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

Bản án số: 70/2023/DS-ST
Ngày 26/6/2023
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Giúp Đở

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lý Hồng Hạnh

Ông Lý Văn Til

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phục Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hoài Hận – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 143/2020/TLST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 609/2022/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2022, Thông báo mở lại phiên tòa số 143/TB-TA ngày 18 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 314/2023/QĐST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Bùi Thị B**, sinh năm 1952 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Ông **Trần Văn P**, sinh năm 1939 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông **Trần Minh C**, sinh năm 1983 (có mặt)

Bà **Trần Thị Kim C1**, sinh năm 1984 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu H, ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người làm chứng:

Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1944 (xin vắng)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Bà **Lê Thị S**, sinh năm 1940 (xin vắng)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/5/2020 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Bùi Thị B trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là cha bà tặng cho năm 1989, khi được tặng cho đất có diện tích 580m^2 thuộc thửa 1114, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Sau khi được tặng cho bà có đăng ký quyền sử dụng đất ở địa phương và có tên trong sổ mục kê.

Đến năm 2019 khi bà làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 851 thì phát hiện phần đất của bà đã bị ông Trần Văn P lấn chiếm và đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời ông C, bà C1 cũng đã xây dựng nhà trên phần đất lấn chiếm diện tích 580m^2 thuộc thửa 1114, tờ bản đồ số 04. Tuy nhiên, trước đây bà cũng không muốn đòi lại mà bà chỉ yêu cầu ông P ký giáp ranh tại vị trí đất có chiều ngang 21.53m (theo bản trích đo địa chính) để bà làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 851 nhưng ông P không đồng ý và còn thách thức nên bà mới làm đơn khởi kiện.

Đồng thời bà cho rằng trong quá trình ông P quản lý sử dụng thửa đất 1113 thì bà biết được bà S có bán cho ông P một cái mương có chiều ngang khoản 3m, chiều dài không rõ, nhưng cũng không thể nào tăng diện tích đất nhiều như vậy khi làm giấy đất. Do không thể thỏa thuận được nữa nên bà yêu cầu Tòa án buộc ông P phải trả lại toàn bộ phần đất đã lấn chiếm có diện tích 465.2m^2 (như trong bản vẽ) còn nhà trên phần đất của ông C, bà C1 thì bà yêu cầu phải dỡ nhà đi trả lại đất cho bà, đối với mộ trên đất là mộ của chị ruột bà nên bà không yêu cầu phải di dời.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Trần Văn P trình bày:

Khoảng năm 1990 ông được cha vợ và cũng là cha ruột của bà Bảy t cho 02 công đất ruộng, nhưng sau đó cha vợ đổi cho ông phần đất vườn 900m^2, ông có đăng ký trong sổ mục kê ở địa phương. Trong quá trình sử dụng thì ông có mua thêm của bà S và ông N cho ông một phần đất giáp ranh với ông N để ranh đất của ông được thẳng. Vì vậy, khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất tăng lên, không phải lấn chiếm của bà B mà tăng lên. Khi ông làm thủ tục đo đạc để cấp giấy chứng nhận thì có mặt bà B chứng kiến chỉ ranh rồi bà bỏ đi, nhưng sau đó bà B có ký giáp ranh. Ngoài ra, trước khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông có cho con ông một phần đất để cất nhà, và căn nhà hiện đang năm trên vị trí đất đất mà bà B tranh chấp. Ông xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông hoàn toàn phù hợp theo quy định, bà B khởi kiện yêu cầu ông trả đất không có căn cứ nên ông yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà B.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh C và bà Trần Thị Kim C1 thống nhất trình bày:

Ông, bà được cha là ông Trần Văn P tặng cho một phần đất cất nhà lá tạm trước năm 2013. Sau năm 2013 thì ông, bà xây dựng, sửa chữa thành nhà cấp 4 đến năm 2021 thì hoàn thành và sử dụng ổn định cho đến nay. Vị trí nhà trêm phần đất tranh chấp, còn diện tích cụ thể nhà bao nhiêu thì không rõ. Nhận thấy yêu cầu khởi kiện của B là không có căn cứ nên ông, bà cùng yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B.

Trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng Nguyễn Văn N trình bày:

Vào khoảng năm 1975 ông có cho ông P một phần đất có chiều ngang 4m và chiều dài 10m, lúc cho cho chỉ nói miệng không có làm văn bản tặng cho, không rõ thửa đất số mấy, nhưng ông vẫn nhớ phần đất tặng cho này hiện nay đang giáp ranh với đất của ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng Lê Thị S trình bày:

Vào khoảng năm 1975 bà có bán cho ông P một cái mương có chiều ngang 4m, chiều dài đến bờ kênh với giá 20.000đồng, việc mua bán không làm văn bản và cũng không rõ thửa đất số mấy. Từ khi mua bán thì bà đã giao cái mương cho ông P sử dụng cho đến nay.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông P trả lại quyền sử dụng đất có diện tích theo bản trích đo địa chính là 465.2m^2, không yêu cầu ông C, bà C1 phải tháo dỡ nhà mà tiếp tục cho ở nhờ đến khi nào nguyên đơn có nhu cầu sử dụng thì khởi kiện sau.

