

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

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

Bản án số: 114 /2022/DS-ST

Ngày: 19- 9-2022

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: Ông Nguyễn Văn Kiệt

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Huỳnh Thị Mỹ Nhung

2. Bà Thái Ánh Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhàn – 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 Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt - thành phố Cần Thơ, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2022/DS- ST ngày 25 tháng 01 năm 2022, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 858/2022/QĐXXST- DS ngày 09 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị T – sinh năm 1941. Vắng mặt

Ông Võ Ngọc T – sinh năm 1974. Có mặt

Cùng cư trú: Khu vực Q, phường T, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

2. Bị đơn:

Ông Võ Phước T – sinh năm 1962. Có mặt

Bà Nguyễn Thị Thu L – sinh năm 1961. Vắng mặt

Cùng cư trú: Khu vực Q, phường T, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

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

- Võ Kim P – sinh năm 1965. Vắng mặt

Cư trú: Ấp 4, xã V, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

- Võ Thị M - sinh năm 1968. Vắng mặt

Cư trú: Khu vực Q, phường T, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

- Võ Kim K – sinh năm 1970. Vắng mặt

Cư trú: Ấp T, xã T, huyện Cờ Đỏ, Tp. Cần Thơ.

- Võ Ngọc T – sinh năm 1972. Vắng mặt

Cư trú: Khu vực Q, phường T, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

- Võ Thị K – sinh năm 1976. Vắng mặt

Cư trú: Ấp T, xã T, huyện Cờ Đỏ, T p. Cần Thơ.

- **Võ Ngọc D** – sinh năm 1978. Vắng mặt
Cư trú: Khu vực Q, phường T, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.
- **Võ Thu L** – sinh năm 1980. Vắng mặt
Cư trú: Ấp B, xã Đ, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.
- **Võ Phước L** – sinh năm 1982. Vắng mặt
- **Võ Chí T** – sinh năm 1984. Vắng mặt
Cùng cư trú: Khu vực Q, phường T, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, bà K, ông T, bà K, bà D, ông L, ông T, và bà L là ông Võ Ngọc T (theo Giấy ủy quyền được công chứng số 1927, quyển số: 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2021 tại Văn phòng Công chứng Triệu Tấn Thọ; và Giấy ủy quyền được công chứng số 3853, quyển số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2022 tại Văn phòng Công chứng Triệu Tấn Thọ). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện phía nguyên đơn là ông Võ Ngọc T trình bày:

Vào năm 1983, ông Võ Thanh H (tên gọi khác là Võ Phước H) và bà Nguyễn Thị T (là cha, mẹ của ông Võ Ngọc T) có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T một miếng đất (thuộc thửa 332) có diện tích khoảng hơn 1.100m² đất thổ, với giá 30.000 đồng, ông H đã trả đủ tiền và nhận đất để xây dựng cơ sở lò đường. Ông T có làm giấy tay “Tờ nhượng đất” ngày 27/5/1983 giao cho ông H giữ.

Năm 1991, ông Võ Phước T (là em ruột của ông H) kê khai phần đất gia đình đang sử dụng bao trùm luôn phần đất này, và được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 4688/GCN/RĐ (giấy trắng) ngày 24 tháng 6 năm 1991, đối với thửa 332 có diện tích 2.954 m² (loại đất T) và thửa 309 có diện tích 5.288 m² (loại đất LNK) – tờ bản đồ số 01, tọa lạc Khu vực Qui Thạnh 2, phường Trung Kiên, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Năm 1993, do cần mở rộng diện tích để hoạt động lò đường, nên ông H có nhận chuyển nhượng của ông T miếng đất liền kề phía sau hè (thuộc thửa 309) có diện tích khoảng 1.783 m² đất cây lâu năm, với giá 07 chỉ vàng 24K, gia đình ông H đã trả đủ số vàng và nhận đất sử dụng. Hai bên có làm giấy tay “Tờ nhượng đứt đất vườn” ngày 15/5/1993 giao cho ông H giữ.

