cung cấp thể hiện việc ông Lê Văn H và Lê Văn T có bán đất cho bị đơn như trình bày. Việc này người làm chứng Nguyễn Văn L (tên thường gọi Nguyễn Văn Em) đã xác nhận có chứng kiến việc giao vàng và tiền giữa bị đơn và ông Lê Văn H và Lê Văn T. Nguyên đơn cho rằng chỉ cho mượn đất nhưng không đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định, mà bị đơn là người đã đăng ký quyền sử dụng cả 2 thửa đất 283 và 284 với tổng diện tích 9490 m², mục đích sử dụng 2L-T-CLN tại Sổ mục kê ruộng đất lập tại UBND xã Phú An lập **ngày 05/5/1981** và được UBND huyện Châu Thành **duyet y ngày 06/5/1984** (BL 161). Trong giai đoạn từ năm 1981 đến 1984 ông Lê Văn H vẫn còn sống và cả nguyên đơn không tranh chấp hay đòi lại đất. Tại tòa hôm nay nguyên đơn cũng xác định thời điểm từ năm 1984 đến năm 1990 đi làm ăn xa ở Châu Đốc, Long Xuyên nên không đòi lại. Đến nay thì bị đơn đã canh tác ổn định gần 40 năm, đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000259 ngày 09/3/1996. Cho nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất có diện tích **6445 m²** thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000259 ngày 09/3/1996 do UBND huyện Châu Thành (cũ) cấp cho ông Nguyễn Văn H là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Về chi phí đo đạc, định giá: theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã thành lập đoàn đo đạc, định giá để xác định giá trị tài sản tranh chấp vào ngày 20/9/2018 và ngày 22/10/2019. Chi phí đo đạc, định giá là 13.800.000 đồng (Mười ba triệu tám trăm ngàn đồng), **nguyên đơn phải chịu** do yêu cầu nguyên đơn không được chấp nhận (BL 95-97 và 137-139). Nguyên đơn đã nộp xong theo phiếu thu số 24 ngày 04/7/2018, Hóa đơn số 0046279 ngày 26/02/2019 và theo phiếu thu số 61 ngày 19/8/2019, Hóa đơn số 0092360 ngày 04/01/2020 (BL 94, 97, 124 và 139).

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí không giá ngạch do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 39, 147, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.
- Điều 166, 221, 223 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Căn cứ Điều 100, 166, 170, 203 Luật đất đai 2013.

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

1/ Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Lê Văn T** đòi bị đơn **Nguyễn Văn H** phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích **6445 m²** tọa lạc tại khu vực Phú Khánh, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ theo Mảnh trích đo địa chính số 40-2019 ngày 21/01/2019 và Mảnh trích đo địa chính số 491-2019 ngày 27/11/2019.

2/ Ôn định phần tranh chấp tại thửa 283 có diện tích 3422m² theo Mảnh trích đo địa chính số 40-2019 ngày 21/01/2019 và vị trí số 2 tại thửa 284 có diện tích 3023m² theo Mảnh trích đo địa chính số 491-2019 ngày 27/11/2019, **tổng diện tích tranh chấp là 6445 m²** (có lược đồ kèm theo), thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000259 ngày 09/3/1996 do UBND huyện Châu Thành (cũ) cấp cho ông Nguyễn Văn H.

3/ Về chi phí đo đạc, định giá: ông Lê Văn T phải chịu 13.800.000 đồng (Mười ba triệu tám trăm ngàn đồng). Ông Lê Văn T đã nộp xong theo phiếu thu số 24 ngày 04/7/2018, Hóa đơn số 0046279 ngày 26/02/2019 và theo phiếu thu số 61 ngày 19/8/2019, Hóa đơn số 0092360 ngày 04/01/2020 (BL 94, 97, 124 và 139).

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí không giá ngạch, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 006417 ngày 27/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng. Nguyên đơn đã nộp xong.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- TAND TP. Cần Thơ.
- VKSND Q.Cái Răng.
- Cơ quan Thi hành án.
- Người TGTT.
- Lưu HS – BA.

Thái Mỹ Nhung