Bị đơn xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn, ranh giới hai bên sử dụng ổn định và bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, việc nguyên đơn khởi kiện buộc trả đất là không có cơ sở nên bị đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông C và bà C1 cho rằng phần đất mà ông, bà xây dựng nhà là của ông P tặng cho, đồng thời phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông P nên ông, bà yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà B.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xử và Thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật kể từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử đúng theo quy định. Tuy nhiên, về thời gian đưa vụ án ra xét xử là chưa đúng theo quy định và đồng thời đề nghị khắc phục. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ phần đất tranh chấp, và đình chỉ đối với yêu cầu buộc ông C, bà C1 tháo dỡ nhà do nguyên đơn đã rút yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Căn cứ vào yêu cầu của đương sự và nơi có bất động sản tranh chấp thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án án nhân dân huyện Thới Lai theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không có lý do và người làm chứng có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện: Theo các tài liệu, chứng cứ, cũng như lời trình bày của các đương sự thì nguồn gốc thửa đất 1113 của ông P và thửa 1114 của bà B có được là do cha ruột của bà B và cũng là cha vợ của ông P tặng cho. Sau khi được tặng cho, các bên đều có đăng ký sổ mục kê và diện tích cụ thể bà B đăng ký là 580m^2, của ông P 900m^2. Quá trình sử dụng ông P có mua thêm của bà S, được ông N tặng cho. Đến năm 2013 ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1113 với diện tích là 1437,5m^2. Tuy nhiên, qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2023 thì phần đất mà ông P mua của bà S và phần đất được ông N tặng cho có diện tích là 114.4m^2. Phần đất mà ông P đăng ký sổ mục kê cộng với phần đất mua, được tặng cho thì tổng diện tích đất của ông là 1014.4m^2, nhưng ông đã kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1437,5m^2 là dư 423.1m^2 so với quyền sử dụng của ông có được. Hơn nữa nếu ông P xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông thì tổng diện tích của ông có được sẽ là 1.677,9m^2. Mặc dù, bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1437,5m^2, nhưng bị đơn không chứng minh được nguồn gốc đất tăng thêm. Điều đó cho thấy quá trình sử dụng bị đơn đã lấn chiếm ranh giới giữa hai thửa đất nên diện tích đất của bị đơn tăng lên và làm giảm diện tích đất của nguyên đơn từ 580m^2 xuống còn 131,4m^2. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ phần đất tranh chấp là có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN871212, số vào sổ CH01479 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 14/8/2013 cho ông Trần Văn P đã đảm bảo về mặt hình thức trình tự, thủ tục. Tuy nhiên, về xác nhận nguồn gốc đất của ông P là đất gốc sử dụng từ năm 1975 là không đúng với thực tế. Vì phần đất này ông P đổi với cha vợ năm 1990 và sau đó ông mới đăng ký sử dụng. Hơn nữa ông P và bà B đều xác định tại thời điểm đo đạc không có mặt của bà B và

ông P cũng xác định tại thời điểm ký Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 02/11/2012 không có mặt của bà B, đồng thời bà B cũng xác định không ký các biên bản trong hồ sơ cấp đất của ông P. Căn cứ vào lời thừa nhận của bị đơn, cho thấy việc xác định ranh giới thửa đất ổn định, không tranh chấp để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P với diện tích 1437,5m^2 là chưa đảm bảo. Từ đó đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà B có quyền sử dụng đất 580m^2 bị giảm xuống còn 131.4m^2. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi và chỉnh lý lại diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn P cho phù hợp.

[4] Đối với yêu cầu ông C, bà C1 phải tháo dỡ nhà trên phần đất tranh chấp, nguyên đơn đã rút lại yêu cầu này nên đình chỉ.

[5] Về án phí dân sự: Ông P phải chịu nhưng ông là người cao tuổi nên được miễn.

[6] Về chi xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do bà B được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông P phải chịu.

[7] Xét đề nghị của Đ viện viện kiểm sát là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 74, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015;

Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc ông Trần Văn P có trách nhiệm trả lại cho bà Bùi Thị B phần đất có diện tích 465.2m^2 được ký hiệu (A) (Kèm theo bản trích đo địa chính số 433/TTKTTNMT ngày 12/5/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi và chỉnh lý lại diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN871212, số vào sổ CH01479 do UBND huyện T cấp ngày 14/8/2013 cho ông Trần Văn P. Cụ thể chỉnh lý thửa 1113 diện tích đất ông P còn lại là 1212.7m^2 (bao gồm 1098.3m^2 + (B) 74.8m^2 + (C) 39.6m^2 theo Bản trích đo địa chính).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị B về việc yêu cầu ông Trần Minh C và bà Trần Thị Kim C1 phải di dời nhà khỏi phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do ông P là người cao tuổi nên được miễn.

5. Về chí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 9.000.000đồng, ông P phải chịu. Do bà B đã tạm ứng trước 9.000.000đồng nên ông P phải trả lại cho bà B số tiền này.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng 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, 7, 7a, 7b và 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.

***Nơi nhận*:**
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND H. Thới Lai;
- THADS H. Thới Lai;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hồ Giúp Đở