

Bản án số: 21/2025/DS-ST

Ngày: 14/8/2025

*“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy một phần giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 – CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Chiêu Hùng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Sen

Ông Lâm Dũ Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Nhi – Thư ký viên Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 196/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2023 về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2025/QĐXXST-DS, ngày 11 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương P, sinh năm 1931; Địa chỉ: Nhà số B, ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Thị Q, sinh năm 1970; Địa chỉ: ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Lý Thị L, sinh năm 1951; Địa chỉ: Nhà không số, ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Thạch Thị N, sinh năm 1985; Địa chỉ: Nhà không số, ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2/ Bà Trương Thị Sà M, sinh năm 1966 (có mặt)

3/ Ông Trương V, sinh năm 1968 (đã chết)

4/ Ông Trương V1, sinh năm 1972 (đã chết)

5/ Ông Trương V2, sinh năm 1974 (đã chết)

6/ Bà Trương Thị N1, sinh năm 1976 (vắng mặt)

7/ Bà Trương Thị D, sinh năm 1979 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ.

8/ Bà Thạch Thị V3, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ.
(vắng mặt)

8/ Ông Thạch M1, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ.
(có mặt)

9/ Ông Thạch C, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp H, xã L, thành phố Cần Thơ.
(vắng mặt)

10/ Bà Thạch Thị T, sinh năm 1969; Địa chỉ: ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ.
(vắng mặt)

11/ Ông Thạch C1, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ.
(vắng mặt)

12/ Ông Thạch K, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ.
Địa chỉ tạm trú: khóm C, phường V, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

13/ Ủy ban nhân dân xã L; Địa chỉ: ấp L, xã L, thành phố Cần Thơ (là cơ quan
kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng cũ)

Người đại diện theo ủy quyền bà Phạm Thị Cẩm T1 – Phó Chủ tịch Ủy ban
nhân dân xã L, thành phố Cần Thơ (có đơn xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân xã L ông Trần
Minh T2 (có đơn xin vắng mặt)

- *Người phiên dịch tiếng khmer*: Ông Sơn C2 – Nguyên cán bộ hưu trí khóm
G, phường V, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*Trong đơn khởi kiện đề ngày 19/6/2023 (BL23) cũng như trong quá trình giải
quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn
bà Trương Thị Q trình bày:*

Trước năm 1975 ông P thấy bà L không có chỗ ở, bà L là em dâu của vợ ông
P nên ông P có cho bà L ở nhờ trên phần đất của ông P chiều ngang 4,8m, dài 39m,
tổng diện tích 187,2m² thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp P, xã L,
thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ) để ở tạm nhưng bà
L lại có ý định chiếm lấy luôn nên ông P có làm đơn gửi đến Ban nhân dân ấp Prey
Chóp A và UBND xã L để yêu cầu giải quyết nhưng không thành. Vào ngày
09/5/2023, bà Lý Thị L cùng gia đình ngang nhiên dùng vũ lực cầm theo dao, búa,
gậy gộc, lấy cột đúc, lưới B40 cạy cột làm hàng rào trên phần đất của gia đình ông
P, hiện ông P đang đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất do UBND huyện V cấp
ngày 20/09/1997. Ông P khẳng định phần đất bị chiếm đoạt trái pháp luật nói trên
không tranh chấp với ai, thuộc quyền sử dụng của gia đình ông P, hiện nay đã bị gia
đình bà L dùng vũ lực chiếm lấy trái pháp luật.

Nay ông P yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc gia đình bà L phải tháo dỡ hàng
rào, cột đúc và trả lại phần diện tích đất 187,2m² mà gia đình bà L đã chiếm lấy của

ông.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc bà Lý Thị L phải tháo dỡ hàng rào, cột đúc và trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế 181,4m² thuộc thửa đất số 14 (thửa 51 cũ) tờ bản đồ số 46 (13 cũ) mà gia đình bà L đã chiếm đất của ông Trương P.

