

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THẠNH
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 84/2024/DS-ST

Ngày: 18-9-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Sáu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Ngô Hoàng Bá;

2. Bà Ngô Thị Phương Trang.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Bích Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Khổng Phúc Vĩnh N - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 108/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2023 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 89/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2024/QĐST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn T-1975-có mặt.

Địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

2. **Bị đơn:** Ông Phan Trọng H-1991-có mặt.

Đăng ký thường trú: Ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Nơi cư trú: Ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

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

- Bà Nguyễn Thị Thúy H1-1963-có mặt.

Đăng ký thường trú: Ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Nơi cư trú: Ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

- Bà Nguyễn Thị Thúy O-1976-yêu cầu vắng mặt.

- Bà Nguyễn Sơn C-1991-yêu cầu vắng mặt.

- Ông Nguyễn Bảo S-1994-có mặt.

- Ông Nguyễn Thế A-1996-có mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

- UBND huyện V, thành phố Cần Thơ

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh K-1983-yêu cầu vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày và yêu cầu như sau:

Hộ gia đình ông T gồm có ông Nguyễn Văn T, vợ ông T là bà Nguyễn Thị Thúy O, các con ông T gồm bà Nguyễn Sơn C, ông Nguyễn Bảo S, ông Nguyễn Thế A.

Ông T đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất thửa 431, tờ bản đồ số 04, diện tích 9082m² (2L), tọa lạc ấp Q, xã T, huyện T, tỉnh Cần Thơ (nay là ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ). Nguồn gốc thửa 431 là do ông T nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn L vào năm 1993, đến năm 1999 ông T đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận. Giá chuyển nhượng là 09 chỉ vàng 24k. Ông L giao thửa 431 cho ông T canh tác lúa được 01 năm, sau đó ông L nói giao nhầm thửa đất nên ông L chỉ ông T lên canh tác thửa 419 từ năm 1994 cho đến nay được 30 năm. Sau đó, bà H1 kê bán thửa 419 thì ông T mới phát hiện các bên sử dụng nhầm thửa đất với nhau. Nghĩa là, gia đình bà H1 đứng tên thửa 419 nhưng lại quản lý sử dụng và canh tác thửa 431, ông T đại diện hộ đứng tên thửa 431 nhưng lại quản lý sử dụng và canh tác thửa 419. Ông T phát hiện việc sử dụng nhầm các thửa đất cách nay khoảng 04 năm.

Đối với kết quả đo đạc thực tế thửa 431 và 419 ngày 25/4/2024 ông T thống nhất, không yêu cầu đo lại.

Tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung ông T yêu cầu ông Phan Trọng H trả lại toàn bộ diện tích thửa đất 431 cho gia đình ông quản lý, sử dụng; gia đình ông T đồng ý trả lại quyền sử dụng đất diện tích 8975m² thuộc thửa 419 cho ông Phan Trọng H.

Bị đơn Phan Trọng H trình bày:

Ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 419, tờ bản đồ số 04, diện tích 8975m²(2L), tọa lạc ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc thửa 419 là của Phan Văn L (ông nội của ông H) tạo dựng, đến năm 2007 gia đình ông L chuyển nhượng lại bà Nguyễn Thị Thúy H1 (mẹ ông H), đến năm 2014 bà H1 tặng cho lại cho ông H đứng tên sử dụng. Khi ông L còn sống đã phát hiện việc ông và ông T sử dụng nhầm thửa đất với nhau, ông L có thỏa thuận đổi đất lại với ông T nhưng ông T không đồng ý. Đến khi ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất thửa 419, thì ông H thỏa thuận được việc đổi đất với ông T. Các bên thỏa thuận ông H sẽ hỗ trợ ông T 10.000.000 đồng khi đổi đất lại với nhau, ông H có đưa trước cho ông T nhận 3.000.000 đồng, khi nào hai bên làm xong thủ tục giấy tờ thì ông H đưa thêm số tiền 7.000.000 đồng cho ông T. Ông T đã nhận trước của ông H 3.000.000 đồng nhưng sau đó ông T không đồng ý đổi đất theo thỏa thuận. Trước đây, ông L chuyển nhượng thửa 419 cho ông T, có chỉ vị trí đất cho ông T lên quản lý, sử dụng, canh tác lúa, nhưng khi làm giấy tờ thì ông T lại đứng tên nhầm thửa 431. Ông T canh tác, quản lý sử dụng ổn định thửa 419 đến nay được 30 năm nay. Bà H1 đứng tên thửa 419 nhưng gia đình bà quản lý sử dụng thửa 431 từ đời ông L đến nay đã trên 100 năm.