Quá trình sử dụng đất, gia đình ông H nhiều lần yêu cầu ông T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng ông T nói rằng giấy tờ đất đang thế chấp vay tiền nên không làm được.

Đến năm 2020, ông T có nhận của ông Võ Ngọc T (là con của bà T) số tiền 150.000.000 đồng, để chuyển nhượng thêm cho bà T một phần đất tại thửa 309, đồng thời thống nhất làm hàng rào có cắm ranh trụ đá. Ông T có hứa làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho gia đình bà T, nhưng sau đó vẫn không thực hiện.

Do đó, nguyên đơn bà T và ông Tuyền khởi kiện yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.171m² tại thửa 332, và diện tích 1.783m² tại thửa 309 – tờ bản đồ số 01, khu vực Qui Thạnh 2, phường Trung Kiên, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Căn cứ Bản trích đo địa chính số 164/TTKTTNMT ngày 19/9/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, phần đất nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng bao gồm: phần (A): 1.847,4 m², phần (B): 289,2 m², phần (C): 746,0 m²; tổng cộng (A) + (B) + (C) có diện tích là 2.882,6 m² (loại đất CLN).

- Quá trình giải quyết, đại diện phía bị đơn là ông Võ Phước T trình bày:

Cha ông Võ Phước T là ông Võ Ngọc S lúc còn sống có chia đất cho các anh em người nào cũng có phần, riêng ông T thì ở và canh tác phần đất địa bàn phường Trung Kiên, tại các thửa 332 và 309, trong đó có khoảng 400 m² thổ cư tại thửa 332 cấp lộ nông thôn mẹ ông nói là do bà mua của ông Nguyễn Văn T từ trước năm 1975, nhưng không có giấy tờ mua bán.

Đến năm 1991, chính quyền địa phương cho tiến hành kê khai đại trà. Sau khi đăng ký kê khai, ông T được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 4688/GCN/RĐ (giấy trắng) ngày 24 tháng 6 năm 1991 đứng tên ông Võ Phước T, đối với thửa 332 có diện tích 2.954 m² (loại đất T) và thửa 309 có diện tích 5.288 m² (loại đất LNK).

Sau khi ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất nói trên, ông Võ Thanh H có ý định chuyển lò đường nơi khác về nên ông T có cho ông H sử dụng nhờ một phần đất tại thửa 332 để làm cơ sở lò đường. Sau đó (không nhớ năm nào) ông T có chuyển nhượng cho ông H 01 miếng đất phía sau tại thửa 309 để ông H làm nơi chắt bã mía, bán có làm giấy tay nhưng không ghi rõ kích thước diện tích đất là bao nhiêu, gia đình ông H sử dụng từ đó đến nay.

Vào năm 2020, ông T có nhận của ông Võ Ngọc T số tiền 150.000.000 đồng, số tiền này là do chuyển nhượng thêm một phần đất tại thửa 309 cho gia đình bà Nguyễn Thị T. Sau đó, gia đình bà T tự ý làm hàng rào chạy xẻ dọc thửa đất 332 tồn tại đến nay.

Phần đất từ hàng rào qua giáp thửa 1978 của ông Châu Văn Ngọc T trước đây gia đình ông T và gia đình bà T sử dụng chung, từ khi kéo hàng rào đến nay thì do gia đình bà T sử dụng. Trên phần đất này hiện còn những loại cây ăn trái như dừa, mít, xoài, chuối .. là chung của gia đình ông T và gia đình bà T.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Võ Phước T và vợ là bà Nguyễn Thị Thu L đồng ý tách quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với phần đất phía sau đã bán cho ông H tại thửa 309, và do chỗ anh em với ông H nên vợ chồng ông T cũng tự nguyện tách thêm phần đất phía trước tại thửa 332 giáp ranh thửa đất 1978 của ông Châu Văn Ngọc T đo qua chiều ngang 05m chạy dài hết thửa 332, tương ứng các phần kí hiệu (A) và (B) thể hiện trên Bản trích đo địa chính. Riêng phần tranh chấp kí hiệu (C) trên Bản trích đo địa chính thì vợ chồng ông T không đồng ý tách quyền sử dụng cho nguyên đơn.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như Võ Kim P, Võ Thị M, Võ Kim K, Võ Ngọc T, Võ Thị K, Võ Ngọc D, Võ Thu L, Võ Phước L và Võ Chí T đều thống nhất như trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành của những người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do có cơ sở.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích đất mà nguyên đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng và quản lý sử dụng từ 30 năm trước đây. Đất tranh chấp tại các thửa 309 và 332 – tờ bản đồ số 01, tọa lạc Khu vực Qui Thạnh 2, phường Trung Kiên, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Đây là quan hệ pháp luật "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về trình tự, thủ tục tố tụng:

