TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN THỐT NỐT** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 56/2023/DS-ST
Ngày: 11-7-2023
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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Khúc Thị Hồng

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Viết Ngoan

2/ Bà Huỳnh Thị Mỹ Nhung

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hằng – 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 11 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 130/2022/TLST- DS ngày 26 tháng 4 năm 2022 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 520/2023/QĐXX-ST ngày 29 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: anh Nguyễn Quốc T, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1968

Địa chỉ: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1993

2. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1991 (có mặt)

3. Bà Trương Thị M, sinh năm 1966 (có mặt)

4. Chị Trương Thị Phương T2

Cùng địa chỉ: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn ông B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh T1, bà M và chị T2 có đại diện ủy quyền là anh Nguyễn Văn H, theo văn bản ủy quyền ngày 12/8/2022.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1948 (đề nghị vắng mặt)

2. Bà Hà Kim Đ, sinh năm 1951 (đề nghị vắng mặt)

3. Anh Hà Văn Ú, sinh năm 1977 (đề nghị vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1954 (đề nghị vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau:

Ngày 10/2/2011 nguyên đơn được ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận QSD đất số CQ00437 thửa 222 với diện tích 420m^2 (100m^2 đất ở + 320m^2 CLN) và giấy chứng nhận QSD đất số CQ00436 thửa 221 với diện tích 223m^2 (100m^2 đất ở + 123m^2 CLN). Đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Về nguồn gốc đất do ông bà nội tên Nguyễn Thới X và Nguyễn Thị T3 tặng cho lại. Trước đây thời gian nào không nhớ, ông bà nội có cho cha mẹ ông Nguyễn Văn B cất nhà bằng gỗ tạp ở nhờ trên phần đất thuộc thửa 222 với diện tích ngang 6m x dài 20m. Việc cho ở nhờ không có làm giấy tờ gì và cũng không phải trả bất kỳ chi phí nào. Thời gian nào không nhớ ông B xây nhà, nguyên đơn biết không ngăn cản do dự định sẽ cho luôn phần đất đã cho ở nhờ trước đây, nhưng phát hiện ông B làm hàng rào, trồng cây và làm nhà có lấn qua thửa 221 nên có ngăn cản nhưng ông B vẫn làm, anh không báo chính quyền địa phương. Thời gian bị đơn sử dụng có bồi đắp cải tạo phần đất hay không thì không biết nhưng lúc cho ở nhờ là đất vườn và có hầm không được bằng phẳng như hiện tại.

Thửa 221 trước đây, anh ông B tên Nguyễn Văn N có cất nhà ở nhờ đến năm nào không nhớ ông N tự dở nhà chuyển chỗ ở khác trả lại đất cho gia đình anh đến năm 2003 anh được cụ X cụ T3 tặng cho đã sử dụng thửa 221 cho đến nay. Còn vị trí C thửa 222 phía bị đơn trồng cây và chưa có cất nhà vì gia đình không có nhu cầu nên vẫn tiếp tục cho bị đơn sử dụng mà không có ngăn cản. Phía sau nhà của ông B giáp thửa 219 của anh trước đây là cái hầm, vào khoảng năm nào không nhớ anh có bơm xình để lắp hầm thành mặt bằng phẳng, sau đó thì ông B mới xây hàng rào ngang giữa hai thửa đất như hiện nay, lúc ông B làm hàng rào anh biết nhưng không có ngăn cản. Sau đó chuẩn bị cất thêm nhà nên đã ngăn cản.

Đối với kết quả thẩm định, định giá tài sản do Tòa án thành lập Hội đồng ngày 18/10/2022 và bản trích đo địa chính số 430/TTKTTNMT ngày 10/5/2023 có xác nhận của Trung tâm K ngày 12/5/2023 nguyên đơn thống nhất làm căn cứ giải quyết vụ án. Hiện nay toàn bộ thửa 222 và 01 phần thửa 221 gia đình bị đơn đang sử dụng gồm có ông B, bà M, anh H, T1 và chị T2. Ngoài ra, không còn ai khác.