Ông L có tạo dựng thửa 432 (đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm) giáp lộ nông thôn, liền kề thửa 432 là thửa 431 (đất lúa), khi ông L còn sống thì đã sang lấp một phần mặt bằng thửa 431 để đào ao nuôi cá, xây mồ mã ông bà. Hiện nay trên thửa 431 có 06 ngôi mộ của ông bà, trong đó ngôi mộ của bà Nguyễn Thị H2 (vợ ông L, chết năm 1985) chôn cất trên đất đến nay được 39 năm. Việc ông T cho rằng ông L chuyển nhượng cho ông thửa 431 là không đúng, vì thửa 431 và 432 liền canh, liền cư, thửa 431 đã được san lấp một phần, trước khi ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trên đất đã có ngôi mộ của vợ ông L thì không thể nào ông L lại chuyển nhượng thửa đất đó cho gia đình ông T được.

Đối với kết quả đo đạc thực tế thửa 431 và 419 ngày 25/4/2024 ông H thống nhất, không yêu cầu đo lại.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H không đồng ý, ông H có đơn phản tố yêu cầu công nhận cho ông H được đứng tên và quản lý sử dụng thửa 431, yêu cầu công nhận cho ông Nguyễn Văn T đại diện hộ gia đình được đứng tên và quản lý sử dụng thửa 419.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế A và ông Nguyễn Bảo S trình bày: Ông Thế A và ông Bảo S thống nhất với trình bày và ý kiến của ông T, ý kiến và yêu cầu của ông T là ý kiến và yêu cầu của các ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy H1 trình bày:

Ông Phan Văn L (cha chồng bà H1) có tạo dựng 03 quyền sử dụng đất gồm: thửa 432 (đất thổ cư, cây lâu năm), trên thửa đất này có căn nhà cấp 4 của gia đình ông L; thửa 431 (đất lúa) liền kề thửa 432; thửa 419 là thửa đất do ông L tạo dựng nhưng ông giao cho con ruột là bà Phan Thị L1 đại diện hộ gia đình đứng tên nhưng quyền quyết định chuyển nhượng là của ông L, thửa 419 cách xa nhà ông L.

Trước đây, gia đình ông L có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T thửa 419 nhưng quá trình làm thủ tục sang tên lại sang tên nhầm thửa 431 cho hộ ông T đứng tên nhưng thực tế gia đình ông L giao thửa 419 cho ông T quản lý, sử dụng ổn định