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đúng theo trình tự thủ tục tố tụng dân sự. Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng. Riêng bà Võ Kim P, Võ Thị M có đơn xin xét xử vắng mặt. Người làm chứng là ông Nguyễn Văn T vắng mặt nhưng đã có lời khai trực tiếp với Tòa án. Do đó căn cứ theo khoản 1, 2 Điều 228; khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt những người này là phù hợp.

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

Theo lời trình bày của nguyên đơn, nguồn gốc đất tranh chấp tại thửa 332 và 309 là do nhận chuyển nhượng, trong đó phần đất tranh chấp tại thửa 332 mua của ông Nguyễn Văn T vào năm 1983, phần đất tranh chấp tại thửa 309 do mua của ông Võ Phước T vào năm 1993. Sau khi mua đất gia đình nguyên đơn đã quản lý, sử dụng đất cho đến nay (trước đây làm cơ sở lò đường đến năm 1998 thì nghỉ làm lò đường nên trồng các loại cây lâu năm, cây ăn trái).

Bị đơn ông Võ Phước T thừa nhận có chuyển nhượng cho ông Võ Thanh H miếng đất phía sau tại thửa 309 để ông H làm nơi chắt bã mía (vì phía trước là cơ sở lò đường xây dựng trên phần đất thuộc thửa 332). Việc mua bán có làm giấy tay nhưng không ghi rõ kích thước diện tích bao nhiêu. Và năm 2020, ông T có bán thêm cho bà T một phần đất tại thửa 309 với giá 150.000.000 đồng, nên mới có diện tích như ngày nay.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T đồng ý tách phần đất kí hiệu (A) diện tích 1.847,4 m² và phần đất kí hiệu (B) diện tích 2.89,2 m² cho phía

nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng đất. Như vậy, phần đất kí hiệu (A) và kí hiệu (B) xem như không tranh chấp.

Riêng phần đất tranh chấp kí hiệu (C), các bên đương sự chưa có sự thống nhất. Ông T cho rằng phần đất này trước đây cha mẹ đã chia cho ông, trong đó có khoảng 400 m² thổ cư cấp lộ nông thôn mẹ ông nói là do bà mua của ông Nguyễn Văn T từ trước năm 1975, nhưng không có giấy tờ mua bán. Năm 1991, ông T đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 4688/GCN/RĐ ngày 24 tháng 6 năm 1991 đứng tên ông Võ Phước T, đối với thửa 332 có diện tích 2.954 m² (loại đất T) và thửa 309 có diện tích 5.288 m² (loại đất LNK).

Thấy rằng, ông T khai là mẹ ông mua đất của ông T tại một phần thuộc thửa đất 332 hiện nay đang tranh chấp, nhưng không có gì chứng minh. Trong khi đó, phía nguyên đơn cung cấp được “Tờ nhượng đất” ngày 27/5/1983, nội dung thể hiện ông Nguyễn Văn T có bán cho ông Võ Văn H (tức Võ Thanh H) lô đất ở với giá 30.000 đồng (tiền thời đó). Đồng thời, lời khai của ông Nguyễn Văn T1 (là con của ông T) xác nhận rằng: Ông Nguyễn Văn T có bán cho ông Võ Văn H 01 miếng đất vườn cấp lộ nông thôn để ông xây cất lò đường, thời điểm bán vào khoảng tháng 5/1983, bán với giá mấy chục ngàn đồng, ông H đã trả đủ tiền và đã nhận đất sử dụng từ đó đến nay. Phần đất bán cho ông H tại vị trí đối diện nhà bà T hiện nay, giáp đất nhà ông Võ Văn T, có diện tích khoảng hơn 1.100 m².