- Theo đơn phản tố đề ngày 18/7/2023 (BL43), biên bản ghi lời khai ngày 13/7/2023 (BL35-36) cũng như quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Lý Thị L trình bày:

Bà Lý Thị L vốn có phần đất diện tích 187,2m² (chiều ngang 4,8m, chiều dài 39m) thuộc thửa số 51, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ), nguồn gốc đất là do mẹ chồng của bà L là bà Thạch Thị H tặng cho vợ chồng bà L, bà L quản lý sử dụng vào năm 1964, việc tặng cho đất chỉ nói miệng, không làm giấy tờ. Đến năm 1969 thì bà L có xây dựng 01 căn nhà (nhà lá) trên phần đất này và sinh sống đến năm 1975 thì dọn đi nơi khác ở, phần đất trên tạm thời bỏ trống. Lúc chia đất mẹ chồng bà L là bà Thạch Thị H đã chia đủ cho các con mỗi người một phần, trong đó có chia cho bà Lý Thị H1 (là vợ ông Trương P) một phần đất diện tích chiều ngang khoảng 12,3m, không trùng với phần đất đã được cho trước đó của bà L. Đến năm 2023, khi ông P khởi kiện sự việc ra Tòa án nhân dân thị xã V thì bà L mới phát hiện sự việc phần diện tích 187,2m² đất (chiều ngang 4,8m, chiều dài 39m) thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng hiện đang do ông P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc này bà L hoàn toàn không hề hay biết. Nay bà Lý Thị L có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trương P theo kết quả đo đạc thực tế diện tích 181,4m² đất thuộc thửa số 51, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ hiện đang do ông Trương P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Yêu cầu Tòa án xem xét công nhận cho bà L được sở hữu phần diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 181,4m² thuộc thửa số 51, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ để bà L đi đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 24/4/2024 (BL99), biên bản ghi lời khai ngày 05/4/2024 (B) cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Thạch Thị N trình bày: Phần đất đang tranh chấp giữa ông Trương P và bà Lý Thị L trong đó có một phần đất thuộc sở hữu của bà Thạch Thị N có diện tích theo đo đạc thực tế là 178,7m² tọa lạc tại ấp P, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (nay là ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ) nguồn gốc phần đất trên là do bà ngoại bà N là bà Thạch Thị H tặng cho mẹ bà N là bà Lý Thị S vào năm 1957 và mẹ bà N để lại cho bà N vào năm 2021.

Nay bà Thạch Thị N có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận diện tích đất đang tranh chấp 178,7m² tọa lạc tại ấp P, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là Prey Chóp A, xã L, thành phố Cần Thơ) là thuộc sở hữu của bà Thạch Thị N.

Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch M1 tại phiên tòa: Trước đây có ba căn nhà trong đó có đất bà L, đất bà L bao nhiêu thì trả lại cho bà L bấy nhiêu.

Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch K tại phiên tòa: Trước đây ông bà ngoại chia 03 nền nhà cho ba người con, sau đó ông K có hỏi mẹ nền đất trống của ai, thì nghe mẹ nói nền của chú S1, đất trống trống ỏi, lúc mẹ ông K còn sống có kêu bà L xây dựng nhà. Ông Thạch K có ý kiến đất ông P trả lại cho ông P, đất bà N trả lại cho bà N, phần còn lại đất của bà L trả lại cho bà L.

Theo biên bản ghi lời khai ngày 08/4/2025 (BL88A-88B) bà Trương Thị D trình bày: Phần đất tranh chấp là của ông Trương P cho bà L mượn cất nhà tạm để ở, ở được vài năm thì bà L dỡ bỏ đi nơi khác cất nhà ở, lúc đó không ai tranh chấp, khi bà Lý Thị S còn sống bà L không dám lại tranh chấp, qua yêu cầu bà L thì bà D không đồng ý, vì phần đất tranh chấp này là của ông P và bà N.

Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị V3 ngày 27/02/2025 (BL89-90): Phần đất tranh chấp với bà N trước đây mẹ đã chia cho bà N xong, phần đất tranh chấp này không phải là đất của bà V3, những anh em của bà V3 thì đều được mẹ chia phần xong, phần đất tranh chấp hiện nay không ảnh hưởng đến quyền lợi của bà V3 và anh chị em trong gia đình, qua yêu cầu của bà L thì bà V3 không đồng ý vì đất tranh chấp này là của bà N.

Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Sà M ngày 27/02/2025 (BL91-92) và tại phiên tòa: Trước đây bà ngoại có chia đất cho bà Lý Thị L và ông Lý S1 cũng gán phần đất tranh chấp mà là đất ruộng, bà L có cất nhà trên đất tranh chấp ở được vài năm thì dỡ nhà đi nơi khác ở, qua yêu cầu của bà L thì bà M không đồng ý vì đất tranh chấp là của bà N.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã L vắng mặt tất cả buổi giải quyết của Tòa án nên không có ý kiến trình bày.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân xã L ông Thạch M2 Thưa vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N1, ông Thạch C, bà Thạch Thị T, ông Thạch C1 vắng mặt tại các buổi giải quyết của Tòa án nên không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8- Cần Thơ phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký

phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tổ tụng dân sự. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị N, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã L, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân xã L đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tổ tụng dân sự, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại chưa chấp hành đúng pháp luật, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn, lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án tiến hành thu thập được: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Lý Thị L phải tháo dỡ hàng rào, cột đúc và trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế 181,4m² thuộc thửa đất số 14 (thửa 51 cũ) tờ bản đồ số 46 (13 cũ) vị trí đất tại ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ mà bà L đã chiếm đất của ông Trương P. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lý Thị L, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị N: công nhận diện tích đất đang tranh chấp 178,7m² thuộc thửa đất số 18 (thửa 61 cũ), tờ bản đồ số 46 (13 cũ) vị trí đất tại ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ là thuộc sở hữu của bà Thạch Thị N. Về chi phí tố tụng và án phí xử lý theo quy định của 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Giấy triệu tập xét xử đến lần thứ hai cho người đại diện theo ủy quyền của có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã L, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân xã L, bà Trương Thị D, tất cả có đơn xin xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N1, ông Thạch C, bà Thạch Thị T, ông Thạch C1 vắng mặt không lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm a, b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên đơn ông Trương P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Lý Thị L phải tháo dỡ hàng rào, cột đúc và trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn ông Trương P, bị đơn có yêu cầu phản tố hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp

quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự đã xác định được như sau:

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lý Thị L phải tháo dỡ hàng rào, cột đúc và trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế 181,4m² thuộc thửa đất số 14 (thửa 51 cũ) tờ bản đồ số 46 (13 cũ) mà gia đình bà L đã chiếm lấy của ông Trương P.

- Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trương P theo đo đạc thực tế 181,4m² thuộc thửa đất số 14 (thửa 51 cũ) tờ bản đồ số 46 (13 cũ) tọa lạc tại ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ hiện đang do ông Trương P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận cho bà L được sở hữu phần nêu trên để bà L đi đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận diện tích đất đang tranh chấp 178,7m² theo số đo thực tế thuộc thửa đất số 18 (thửa số 61 cũ), tờ bản đồ số 46 (13 cũ) vị trí đất tại ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sở hữu của bà Thạch Thị N.

[3.1] Về diện tích phần đất đang tranh chấp thứ nhất: Phần đất tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trương P và bà Lý Thị L là phần đất tại thửa số 14 (thửa 51 cũ), tờ bản đồ số 46 (13 cũ) nằm trong thửa đất của ông Trương P. Theo kết quả đo đạc, thẩm định của Tòa án thì phần đất tranh chấp giữa ông Trương P và bà Lý Thị L có số đo thực tế là 181,4 m², có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp với đất ông Trương P đang sử dụng ổn định có số đo 5,03m + 35,18m.

- Hướng Tây giáp đất bà Lý Thị L đang tranh chấp với bà Thạch Thị N có số đo 5,02m + 34,61m.

- Hướng Nam giáp đất ông Trương P có số đo 4,15m.

- Hướng Bắc giáp đường bê tông có số đo 0,13m + 4,83m.

Tổng diện tích: 181,4m² (loại đất CLN).

[3.2] Về diện tích phần đất đang tranh chấp thứ hai: Phần đất tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Lý Thị L và bà Thạch Thị N là phần đất tại thửa đất số 18 (thửa 61 cũ), tờ bản đồ số 46 (13 cũ) theo kết quả đo đạc, thẩm định của Tòa án thì phần đất tranh chấp giữa bà Lý Thị L và bà Thạch Thị N có số đo thực tế là 178,7 m², có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp với đất bà Lý Thị L đang tranh chấp với ông Trương P có số đo 5,02m + 34,61m.

- Hướng Tây giáp đất bà Thạch Thị N đang sử dụng ổn định có số đo 5,01m + 34,06m.

- Hướng Nam giáp đất bà Thạch Thị N đang sử dụng ổn định có số đo 4,15m.
- Hướng Bắc giáp đường bê tông có số đo 4,95m.

Tổng diện tích: 178.7m² (loại đất CLN).

Tại phiên tòa các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định và định giá phần đất tranh chấp. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại không có ý kiến gì về phần diện tích đất tranh chấp và kết quả định giá tài sản, mặc nhiên các đương sự đã đồng ý với kết quả đo đạc và định giá mà Tòa án đã Thông báo cho các đương sự biết.