từ trước đến nay. Sau đó, gia đình ông L chuyển nhượng cho bà H1 thửa 431 quản lý, sử dụng nhưng khi làm thủ tục sang tên thì lại sang tên thửa 419. Quá trình sử dụng, ông L và bà H1 đã san lấp một phần mặt bằng thửa 431 để đào ao nuôi cá, xây mồ mã ông bà, hiện nay trên thửa 431 có 06 ngôi mộ của dòng họ, trong đó có ngôi mộ của vợ ông L chôn cất cách nay 39 năm. Sau đó, bà H1 tặng cho thửa 419 lại cho con là ông Phan Trọng H đứng tên nhưng thực tế ông H quản lý, sử dụng thửa 431. Khi gia đình ông L chuyển nhượng đất cho bà và ông T thì chuyển nhượng theo vị trí đất, chứ không phải chuyển nhượng theo số thửa. Do thửa 431 và 432 liền kề, có nhà ở, dễ quản lý, sử dụng và dễ canh tác lúa nên bà mới nhận chuyển nhượng. Gia đình ông L có chỉ vị trí đất thửa 419 cho ông T đến canh tác ổn định từ trước đến nay. Do trước đây khi làm thủ tục sang tên không có đo đạc lại nên có sự nhầm lẫn với nhau. Bà và ông L biết việc hai bên sử dụng nhầm thửa cách nay mười mấy năm, ông L và bà có thỏa thuận đổi đất với ông T nhưng ông T không đồng ý. Đến khi ông H đứng tên thửa 419 thì ông H mới thỏa thuận được việc đổi đất với gia đình ông T, ông T nhận trước của ông H 3.000.000 đồng như ông H trình bày, nhưng sau đó ông T không thực hiện theo thỏa thuận. Qua yêu cầu khởi kiện của ông T, bà không đồng ý giao thửa 431 cho gia đình ông T. Vì trước đây bà nhận chuyển nhượng của ông L thửa 431 và 432 chứ không phải thửa 419, gia đình bà đã quản lý, sử dụng thửa đất này trên 100 năm. Trên thửa 431 có nhiều mồ mã ông bà nên gia đình bà không thể nào giao lại cho ông T. Hiện nay bà và ông H đã phá ranh thửa 431 và 432, sử dụng liền canh, liền cư, gia đình bà đã san lấp một phần diện tích thửa 431 rất tốn kém chi phí. Bà yêu cầu công nhận cho ông Phan Trọng H được quyền sử dụng thửa 431, yêu cầu công nhận cho hộ ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng thửa 419.

Đối với kết quả đo đạc thực tế thửa 431 và 419 bà H1 thống nhất, bà không yêu cầu đo lại.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện V ông Lê Minh K trình bày:

Thửa 431, diện tích 9082m² (LUC), tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Q, xã T, huyện V, Thành phố Cần Thơ, hiện do hộ ông Nguyễn Văn T đang đứng tên trên sổ bộ địa chính. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000305, ký ngày 15 tháng 11 năm 1999 cho hộ Nguyễn Văn T đứng tên. Nguồn gốc thửa 431 là đất gốc của hộ Phan Văn L đứng tên sử dụng trước năm 1990, đến năm 1990 được cấp giấy trắng số 553/GCNQSDRD-TQ. Ông L quản lý, sử dụng ổn định đến năm 1993 gia đình ông L đã chuyển nhượng lại hết thửa đất số 431 cho hộ ông Nguyễn Văn T, đến năm 1999 hộ ông T đã được Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp Giấy chứng nhận QSD đất số 000305, ký ngày 15 tháng 11 năm 1999.

Thửa 419, diện tích 8975m² (LUC), tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Q, xã T, huyện

V, Thành phố Cần Thơ hiện do ông Phan Trọng H đứng tên trên sổ bộ địa chính. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02117, ký ngày 05 tháng 12 năm 2014 cho ông Phan Trọng H đứng tên. Nguồn gốc thửa đất số 419 là đất gốc của hộ bà Phan Thị L1 đứng tên đứng tên sử dụng trước năm 2001, đến năm 2001 gia đình bà L1 được cấp giấy chứng nhận QSD đất số 000332; Hộ bà L1 sử dụng ổn định đến năm 2007 hộ bà L1 đã chuyển nhượng lại hết thửa đất 419 cho bà Nguyễn Thị Thúy H1 đứng tên sử dụng, đến năm 2014 bà H1 tiếp tục thực hiện tặng cho QSD đất cho ông Phan Trọng H sử dụng, sau khi thực hiện xong các thủ tục theo quy định ông H đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp 5 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02117, ký ngày 05 tháng 12 năm 2014. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 431 và 419 là đúng đối tượng, trình tự, thủ tục và theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy H1, bà Nguyễn Thị Thúy O, bà Nguyễn Sơn C, ông Nguyễn Bảo S đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông bà không đến Tòa án tham gia hòa giải. Bà Thúy O, bà Sơn C, bà H1, đại diện Ủy ban nhân dân huyện V là ông K có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án không tiến hành hòa giải được nên vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có ý kiến và yêu cầu sau:

+ Ông thống nhất với kết quả đo đạc thực tế đối với thửa 419 và 431 ngày 25/4/2024, không yêu cầu đo lại. Tuy nhiên, ông trình bày việc bà Nguyễn Thị Thúy H1 yêu cầu đo đạc lại thửa 432 (đất thổ cư+cây lâu năm) để làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới mà không thông báo cho ông T hay để ký tứ cận, quá trình đo đạc có lấn chiếm qua diện tích thửa 431 nên khi thửa 431 đo thực tế có diện tích ($8178,3m^2$) là thiếu so với diện tích giấy chứng nhận được cấp ($9082m^2$). Vì vậy, ông yêu cầu ông Phan Trọng H phải có trách nhiệm giao trả lại cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn T quyền sử dụng đất thửa 431, trả theo diện tích giấy chứng nhận được cấp là $9082m^2$ (2L), tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ;

+ Yêu cầu ông Phan Trọng H phải di dời các ngôi mộ có trên thửa 431 để trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông;

+ Yêu cầu ông Phan Trọng H phải san lấp mặt bằng trả lại mặt bằng y như hiện trạng đất lúa trước đây cho gia đình ông T, chi phí san lấp do bị đơn chịu, ông không đồng ý hỗ trợ.

+ Gia đình ông T đồng ý trả lại quyền sử dụng đất thửa 419 theo diện tích đo

đặc thực tế (8808,5m²) cho ông Phan Trọng H được đứng tên và quản lý sử dụng.

+ Đối với chi phí đo đạc thửa 431 và 419, ông T không đồng ý mỗi bên chịu phân nửa, nếu yêu cầu của ai không được chấp nhận thì người đó phải chịu toàn bộ.

- Bị đơn ông Phan Trọng H xác định ông T đã trả lại cho ông số tiền 3.000.000 đồng nên ông không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H có yêu cầu phản tố là yêu cầu công nhận cho ông Phan Trọng H được quyền sử dụng đất thửa 431 theo diện tích đo đạc thực tế là 8178,3m²; yêu cầu công nhận cho ông Nguyễn Văn T đại diện hộ gia đình được quyền sử dụng đất thửa 419 theo diện tích đo đạc thực tế 8808,5m².

- Nguyên đơn ông T và bị đơn ông H đều đồng ý việc các bên giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 419 và 431 cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền giải quyết, xử lý theo quy định.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy H1 trình bày khi yêu cầu cán bộ đo đạc lại thửa 432, lý do bà không thông báo cho ông T ký tứ cận vì thửa 431 là của bà chứ không phải của ông T; ông T cho rằng quá trình đo đạc thửa 432 có lấy diện tích lấn chiếm qua thửa 431 là không có cơ sở. Vì theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất cấp ngày 05/6/1990 do ông Phan Văn L đứng tên có thể hiện diện tích thửa 432 là 3060m², tuy nhiên khi đo đạc thực tế năm 2014 thì thửa 432 có diện tích là 2377m² thiếu so với diện tích giấy chứng nhận được cấp thì không thể nào nói bà lấn chiếm thửa 431 được. Bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông Phan Trọng H.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bảo S và ông Nguyễn Thế A đồng ý với trình bày và yêu cầu của ông Nguyễn Văn T.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy O và bà Nguyễn Sơn C, đại diện Ủy ban nhân dân huyện V là ông Lê Minh K vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng là đúng theo quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận cho ông Phan Trọng H được quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế là 8178,3m² (2L), thuộc thửa 431, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ; công nhận cho ông Nguyễn Văn T được đại diện hộ gia đình được quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 8808,5m² (đất chuyên trồng lúa nước), thuộc thửa 419, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất nên xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất. Do thửa đất tranh chấp tọa lạc tại huyện V nên căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy O, bà Nguyễn Sơn C, đại diện Ủy ban nhân dân huyện V ông Lê Minh K vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông bà là phù hợp.

[3] Về bản trích đo địa chính: Ông T và ông H thống nhất với kết quả đo đạc ngày 25/4/2024, không yêu cầu đo đạc lại nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Bản trích đo địa chính số 383, 384 ngày 25/4/2024 đối với thửa 431 và 419 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C (nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C) lập, làm cơ sở giải quyết vụ án là phù hợp.