Ngoài ra, nguyên đơn còn cung cấp được “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (cơ sở)” do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt cấp ngày 11 tháng 5 năm 1993, ông Võ Thanh H đứng tên sở hữu. Thể hiện cơ sở lò đường được xây cất trên phần đất thuộc thửa đất 332. Và tại Biên bản xác minh ngày 15 tháng 9 năm 2022, thể hiện gia đình bà Nguyễn Thị T, ông Võ Thanh H đã sử dụng ổn định phần đất này trên 30 năm không tranh chấp.

Như vậy, có cơ sở chứng minh phần đất kí hiệu (C) do gia đình nguyên đơn mua của ông Nguyễn Văn T để làm cơ sở lò đường từ năm 1983 và sử dụng cho đến nay. Quá trình đó, phía ông Võ Văn T cũng không có phản đối hay tranh chấp, đến năm 2020 gia đình nguyên đơn làm hàng rào (lưới B40) bao khu đất cũng không có ai phản đối. Vì thế, cần xem trường hợp này là chiếm hữu ngay tình, liên tục, công khai trong thời gian dài hơn 30 năm, để xác lập quyền sở hữu đối với bất động sản theo Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tức công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là phù hợp.

Từ những cơ sở phân tích đánh giá trên đây, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện, công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng các phần đất kí hiệu (A), (B) và (C), với tổng diện tích là 2.882.6 m², loại đất CLN, thuộc các thửa 309 và 332 - tờ bản đồ số 01, tọa lạc khu vực Qui Thạnh 2, phường Trung Kiên, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

[4] Về tài sản trên đất tranh chấp: Do đương sự không có yêu cầu giải quyết về tài sản trên đất tranh chấp, nên không xem xét giải quyết.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính:

Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính tổng cộng là 10.500.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chỉ xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên được chấp nhận, lẽ ra bị đơn phải chịu án phí (loại không giá ngạch) là 300.000 đồng, nhưng do bị đơn ông Võ Phước T – sinh năm 1962, bà Nguyễn Thị Thu L – sinh năm 1961 đều là người cao tuổi (áp dụng có lợi cho ông T), nên được miễn án phí.

Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều: 5; 6; 26; 30; 35; 39; 147; 157; 165; 228; 229; 271; 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 100; 166; 170 của Luật đất đai năm 2013.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận bà Nguyễn Thị T và ông Võ Ngọc T được quyền sử dụng phần đất với tổng diện tích 2.882,6 m², loại đất CLN, tại các thửa 309, 332 - tờ bản đồ số 01, tọa lạc khu vực Qui Thạnh 2, phường Trung Kiên, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Phần đất này tương ứng với các phân kí hiệu (A), (B) và (C) trên Bản trích đo địa chính số 164/TTKTTNMT ngày 19/9/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, đăng ký quyền sử dụng phần đất nói trên cho nguyên đơn. Trường hợp bị đơn không hợp tác, cơ quan thẩm quyền có thể quyết định thu hồi (hoặc bằng thủ tục hợp pháp khác) để tiến hành thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí bản trích đo địa chính: Công nhận nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí, lệ phí là 10.500.000 đồng (*mười triệu, năm trăm ngàn đồng*), và đã thực hiện xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Phước T và bà Nguyễn Thị Thu L được miễn án phí.

Bà Nguyễn Thị T và ông Võ Ngọc T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004157

ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (*mười lăm*) 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

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

Nguyễn Văn Kiệt