Nay nguyên đơn đồng ý cho bị đơn được ổn định tại thửa 222 phần diện tích 195.3m^2 loại đất CLN ngay tại vị trí B không phải trả giá trị, phần diện tích 224.7m^2 vị trí C bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải di dời toàn bộ tài sản để trả lại cho nguyên đơn, còn tại thửa 221 vị trí A diện tích 85,2m^2 bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại giá trị đất loại CLN theo giá của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt thành lập. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn nguyên đơn không đồng ý. Nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ di dời. Nếu như gia đình ông B có nhu cầu

được sử dụng vị trí C thửa 222 đồng ý cho ông B ổn định và trả giá trị với số tiền 350.000.000đ.

Anh Nguyễn Văn H là đại diện ủy quyền bị đơn Nguyễn Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Thị M, Trương Thị Phương T2, Nguyễn Văn T1 và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thống nhất trình bày:

Đất tranh chấp gia định bị đơn sử dụng cách đây khoảng 100 năm. Về nguồn gốc là của ông bà nội của anh Nguyễn Quốc T cho cụ Nguyễn Văn M1 (cụ M1 là cha bị đơn) cất nhà bằng gỗ ở nhờ, nhưng sau đó không nhớ thời gian nào thì có đông lúa trả cho ông bà nội anh T để đổi phần đất này, không biết rõ số lượng lúa bao nhiêu, không có ai chứng kiến, không có giấy tờ gì chứng minh. Năm 2000 ông B làm hàng rào dọc đến hết chiều dài thửa 222 đến năm 2009 do nhà bị hư hỏng nên đã xây lại nhà mới nhưng vẫn còn làm trên diện tích nhà cũ, làm hàng rào trước nhà, phía anh T biết cũng không phản đối. Đất tranh chấp trước đây là đất ruộng khi sử dụng ông B có bồi đắp mới được bằng phẳng như hiện nay.

Phần đất giáp nhà với ông B tại thửa 221 trước đây ông Nguyễn Văn N anh ông B được ông nội tên Nguyễn Văn M1 cho cất nhà ở đến năm 1997 trả đất lại cho cụ M1 để về sinh sống tại quê vợ ở T nhưng vẫn chưa dở nhà, đến năm 2001 thì dở nhà. Năm nào không nhớ cha anh T là ông Nguyễn Văn B1 có đến xin mở lối đi ra phần đất phía sau nên mẹ ông B đã cho mở lối đi ngang 2m cho đến năm 2009 ông B cất lại nhà mới trên nền nhà cũ lúc đó không biết thửa đất số mấy do chưa phân định ranh rõ ràng giữa thửa 221 và 222, ông Nguyễn Văn B1 có đề nghị lấy lại phần đất ở thửa 221 ông B đồng ý giao trả và ông B1 cũng có hứa cho luôn phần đất hiện đang cất nhà và phần còn lại của thửa 222 tức vị trí C theo bản trích đo. Việc trả lại đất thửa 221 và ông B1 hứa cho phần đất tại thửa 222 thì hai bên không có làm giấy tờ, cũng không ai chứng kiến.

Ông B ở trên đất ổn định cho đến năm 2011-2012 mới bắt đầu phát sinh tranh chấp với nguyên đơn cho đến nay. Trên phần đất tranh chấp trước đây phía sau nhà là cái hầm ông B có chở xuồng đắp đất đến năm 2000 – 2001 có xáng cạp đất ở sông ông B ban đất lắp thêm phần đất hầm sau nhà cho đến năm 2021 thì xây hàng rào và bơm cát như hiện nay.