[4] Xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Nguyên đơn ông Trương P cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ vợ phân chia cho con, sau đó ông P mới đi đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/9/1997 tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.235m² trong này có 181,4m² là phần tranh chấp với bà L. Bà L cho rằng trước đây mẹ chồng cho đất vợ chồng bà để ở và bà chưa có đi đăng ký quyền sử dụng đất nay ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên phần đất mẹ chồng cho nên bà L yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận diện tích đất tranh chấp với ông P là của bà L, nhưng bà L không có giấy tờ nào chứng minh thửa đất tranh chấp với ông P là của bà L. Đối với phần đất tranh chấp giữa bà L và bà N, do khi đo đạc bà L chỉ qua phần đất của bà N nên bà N mới phát sinh tranh chấp và bà L cũng không có giấy tờ nào chứng minh phần đất bên bà N là của bà L.

[5] Xét về quá trình sử dụng đất thấy rằng: Đối với phần diện tích đất tranh chấp giữa ông P và bà L, bà L và bà N. Thấy rằng trước đây gia đình bà L có cất một cái chòi nhỏ để gia đình ở trên đất ông P, vài năm sau thì dỡ bỏ và ông P trình bày là trước năm 1975 do thấy bà L không có chỗ ở vì bà L là em dâu của vợ ông Trương Phương C3 việc bà L tranh chấp với bà N xuất phát từ tranh chấp giữa bà L với ông P khi tiến hành thẩm định tài sản thì bà L chỉ qua phần đất của bà N nên mới dẫn đến tranh chấp đất giữa bà L và bà N.

Theo biên bản xác minh ngày 28/4/2025 đối với ông Lâm Thanh H2 (BL222) được ông H2 trình bày nguồn gốc đất tranh chấp trước đây là của cha mẹ để lại cho các con, trước đây ông H2 biết có 04 căn nhà trong đó có 03 căn nhà hướng mặt lộ đāl, 01 căn nhà ở phía sau, phần đất các bên tranh chấp trước đây ông H2 thấy có một căn nhà nhỏ bằng lá do vợ chồng bà L ở, ở đến thời gian nào dỡ bỏ thì ông H2 không nhớ. Việc cha mẹ chia đất cho các con diện tích bao nhiêu và vị trí chia đất ở đâu thì ông H2 không biết.

[6] Xét về hiện trạng phần đất tranh chấp: Hiện tại trên phần đất tranh chấp có tổng diện tích 360,1m² trên đất tranh chấp có cặm 07 trụ cột bê tông cộng kèm gai do bà Lý Thị L cặm.

[7] Xét về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đối với

phần đất do hộ ông Trương P đang sử dụng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1997 tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 13 có tổng diện tích 2.235m².

Theo Văn bản trả lời số 1392/CCTT-CNVC ngày 22/11/2024 (BL107-109) của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã V thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã V trả lời tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trương P là cấp giấy theo bản đồ được số hóa từ không ảnh, không có qua đo đạc thửa đất và không có nhận đơn, văn bản ngăn chặn, đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp.

[8] Hội đồng xét xử xét thấy: Phía nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ mẹ vợ cho và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1997 là gần 30 năm mới tranh chấp với bà L và theo biên bản ghi lời khai đối với bà Lý Thị L ngày 13/7/2023 (BL 35-36) bà L có trình bày đã không ở trên đất tranh chấp hơn 30 năm nhưng hàng năm bà đều có đi chặt cỏ và theo đơn yêu cầu giải quyết của bà Lý Thị L (BL 04-05) có trình bày vào năm 1964 cha mẹ chồng có chia đất cho vợ chồng bà L đến năm 1969 bà L có cất nhà trên đất cha mẹ cho ở đến năm 1975 thì dỡ nhà đi ra ruộng cất nhà ở vì ở trên phần đất đó con bà L thường xuyên bị bệnh, đến năm 1994 thì dỡ nhà ra và cất nhà lại tại nền đất của mẹ ruột bà L, tính ra gần 50 năm bà L không ở trên đất tranh chấp cũng phù hợp với lời trình bày của bà L, theo hồ sơ trích lục tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cũng thể hiện tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 20/5/1997 thể hiện thửa đất 51, tờ bản đồ số 13 diện tích 2.235m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1997 cho hộ ông Trương P. Ngoài lời trình bày của bị đơn ra, thì bị đơn cũng không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho lời trình bày của bị đơn là có căn cứ, vì vậy yêu cầu của bị đơn là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận, mà nghĩa vụ chứng minh là thuộc về đương sự.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ, yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị N là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản là 8.471.257 đồng (tám triệu bốn trăm bảy mươi một nghìn hai trăm năm mươi bảy đồng) do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được chấp nhận nên căn cứ vào khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản với số tiền là 8.471.257 đồng (tám triệu bốn trăm bảy mươi một nghìn hai trăm năm mươi bảy đồng). Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước số tiền nêu trên, nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền là 8.471.257 đồng (tám triệu bốn trăm bảy

mười một nghìn hai trăm năm mươi bảy đồng).

