

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỐT NỐT
TP. CẦN THƠ**

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

Bản án số: 62/2024/DS-ST

Ngày: 20- 8- 2024

V/v “*Tranh chấp 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

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Nguyễn Văn Kiệt**

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Tăng Tài Thủ**

2. Bà **Huỳnh Thị Mỹ Nhung**

Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Trung Hiếu** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Sáu** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2024, 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: 306/2023/TLST- DS ngày 07 tháng 11 năm 2023, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 733/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Giảng Văn N** – sinh năm 1960. Có mặt

Cư trú: Khu vực P, P. T, Q. T, Tp ..

2. *Bị đơn:* Bà **Huỳnh Thị L** – sinh năm 1986. Vắng mặt

Cư trú: Khu vực P, P. T, Q. T, Tp ..

Người đại diện theo ủy quyền của bà L:

Ông **Huỳnh Văn P** – sinh năm 1966. Có mặt

Cư trú: Khu vực P, P. T, Q. T, Tp ..

Theo Giấy ủy quyền được công chứng Số 7007, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2023.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà **Nguyễn Thị D** – sinh năm 1962. Có mặt

3.2. Anh **Giảng Ngọc G** – sinh năm 1989. Có mặt

3.3. Anh **Giảng Ngọc Duy M** – sinh năm 1997. Có mặt

Cư trú: Khu vực P, P. T, Q. T, Tp ..

4. *Người làm chứng:*

4.1 Ông **Lê Thanh T** – sinh năm 1969. Vắng mặt

Cư trú: Khu vực Đ, P. T, Q. T, Tp ..

4.2. Bà **Phan Thị Lệ H** – sinh năm 1977. Có mặt

Cư trú: Khu vực P, P. T, Q. T, Tp ..

4.3. Ông **Cao Văn M1** – sinh năm 1964. Có mặt

Cư trú: Khu vực P, P. T, Q. T, Tp ..

4.4. Ông **Phạm Văn M2** - sinh năm 1970. Vắng mặt

Cư trú: Khu vực P, P. T, Q. T, Tp ..

4.5. Ông **Đoàn Văn T1** – sinh năm 1977. Có mặt

Cư trú: Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Giảng Văn N trình bày như sau:

Hộ ông Giảng Văn N được Ủy ban nhân dân huyện T (trước đây) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000073 ngày 11/6/1998 đối với các thửa đất 733, 734, 735, 736 và 789. Nguồn gốc đất do được thừa kế từ cha mẹ để lại. Trong đó, thửa 789, diện tích 320 m², loại đất bãi bồi, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại Khu V, P. T, Q. T, Tp ..

Vào năm 2017, ông Giảng Văn N chuyển nhượng một phần thửa 733 cho bà Huỳnh Thị L (tách ra thành thửa 1037, 1038). Sau đó, trong lúc ông N đang điều trị bệnh tại thành phố Hồ Chí Minh, bà L kêu người bồi đắp thửa 1037 và một phần thửa 789 của hộ gia đình ông N.

Tại Đơn khởi kiện ngày 12/9/2023, ông Giảng Văn N yêu cầu bà Huỳnh Thị L giao trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích khoảng 371,35 m² (gồm tại thửa 789 là 320 m², tại thửa 733 là 51,35 m²).

Sau đó, tại Đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 28/3/2024, ông Giảng Văn N chỉ yêu cầu bà Huỳnh Thị L giao trả lại phần đất bao chiếm tại thửa 789 (theo Bản trích đo địa chính số Số 239/VPĐKĐĐ ngày 19/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C thể hiện phần đất tranh chấp thực tế là 140,0 m²); nếu bà L1 không trả lại đất thì trả bằng giá trị đất theo giá thị trường mà Hội đồng định giá xác định. Riêng phần tranh chấp tại thửa 733 thì ông N rút lại yêu cầu khởi kiện.

- Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Văn P trình bày như sau:

Vào năm 2017 - 2018, bà Huỳnh Thị L có nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 733 của ông Giảng Văn N (tách ra thành thửa 1037 và thửa 1038) kèm theo phần đất bãi bồi mé rạch đối diện thuộc thửa 789. Nhưng trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có ghi phần đất bãi bồi do quy định đất bãi bồi không chuyển nhượng được.

Sau khi nhận đất, vào năm 2018 bà L có thuê ông Đoàn Văn T1 chạy Kobe cạp đất bồi đắp thêm phần bãi bồi, cụ thể:

Ngày 10/11/2018, tiền cạp đất là 45.000.000 đồng;

Ngày 19/7/2020, tiền cạp đất là 10.000.000 đồng;

Ngày 21/6/2021, tiền cạp đất là 10.000.000 đồng;

Ngày 20/4/2023, tiền cạp đất là 15.000.000 đồng và tiền nhân công làm bờ kè, tole và cây tràm là 12.000.000 đồng.