Đối với kết quả thẩm định, định giá tài sản do Tòa án thành lập Hội đồng ngày 18/10/2022 và bản trích đo địa chính số 430/TTKTTNMT ngày 10/5/2023 có xác nhận của Trung tâm K ngày 12/5/2023 bị đơn thống nhất làm căn cứ giải quyết vụ án.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bị đơn không đồng ý và bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị được công nhận thửa 222, diện tích 420m^2 (100m^2 đất ODT + 320m^2 CLN) và diện tích 85,2m^2 loại đất CLN thuộc một phần thửa 221 đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ cho bị đơn.

Người làm chứng:

1. Bà Hà Kim Đ trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2023:

Bà là người sinh sống lâu năm tại địa phương, biết phần đất tranh chấp từ

đời cụ T4 cha của cụ M1 đã sinh sống liên tục cho đến đời con, cháu của cụ T4. (cha cụ M1, đến cụ M1 và hiện nay ông B và con ông B đang sử dụng), còn nguồn gốc đất của gia đình ông Nguyễn Thới X đã cho luôn gia đình ông B cất nhà ở bằng gỗ có bao gồm luôn phần đất trống giáp với Hà Hữu N1 (một phần thửa 222 vị trí C) nhưng nghe gia đình ông B nói lại là không có đi làm giấy đất, phần đất còn lại thửa 221 là của gia đình ông X. Thời gian nào không nhớ ông B có làm lại nhà xây tường vẫn trên nền nhà cũ có cơi nới thêm hay không thì không biết. Đất tranh chấp do gia đình ông B sử dụng, gia đình anh T không có sử dụng, nhưng thời gian sau này, không nhớ năm nào gia đình anh T có sử dụng phần đất ở thửa 221. Nguyên nhân có nghe nói lại ông B có trả đất lại cho ông X còn lý do gì trả đất thì không biết. Gia đình anh T và ông B không có thỏa thuận ông B trả đất hay trả lúa cho gia đình anh T. Đất tranh chấp trước đây là đất không trũng, không phải hầm có thể cất nhà được nhưng không phải bằng phẳng cao ráo như hiện nay. Gia đình ông B sử dụng có bơm cát thêm. Lúc gia đình ông B làm nhà, xây tường rào, bơm cát không có nghe bị ngăn cản. Đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất (nếu có).

2. Anh Hà Văn Ú trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2023:

Anh biết phần đất tranh chấp từ đời cụ Tám M2 đã sinh sống liên tục cho đến đời con, cháu của cụ Tám M2. Còn nguồn gốc đất là của gia đình ông Nguyễn Thới X đã cho gia đình ông B sử dụng bao gồm thửa 221 và 222 để cất nhà bằng gỗ ở nhờ còn việc gia đình ông B có trả tiền hay trả lúa đổi đất hay không thì không biết, nhưng có biết ông X có kêu gia đình ông B làm giấy tờ đứng tên chủ đất nhưng gia đình ông B không làm. Khoảng năm 2014 thì anh T có lấy lại phần đất và gia đình ông B có giao trả lại cho ông T phần đất ở thửa 221. Nguyên nhân anh T cho rằng đất của anh T và ông B đã trả lại. Thời gian nào không nhớ ông B có làm lại nhà xây tường vẫn trên nền nhà cũ còn có cơi nới thêm hay không thì không biết. Đất tranh chấp gia đình ông B sử dụng, đến năm 2014 gia đình anh T có sử dụng phần đất ở thửa 221. Gia đình anh T và ông B có thỏa thuận ông B trả đất hay trả lúa cho gia đình anh T hay không thì không biết. Phần đất phía sau nhà ông B là hầm, còn từ vị trí nhà ông B trở ra ngoài đường lộ là đất bằng phẳng có thể cất nhà được nhưng không phải bằng phẳng cao ráo như hiện nay. Ông B có chở đất bằng xuồng và có bơm cát thêm. Anh cũng là người trực tiếp xây nhà cho ông B không có thấy ai ngăn cản, lúc ông B xây tường rào cũng không có ngăn cản. Đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất (nếu có).