[4] Xét các yêu cầu của nguyên đơn và các yêu cầu phản tố của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Căn cứ hồ sơ địa chính được trích lục thì ông Phan Văn L có đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất ngày 05/6/1990 gồm các thửa: 484 diện tích 7957m² (2L), 432 diện tích 3060m²(T), thửa 431 diện tích 9082m² (2L). Ông Phan Văn L cũng có tạo dựng quyền sử dụng đất thửa 419 trước năm 2001, đến năm 2001 ông giao cho bà Phan Thị L1 (con ruột của ông L) đại diện hộ gia đình đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 419 diện tích 8975m² (diện tích đo đạc thực tế 8808,5m²). Mặc dù, bà L1 đứng tên thửa đất 419 nhưng đất là do ông L quản lý, sử dụng, ông có quyền quyết định việc chuyển nhượng thửa đất này. Đến năm 1993 ông L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động và đầu tư cho ông Nguyễn Văn T thửa 431. Đến năm 1999, ông Nguyễn Văn T đại diện hộ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 431, diện tích 9082m² (diện tích đo đạc thực tế 8178,3m²). Năm 2007, hộ bà L1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 419 cho bà Nguyễn Thị Thúy H1 (con dâu ông L) đứng tên. Đến năm 2014, bà H1 tặng cho con là ông Phan Trọng H đứng tên thửa 419. Mặc dù ông T đứng tên thửa 431 nhưng ông quản lý sử dụng thửa 419 từ năm 1994 đến nay khoảng 30 năm, bà H1 đứng tên thửa 419 nhưng gia đình bà quản lý, sử dụng thửa 431 từ trước đến nay trên 100 năm. Theo giấy chứng nhận được cấp thì diện tích

thửa 431 lớn hơn diện tích thửa 419 là $9082\text{m}^2 - 8975\text{m}^2 = 107\text{m}^2$. Tuy nhiên, theo đo đạc thực tế hiện nay thì thửa 419 có diện tích lớn hơn diện tích thửa 431 là $8808,5\text{m}^2 - 8178,3\text{m}^2 = 630,2\text{m}^2$. Đại diện UBND huyện V xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 419 và 431 là đúng đối tượng, trình tự, thủ tục và theo quy định pháp luật.

[4.2] Thửa 432 giáp với lộ nông thôn, trên thửa đất này có căn nhà cấp 4 của gia đình ông L. Liền kề thửa 432 là thửa 431 đất ruộng có vị trí phía sau nhà ông L. Gia đình ông L đã phá ranh, sử dụng liền canh, liền cư giữa hai thửa đất này từ trước khi chuyển nhượng đất cho ông T. Trước khi làm thủ tục sang tên cho ông T thì ông L đã san lấp một phần mặt bằng thửa 431 để đào ao nuôi cá và xây mồ mã ông bà, trong đó có ngôi mộ của bà Nguyễn Thị H2 (chết năm 1985) là vợ ông L đã chôn cất trên đất đến nay đã 49 năm. Ngôi mộ của bà H2 có trước khi ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 431. Điều này cho thấy, không lý gì ông L lại chuyển nhượng cho ông T thửa 431 mà trên đất có ngôi mộ của vợ ông, đất còn liền canh liền cư phía sau nhà của ông L, rất tiện cho gia đình ông L cư trú, quản lý, sử dụng và canh tác lúa. Trong khi đó, thửa 419 cách xa nhà của ông L, thực tế cho thấy việc gia đình ông L chuyển nhượng thửa 419 cho ông T là rất phù hợp trong việc quản lý, sử dụng các thửa đất. Việc hộ gia đình ông T quản lý, sử dụng thửa 419 nhưng lại đứng tên thửa 431 có thể là do quá trình chuyển nhượng trước đây có sự nhầm lẫn, gia đình ông L chuyển nhượng thửa 419 cho ông T nhưng lại giao giấy đất thửa 431 cho ông T đi làm thủ tục sang tên, chính vì vậy gia đình ông H và ông T đã sử dụng nhầm các thửa đất với nhau cho đến nay.