Tổng cộng chi phí bồi đắp là 92.000.000 đồng. Việc bồi đắp bãi bồi được ông Đoàn Văn T1 ký tên xác nhận và được nhiều người ở khu vực chứng kiến.

Nay bị đơn cho rằng thời điểm bồi đắp bãi bồi thửa đất 789 thì gia đình ông N không có ai phản đối hay tranh chấp gì nên gia đình bà L sử dụng ổn định đến nay.

Vì vậy, qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Huỳnh Thị L không đồng ý giao trả lại đất.

- *Quá trình giải quyết, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Bà Nguyễn Thị D, anh Giảng Ngọc G, anh Giảng Ngọc Duy M đều thống nhất theo trình bày và yêu cầu của ông Giảng Văn N, không ai có yêu cầu gì khác.

- Tại phiên tòa, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trên. Phía bị đơn cho rằng nếu ổn định cho bị đơn tiếp tục sử dụng phần diện tích đất tranh chấp nói trên, bị đơn đồng ý trả giá trị đất cho nguyên đơn theo giá nhà nước quy định chứ không trả theo giá thị trường.

- *Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:* Việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành của những người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tạm giao cho bà Huỳnh Thị L tiếp tục sử dụng phần diện tích đất tranh chấp là 140 m² thuộc thửa 789, loại đất bãi bồi, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại Khu V, P. T, Q. T, Tp .. Đồng thời buộc bà L phải trả giá trị đất cho nguyên đơn, và có xem xét công sức bồi đắp thêm phần diện tích đất bãi bồi. Các đương sự phải chịu các khoản chi phí, lệ phí và án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn giao trả lại phần diện tích đất bao chiếm tại thửa 789 - tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại Khu V, P. T, Q. T, Tp .. Bị đơn cho rằng phần đất mà gia đình bị đơn đang sử dụng tại thửa 789 là do bị đơn nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn và bồi đắp thêm mà có, nên không đồng ý giao trả đất. Đây là quan hệ pháp luật về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Căn cứ theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ.

[2] Về trình tự, thủ tục tố tụng:

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án đúng theo trình tự thủ tục tố tụng dân sự. Qua hòa giải các bên đương sự không thỏa thuận được nên vụ án được đưa ra xét xử. Tại phiên tòa nguyên đơn vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền

tham gia tố tụng; một số người làm chứng vắng mặt nhưng đã có lời khai trực tiếp tại tòa án. Do đó theo quy định tại khoản 2 Điều 228, khoản 1 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo trình bày của các bên đương sự và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Vào năm 2017 - 2018, ông Giảng Văn N chuyển nhượng một phần thửa 733 cho bà Huỳnh Thị L, tách ra thành thửa 1037 có diện tích 143,8 m² và thửa 1038 có diện tích 756,3 m². Ông N cho rằng ông chỉ chuyển nhượng phần đất trên bờ tại thửa 733 chứ không có chuyển nhượng phần đất bãi bồi mé rạch tại thửa 789. Bà L thì cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng có kèm theo phần đất bãi bồi mé rạch nhưng trên hợp đồng không có ghi do phần đất bãi bồi không được phép chuyển nhượng.

Thấy rằng, không có tài liệu chứng cứ nào để khẳng định ông N có chuyển nhượng phần đất bãi bồi tại thửa 789 cho bà L. Dù bà L cho rằng theo tập quán khi mua đất trên bờ thì cũng mua đất mé sông để thuận tiện đi lên xuống và sinh hoạt hàng ngày, nhưng lập luận này chưa đủ cơ sở vững chắc, bởi phần đất bãi bồi không phải nằm trong thửa đất trên bờ đã chuyển nhượng mà là một thửa đất độc lập với các thửa đất trên bờ, đó là thửa 789 có sơ đồ hình thể và vị trí rõ ràng. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng đất, phía bị đơn cũng biết rằng đất bãi bồi không được phép chuyển nhượng.

Theo lời khai của những người làm chứng như ông Đoàn Văn T1, ông Lê Thanh T, ông Cao Văn M1, ông Phạm Văn M2 và bà Phan Thị Lệ H, vào thời điểm bà L nhận chuyển nhượng đất của ông N thì phần đất bãi bồi còn trũng thấp và có bề rộng từ mé lộ ra rạch khoảng chừng hơn 01 mét, sau đó bà L thuê người bồi đắp thêm ra mới có bề rộng như ngày nay. Theo trích đo địa chính, phần đất bãi bồi đang tranh chấp hiện có bề rộng thực tế hơn 3,83 mét. Như vậy, mặc dù không tính toán được lượng mét khối đất bồi đắp thêm cụ thể là bao nhiêu, nhưng so sánh bề rộng phần đất bãi bồi tại thời điểm trước và sau khi bồi đắp là có sự tăng lên rõ ràng, nên có thể suy ra lượng đất bồi đắp là hơn phân nửa (50%) cấu tạo bãi bồi đang tranh chấp.