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, do nguyên đơn được miễn nộp tạm ứng án phí nên không phải xử lý. Bị đơn phải chịu án phí trên yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu được lập được chấp nhận, do bị đơn là người cao tuổi và có đơn miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 nên bị đơn được miễn án phí. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu được lập không phải chịu án phí và bà Thạch Thị N được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[11] Xét thấy đề nghị của vị Kiểm sát viên là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; Khoản 1 Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271; Khoản 1 Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Căn cứ khoản 1 Điều 175 của Bộ luật dân sự.

- Căn cứ khoản 24 Điều 3, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

- Khoản 4 Điều 26; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q1.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương P đối với bị đơn bà Lý Thị L.

Buộc bị đơn bà Lý Thị L phải tháo dỡ hàng rào, 07 trụ bê tông và trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế 181,4m² thuộc thửa đất số 14 (thửa 51 cũ) tờ bản đồ số 46 (13 cũ) vị trí đất tại ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp với đất ông Trương P đang sử dụng ổn định có số đo 5,03m + 35,18m.

- Hướng Tây giáp đất bà Lý Thị L đang tranh chấp với bà Thạch Thị N có số đo 5,02m + 34,61m.

- Hướng Nam giáp đất ông Trương P có số đo 4,15m.

- Hướng Bắc giáp đường bê tông có số đo 0,13m + 4,83m.

Tổng diện tích: 181,4m² (loại đất CLN).

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lý Thị L về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 645798 của hộ ông Trương P cụ thể là diện tích 181,4m² đất thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 13 vị trí đất tại P, xã L,

thành phố Cần Thơ hiện đang do ông Trương P đứng tên và yêu cầu công nhận phần diện tích đất tranh chấp 360,1m² đất thuộc thửa số 51, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại P, xã L, thành phố Cần Thơ là của bị đơn.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị N về việc công nhận diện tích đất tranh chấp 178,7m² thuộc thửa đất số 18 (thửa 61 cũ), tờ bản đồ số 46 (13 cũ) vị trí đất tại ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ.

Buộc bị đơn bà Lý Thị L phải tháo dỡ hàng rào, trụ bê tông và trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế 178,7m² thuộc thửa đất số 18 (thửa 61 cũ), tờ bản đồ số 46 (13 cũ) vị trí đất tại ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ có số đo tứ cận như sau.

- Hướng Đông giáp với đất bà Lý Thị L đang tranh chấp với ông Trương P có số đo 5,02m + 34,61m.

- Hướng Tây giáp đất bà Thạch Thị N đang sử dụng ổn định có số đo 5,01m + 34,06m.

- Hướng Nam giáp đất bà Thạch Thị N đang sử dụng ổn định có số đo 4,15m.

- Hướng Bắc giáp đường bê tông có số đo 4,95m.

Tổng diện tích: 178.7m² (loại đất CLN).

(Vị trí, số đo tứ cận của phần đất được thể hiện cụ thể trong sơ đồ kèm theo bản án).

4/ Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Số tiền 8.471.257 đồng (tám triệu bốn trăm bảy mươi một nghìn hai trăm năm mươi bảy đồng) bị đơn bà Lý Thị L phải chịu. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước số tiền nêu trên, nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền là 8.471.257 đồng (tám triệu bốn trăm bảy mươi một nghìn hai trăm năm mươi bảy đồng)

5/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Trương P được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không phải xử lý.

- Bị đơn bà Lý Thị L phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Nhưng do bà L là người cao tuổi và có đơn xin được miễn án phí nên bà L được miễn tiền án phí.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Thạch Thị N không phải chịu án phí và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003222 ngày 24/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, nay là Thi hành án dân sự thành phố C (Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – Cần Thơ).

6/ Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo

thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND TP Cần Thơ (Phòng GD, TT, KT&THA);
- VKSND khu vực 8- Cần Thơ;
- Đương sự;
- THADS TP Cần Thơ (Khu vực 8);
- Lưu HSVA.

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

Dương Chiêu Hùng