3. Ông Nguyễn Văn H1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2023:

Đất tranh chấp từ đời cụ Tám M2 đã sinh sống liên tục cho đến đời con, cháu của cụ M2, còn nguồn gốc đất của gia đình ông Nguyễn Thới X đã cho luôn gia đình ông B sử dụng bao gồm cả thửa 221 và 222 để cất nhà nhà ở bằng gỗ không phải trả tiền hay đổi lúa nhưng gia đình ông B không đi kê khai để làm giấy đất. Năm nào không nhớ anh T lấy lại phần đất và gia đình ông B có trả cho anh T phần đất ở thửa 221. Ông B có làm lại nhà xây tường vẫn trên nền nhà cũ có cơi nới thêm hay không thì không biết. Đất tranh chấp do gia đình ông B sử dụng, gia đình anh T không có sử dụng, đến khi gia đình anh T lấy lại phần đất ở thửa 221 thì bắt đầu sử dụng. Nguyên nhân anh T cho rằng đất của anh và ông B

trả lại. Phía sau nhà ông B là đất hầm còn từ nhà trở ra đường lộ là đất bằng phẳng có thể cất nhà được nhưng không cao ráo như hiện nay. Gia đình ông B sử dụng có bơm cát và đắp đất thêm. Lúc gia đình ông B làm nhà, xây tường rào, bơm cát không ai ngăn cản. Đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất (nếu có).

4. Ông Nguyễn Văn B1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 29/6/2023:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông tên Nguyễn Thới X và Nguyễn Thị T3 cho lại Nguyễn Quốc T (con ruột) vào năm 2003. Do ông cũng lớn tuổi nên đồng ý cha ông tặng cho lại Tựu để sau này không phải làm thủ tục thừa kế cho con. Trước đây cha ông có cho ông Nguyễn Văn M1 ở nhờ trên đất tranh chấp mà không phải đông lúa trả. Ông M1 có chia cho ông Nguyễn Văn N là anh ông B cất nhà ở trên thửa 221 đến năm nào không nhớ ông N đã không còn ở nữa và ông B có gặp ông trả đất lại. Phần đất tranh chấp trước đây là vườn cây tạp không có hầm, thời gian gia đình ông B sinh sống trên đất tranh chấp có bồi đắp thêm mới được cao ráo như ngày nay. Đề nghị được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất (nếu có).

Phần các đương sự trình bày tại phiên tòa

Nguyên đơn: đất tranh chấp bị đơn được cụ Nguyễn Thới X là ông nội nguyên đơn cho ở nhờ. Nay yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ cây trồng, công trình xây dựng trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế 224.7m^2 vị trí C, đồng ý ổn định phần diện tích 195.3m^2 loại đất CLN ngay tại vị trí B theo bản trích đo địa chính thuộc một phần thửa 222, tại thửa 221 vị trí A diện tích 85,2m^2 bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại giá trị đất loại CLN theo giá của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt thành lập. Đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ di dời và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Nếu như gia đình bị đơn có nhu cầu được sử dụng vị trí C thửa 222 đồng ý cho ổn định và trả giá trị với số tiền 350.000.000đ.

Đại diện ủy quyền cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H: bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị được công nhận cho bị đơn thửa 222, diện tích 420m^2 (100m^2 đất ODT + 320m^2 CLN) và diện tích 85,2m^2 loại đất CLN thuộc một phần thửa 221, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Lý do ông bà bị đơn được cụ Nguyễn Thới X cho ở nhờ ở thửa 221 và 222 nhưng đã đông lúa trả cho cụ X hàng năm để đổi lấy đất. Năm 2009 ông Nguyễn Văn B1 (con cụ X) xin lại bị đơn thửa 221 và có hứa với bị đơn sẽ cho luôn phần đất thửa 222 nên bị đơn đồng ý giao trả cho ông B1. Thửa 221 hiện nay là của anh T. Bị đơn cũng không có giấy tờ chứng minh đất tranh chấp là của bị đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị M thống nhất với lời trình bày của anh H.