Mặc dù ông N cho rằng bà L thuê người bồi đắp đất trong lúc ông đang đi điều trị bệnh ở Thành phố Hồ Chí Minh nên ông không hay biết và không có lỗi. Tuy nhiên, trên thực tế bà L chiếm hữu sử dụng phần đất bãi bồi từ khi nhận chuyển nhượng năm 2018 đến nay, bà L đã bỏ tiền ra tu tạo bồi đắp để tăng diện tích thêm là có thật. Tuy thửa đất 789 được công nhận cho hộ ông Giảng Văn N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000073 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11 tháng 6 năm 1998, nhưng thời hạn sử dụng đất chỉ là 10 năm (1998 – 2008), nay đã hết thời hạn sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt có văn bản hỏi Ủy ban nhân dân quận T về trường hợp này *“Căn cứ theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương đối với trường hợp này cơ quan thẩm quyền ra quyết định thu hồi hay gia hạn thời hạn sử dụng đất, hoặc cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật”*, nhưng đến nay vẫn chưa được Ủy ban nhân dân trả lời.

Thấy rằng, bà L đang có quyền sử dụng hợp pháp phần đất trên bờ là thửa 1037 và thửa 1038, đối diện qua lộ nông thôn là phần đất tranh chấp cặp mé sông. Để thuận tiện cho việc khai thác sử dụng đất, phía nguyên đơn cũng có đề xuất hướng trả giá trị, thiết nghĩ nên tạm giao cho bà L được tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp 140m² tại thửa 789 theo quy định pháp luật về đất đai; đồng thời buộc bà L phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất cho ông N (được các thành viên hộ gia đình đồng ý) tương ứng 50% diện tích đất tranh chấp (bởi diện tích đất hiện tại đã có sự bồi đắp thêm) theo giá thị trường là $50\% \times 140 \text{ m}^2 \times 400.000\text{đ}/\text{m}^2 = 28.000.000$ đồng, là phù hợp. Còn ý kiến bị đơn đề nghị áp giá nhà nước là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Riêng đối với phần tranh chấp giữa thửa 733 và thửa 1037, nguyên đơn đã rút yêu cầu trước khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử và đang được giải quyết trong vụ kiện khác, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính: Qua những gì phân tích như trên cho thấy lỗi dẫn đến phát sinh tranh chấp thuộc về cả hai bên đương sự, nên nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính, tương ứng là $\frac{1}{2} \times 8.000.000\text{đ} = 4.000.000$ đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước và chi xong, nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại nguyên đơn 4.000.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Giảng Văn N là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn án phí.

Bà Huỳnh Thị L phải chịu án phí tương ứng là: $05\% \times 28.000.000\text{đ} = 1.400.000$ đồng.

[7] Ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà là có cơ sở như đã phân tích.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều: 5; 6; 26; 35; 39; 147; 149; 157; 161; 165; 228; 229; 271; 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 3; 8; 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 12, 166; 170 của Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc bà Huỳnh Thị L phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất cho ông Giảng Văn N tương ứng 50% diện tích đất tranh chấp theo giá thị trường là $50\% \times 140 \text{ m}^2 \times 400.000\text{đ}/\text{m}^2 = 28.000.000$ đồng (*hai mươi tám triệu đồng*).

Thời gian và phương thức thanh toán do Chi cục Thi hành án dân sự giải quyết theo thẩm quyền trong quá trình thi hành án.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Tạm giao cho bà Huỳnh Thị L được tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp kí hiệu (A) có diện tích 140m² tại thửa 789 - tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại Khu V, P. T, Q. T, Tp ., theo quy định pháp luật về đất đai.

Vị trí, kích thước, hình thể đất được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính Số 239/VPĐKĐĐ ngày 19/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính: Nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính, tương ứng là ½ x 8.000.000đ = 4.000.000 đồng. Ông N đã nộp tạm ứng và chi xong, nên bà L có nghĩa vụ hoàn trả lại ông N 4.000.000 đồng (*bốn triệu đồng*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Giảng Văn N được miễn án phí.

Bà Huỳnh Thị L phải chịu án phí 1.400.000 đồng (*một triệu, bốn trăm ngàn đồng*).

4. Về kháng cáo:

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án.

5. Về thi hành án dân sự:

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 6,7a, 7b và Điều 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.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- VKSND Q.Thốt Nốt;
- Chi cục THADS Q.Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Văn Kiệt