[4.3] Ông T thống nhất với kết quả đo đạc thực tế đối với thửa 419 và thửa 431, không yêu cầu đo đạc lại. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông cho rằng trước đây bà H1 có yêu cầu đo đạc lại thửa 432 để làm lại giấy đất mới nhưng bà không thông báo cho ông ký tứ cận, bà H1 chỉ ranh lấn chiếm qua diện tích thửa 431 nên khi đo đạc thực tế thửa 431 có diện tích thiếu hơn so với giấy chứng nhận được cấp. Bà H1 trình bày lý do bà không thông báo cho ông T ký tứ cận vì thửa 431 từ trước đến nay do gia đình bà quản lý, sử dụng, không phải đất của ông T nên bà không cần phải thông báo. Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất cấp ngày 05/6/1990 do ông Phan Văn L đứng tên có thể hiện diện tích thửa 432 là 3060m^2 , tuy nhiên khi đo đạc làm lại giấy chứng nhận mới vào năm 2014 thì thửa 432 có diện tích là 2377m^2 thiếu so với diện tích giấy chứng nhận được cấp ban đầu (3060m^2) thì không thể nào nói người sử dụng đất thửa 432 lấn chiếm qua diện tích thửa 431 được. Từ những phân tích trên, cho thấy lời trình bày của bà H1 là có cơ sở, ông T yêu cầu ông H trả lại quyền sử dụng đất thửa 431, trả theo diện tích giấy chứng nhận được cấp 9082m^2 là chưa đủ cơ sở.

[4.4] Ông T cho rằng ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo vị trí đất chứ không phải chuyển nhượng theo sổ thửa đất. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng thửa 431 thì ông T có canh tác lúa được 01 năm, sau đó gia đình ông L cho rằng sử dụng nhằm thửa nên chỉ ông T lên canh tác thửa 419, ông T cũng đồng ý và quản lý, sử dụng ổn định thửa 419 đến nay được 30 năm. Điều này cho thấy, thửa đất mà gia đình ông L chuyển nhượng cho gia đình ông T thực tế là thửa 419 chứ không phải thửa 431. Tại phiên tòa, ông T trình bày ông L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông thửa 431 vào năm 1993, đến năm 1999 các bên mới làm thủ tục sang tên qua cho ông T, quá trình làm thủ tục sang tên có đo đạc lại thửa đất, tuy nhiên là đo thửa 419 vì lúc này ông chưa biết là sử dụng nhằm thửa đất với gia đình ông L. Qua đo đạc thực tế, cho thấy diện tích thửa 419 lớn hơn diện tích thửa 431 là có lợi cho ông T. Mặc khác, gia đình ông H đã quản lý sử dụng ổn định thửa 431 từ đời ông L đến nay trên 100 năm. Hiện nay, trên thửa 431 đã có nhiều mồ mã của gia đình ông H. Nếu giao thửa 431 cho gia đình ông T quản lý, sử dụng thì gia đình ông T phải trả chi phí cho gia đình bị đơn do trước đây gia đình bị đơn đã san lấp mặt bằng, đồng thời phải di dời mồ mã có trên đất, sẽ gây khó khăn trong việc thực hiện công tác thi hành án đối với việc di dời mồ mã. Đồng thời, diện tích thực tế thửa 431 nhỏ hơn diện tích thực tế thửa 419, điều này sẽ không có lợi cho nguyên đơn. Thửa 431 đã được gia đình ông L phá ranh, sử dụng liền canh, liền cư với thửa 432. Căn cứ Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Người nào chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu của tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu...”*. Từ những phân tích trên, cho thấy các yêu cầu của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở chấp nhận, các yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở chấp nhận. Hội đồng xét xử xét thấy cần công nhận quyền sử dụng đất thửa 431 theo diện tích đo đạc thực tế cho ông Phan Trọng H, công nhận quyền sử dụng đất thửa 419 theo diện tích đo đạc thực tế cho ông Nguyễn Văn T đại diện hộ gia đình đứng tên là phù hợp.