Các đương sự đều thống nhất kết quả thẩm định, định giá tài sản do Tòa án thành lập Hội đồng ngày 18/10/2022 và bản trích đo địa chính số

430/TTKTTNMT ngày 10/5/2023 có xác nhận của Trung tâm K ngày 12/5/2023 làm căn cứ giải quyết vụ án.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn do không có cơ sở.

Bị đơn ông Nguyễn Văn B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị M, chị Trương Thị Phương T2, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn T1 được quyền sử dụng 420m^2 ODT + CLN, trong đó diện tích đất 195.3m^2 vị trí B (diện tích trong HLATGT 31.6m^2) và diện tích 224.7m^2 vị trí C theo bản trích đo thuộc thửa 222 do ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận QSD đất số CQ00437 ngày 10/2/2011 cho anh Nguyễn Quốc T đứng tên và 85.2m^2 loại đất CLN vị trí A (diện tích trong HLATGT: 14.2m^2) thuộc một phần thửa 221 theo bản trích đo, do ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận QSD đất số CQ00436 ngày 10/02/2011 cho anh Nguyễn Quốc T đứng tên. Đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị M, chị Trương Thị Phương T2, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn T1 có trách nhiệm liên đới bồi hoàn cho nguyên đơn anh Nguyễn Quốc T giá trị quyền sử dụng đất tại vị trí A và vị trí C theo bản trích đo theo giá của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt thành lập.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và đơn phản tố của bị đơn. Hội đồng xét xử nhận định đây là quan hệ pháp luật "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án 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. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành hòa giải, nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau toàn bộ nội dung vụ án, do đó phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Các đương sự đồng thống nhất phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế thửa 222 có diện tích 420m^2 (100m^2 đất ODT + 320m^2 CLN) và diện tích 85,2m^2 thuộc một phần thửa 221. Đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà nội tên Nguyễn Thới X và Nguyễn Thị T3 cho bị đơn ở nhờ, còn về phía bị đơn cũng thống nhất đất của cụ Nguyễn Thới X cho ở nhờ nhưng đã trả lúa cho cụ X để đổi lấy đất.

[2.1] Xét căn cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Về quá trình hình thành thửa đất 222 và thửa 221 được thể hiện: cụ Nguyễn Thới X được ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận QSD ruộng đất số 356/GCNRĐTH ngày 07/5/1990. Ngày 17/3/1997 cụ X làm đơn xin đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận QSD đất số 000071 ngày 20/5/1997 tại thửa 222, 221, 220, 257, 219, trong đó thửa 222, diện tích 420m^2 (100m^2 ODT), thửa 221 223m^2 (100m^2 ODT).

Tại công văn số 778/UBND-NC ngày 29/3/2023 của ủy ban nhân dân quận T xác định: nguồn gốc thửa 222 và 221 của Nguyễn Quốc T được nhận tặng cho từ hộ Nguyễn Thới X vào năm 2003. Việc ủy ban nhân dân huyện T (trước đây) cấp giấy chứng nhận QSD đất số CQ000437 ngày 10/02/2011 tại thửa 222 và giấy chứng nhận QSD đất số CQ000436 ngày 10/02/2011 tại thửa 221 cho Nguyễn Quốc T thì không có tranh chấp hay khiếu nại gì liên quan, là đúng trình tự và thủ tục.

Như vậy, nguyên đơn có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định, đến nay chưa có cơ quan có thẩm quyền nào thu hồi nên có quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166, 167 Luật đất đai 2013.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: bị đơn cho rằng đất tranh chấp gia đình đã sử dụng khoảng 100 năm. Trước đây được cụ Nguyễn Thới X cho cụ Nguyễn Văn M1 (cha bị đơn) cất nhà ở nhờ nhưng đã trả lúa cho cụ X để đổi lấy đất tại thửa 221 và 222. Tuy nhiên, lời trình bày này không có chứng cứ chứng minh trong khi nguyên đơn không thừa nhận và nguồn gốc đất là của gia đình nguyên đơn đã được cấp giấy như đã phân tích tại mục [2.1]. Tại phiên tòa bị đơn cũng thừa nhận thửa 221 là của nguyên đơn. Ngoài ra, quá trình giải quyết có lúc bị đơn trình bày đã đông lúa trả cho ông bà nội anh T (cụ X) để đổi phần đất này, có lúc trình bày đông lúa cho cụ X theo hàng năm để được ở trên đất đó, còn việc đông lúa này có đổi đứt đất hay không thì không biết. Tại biên bản hòa giải ngày 29/6/2023 và tại phiên tòa bị đơn trình bày giáp nhà với ông B tại thửa 221 trước đây là nhà ông Nguyễn Văn N anh ông B được cụ M1 cho cất nhà ở đến năm 1997 trả đất lại cho cụ M1. Sau đó, ông Nguyễn Văn B1 (con cụ X) có đề nghị lấy lại phần đất ở thửa 221 và có hứa cho luôn phần đất hiện đang cất nhà và phần còn lại của thửa 222 tức vị trí C theo bản trích đo, nên ông B đồng ý giao trả. Cho thấy chính lời trình bày của bị đơn lại có sự mâu thuẫn nhau, nếu như đã đông lúa để đổi lấy đất xong thì sao lại có sự việc bị đơn trả phần đất ở thửa 221 hoặc gia đình nguyên đơn hứa cho luôn phần đất đang cất nhà ở và phần còn lại của thửa 222 (vị trí C). Việc gia đình bị đơn trả phần đất ở thửa 221 cho gia đình nguyên đơn cũng đồng nghĩa với việc thừa nhận đất của nguyên đơn mới đồng ý giao trả. Tại biên bản hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021 tại ủy ban nhân dân phường T bị đơn ông B và anh H con ông B thừa nhận phần đất đang cất nhà ở có nguồn gốc là của ông bà anh T, đồng ý trả cho anh T 200.000.000đ để anh T tách giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất đang sử dụng của anh T và tại biên bản lấy lời khai của ông B ngày 18/5/2022 ông B cũng đồng ý trả đất cho nguyên đơn nhưng phải trả công bồi đắp đất và hỗ trợ di dời 2.500.000.000đ. Điều đó chứng minh rằng bị đơn thừa nhận được sử dụng đất là do ông bà nguyên đơn cho ở nhờ. Ngoài ra, ngày

06/11/2003 anh T được cụ Nguyễn Thới X và cụ Nguyễn Thị T3 tặng cho lại các thửa đất cho đến ngày 29/01/2004 anh T được cấp giấy chứng nhận QSD đất số 00527, đến ngày 10/02/2011 được cấp giấy chứng nhận QSD đất số CQ00437 đối với thửa 222 và giấy số CQ00436 đối với thửa 221 cho đến khi nguyên đơn khởi kiện bị đơn, thì không có bất kỳ ai khiếu nại. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Mặc dù bị đơn sử dụng đất liên tục trong thời gian dài, nhưng nguồn gốc đất là của gia đình nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định, nên yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

Trên phần đất tranh chấp, bị đơn đã xây nhà kiên cố tại vị trí B diện tích 195.3m^2 thuộc một phần thửa 222 và 85.2m^2 vị trí A thuộc một phần thửa 221. Đối với diện tích đất tại vị trí C có cây trồng và công trình xây dựng của bị đơn. Thời gian sử dụng bị đơn có công sức tôn tạo, bảo vệ đất. Nên cần ổn định cho bị đơn ông B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà M, chị T2, anh H và anh T1 tiếp tục được sử dụng đất và trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, tại vị trí B nguyên đơn đồng ý ổn định cho bị đơn loại đất CLN mà không phải trả giá trị. Do đó ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn.

Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản đất tranh chấp có giá 550.000đ/m^2 (CLN), 1.500.000đ/m^2 (ODT). Giá trên đều được các đương sự thống nhất nên căn cứ mức giá này để buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả giá trị đất cho nguyên đơn tại vị trí A, vị trí C theo bản trích đo với số tiền 265.445.000đ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu theo quy định.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá và lệ phí bản vẽ: bị đơn phải chịu theo qui định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[5] Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát về phần thủ tục, cũng như đề xuất về nội dung giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định và quyết định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều 4, 5, 6, 11, 14, 26, 35, 39, 147, 157, 165, 229, 262, 264, 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Điều 165, 166 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 99, 170 Luật đất đai 2013.

Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Văn B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị M, chị Trương Thị Phương T2, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn T1 được quyền sử dụng diện tích 420m^2 ODT+ CLN (100m^2 ODT), trong đó vị trí B diện tích đất 195.3m^2 (diện tích trong HLATGT 31.6m^2), vị trí C diện tích 224,7m^2 (diện tích trong HLATGT: 30.3m^2) theo bản trích đo thuộc thửa 222 do ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận QSD đất số CQ00437 ngày 10/2/2011 cho anh Nguyễn Quốc T đứng tên và 85.2m^2 loại đất CLN vị trí A (diện tích trong HLATGT: 14.2m^2) theo bản trích đo, thuộc một phần thửa 221, do ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận QSD đất số CQ00436 ngày 10/02/2011 cho anh Nguyễn Quốc T đứng tên. Đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị M, chị Trương Thị Phương T2, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn T1 có trách nhiệm liên đới bồi hoàn cho nguyên đơn anh Nguyễn Quốc T giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 265.445.000đ *(hai trăm sáu mươi lăm triệu, bốn trăm bốn mươi lăm nghì đồng).*

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án chậm trả số tiền trên, còn phải chịu lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá tài sản do Tòa án lập ngày 18/10/2022 và bản trích đo địa chính số 430/TTKTTNMT ngày 10/5/2023 có xác nhận của Trung tâm K ngày 12/5/2023 để xác định vị trí, kích thước phần đất, tài sản tranh chấp, diện tích phần đất bị đơn được sử dụng.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định và có trách nhiệm nộp phí, lệ phí (nếu có), khi đã thực hiện xong nghĩa vụ theo nội dung đã tuyên. Trong quá trình cấp giấy nguyên đơn có trách nhiệm giao giấy chứng nhận QSD đất cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện quyền cho bị đơn. Trường hợp không thực hiện thì các cơ quan chức năng có quyền thu hồi để cấp cho bị đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại cho nguyên đơn anh Nguyễn Quốc T số tiền tạm ứng án phí là 600.000đ *(sáu trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004825 ngày 19/12/2022 và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004395 ngày 15/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, Tp ..

Bị đơn ông Nguyễn Văn B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị M, chị Trương Thị Phương T2, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn T1 phải chịu số tiền 13.272.000đ *(mười ba triệu hai trăm bảy mươi hai nghìn đồng)* nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004585 ngày 30/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, Tp ., còn phải nộp thêm số tiền 12.972.000đ *(mười hai triệu, chín trăm bảy mươi hai nghìn đồng).*

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá và lệ phí bản vẽ địa chính: Hội đồng chi các khoản hết 10.800.000đ *(mười triệu, tám trăm nghìn đồng)*, nguyên đơn đã nộp và chi xong. Bị đơn phải nộp để chuyển trả cho nguyên đơn.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

"*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 nguyên thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự*".

Nơi nhận:
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKS quận Thốt Nốt;
- Chi cục THA dân sự quận Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

đã ký

Khúc Thị Hồng