[5] Ông H trình bày khi ông được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 419, thì có thỏa thuận được việc đổi đất với ông T. Các bên thỏa thuận ông H sẽ hỗ trợ ông T 10.000.000 đồng khi đổi đất lại với nhau, ông T đồng ý với thỏa thuận này nên có nhận của ông H 3.000.000 đồng, khi nào hai bên làm xong thủ tục giấy tờ thì ông H sẽ giao thêm cho ông T số tiền 7.000.000 đồng, nhưng sau đó ông T không thực hiện theo thỏa thuận. Quá trình giải quyết vụ án, ông T cho rằng ông nhận số tiền 3.000.000 đồng của ông H là tiền ông H phải có trách nhiệm bù đắp phần diện tích mà ông canh tác thửa 419 thiếu so với diện tích thửa 431. Tuy nhiên, xét thấy diện tích đo đạc thực tế thửa 419 lớn hơn so với thửa 431, việc các bên sử

dụng nhằm các thửa đất với nhau thì không ai mong muốn, nếu ông T không đồng ý việc đổi đất thì các bên có thể yêu cầu cơ quan thẩm quyền giải quyết chứ ông H không cần phải đưa tiền cho ông T như ông T trình bày. Vì vậy, lời trình bày của ông T là chưa có cơ sở. Do các bên đã giao nhận lại số tiền 3.000.000 đồng xong và không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[6] Hiện nay, ông T đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 431. Ông H đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 419. Ông T và ông H đều đồng ý việc các bên giao nộp các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý theo quy định. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự và để đảm bảo cho việc thi hành án nên cần buộc ông T phải giao nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 431, ông H phải giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 419 cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý theo quy định là phù hợp.

[7] Về chi phí đo đạc và định giá tài sản: Tổng cộng các khoản là 11.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông T phải chịu chi phí này, công nhận ông T đã nộp và chi xong số tiền 11.000.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên phải nộp án phí không có giá ngạch theo quy định. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp theo quy định.

- Bị đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định.

[9] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 26, 35, 91, 144, 147, 165, 166, 188, 227, 228, 235, 271 và 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Điều 163, 164, 165, 166, 190, 221, 236 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 100, 166, 170, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Phan Trọng H trả lại quyền sử dụng đất thửa 431 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn T.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận cho ông Phan Trọng H được quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế thuộc thửa 431, yêu cầu công nhận cho ông Nguyễn Văn T đại diện hộ gia đình được quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế thuộc thửa 419,.

1. Công nhận cho ông Phan Trọng H được quyền sử dụng diện tích đất 8178,3m², loại đất 2L, thuộc thửa 431, tờ bản số 04, đất tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện T, tỉnh Cần Thơ (nay là ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 15/11/1999, số vào sổ 000305, do hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn T đại diện hộ gia đình được quyền sử dụng diện tích đất 8808,5m², loại đất chuyên trồng lúa nước, thuộc thửa 419, tờ bản số 04, đất tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 05/12/2014, số vào sổ CH02117, do ông Phan Trọng H đứng tên.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên theo quy định pháp luật.

Vị trí, kích thước, các cạnh thửa 431 được xác định theo Bản trích đo địa chính số 383/TTKTTNMT do Trung tâm K (nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C) lập ngày 25/4/2024 (Đính kèm).

Vị trí, kích thước, các cạnh thửa 419 được xác định theo Bản trích đo địa chính số 384/TTKTTNMT do Trung tâm K (nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C) lập ngày 25/4/2024 (Đính kèm).

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 431, tờ bản đồ số 04, cấp ngày 15/11/1999, số vào sổ 000305, do hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên để điều chỉnh và cấp lại cho ông Phan Trọng H theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 419, tờ bản đồ số 04, cấp ngày 05/12/2014, số vào sổ CH02117, do ông Phan Trọng H đứng tên để điều chỉnh và cấp lại cho hộ ông Nguyễn Văn T theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 431, tờ bản đồ số 04 cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ quản lý, giải quyết theo quy định.

Ông Phan Trọng H có trách nhiệm giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 419, tờ bản đồ số 04 cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ quản lý, giải quyết theo quy định.

2. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền 11.000.000 đồng (*Mười một triệu đồng*), công nhận ông T đã nộp và chi xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T phải nộp số tiền án phí 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006801 ngày 12/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ, công nhận ông T đã nộp xong.

- Ông Phan Trọng H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007132 ngày 19/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 huyện Vĩnh Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thu Sáu

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Hoàng Bá Ngô Thị Phương T1 Nguyễn Thị Thu S1

