

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THỦY
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 75/2024/DS-ST
Ngày 15-7-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THỦY, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thuý Quyên

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Việt Thành

2. Ông Huỳnh Văn Nhân

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trương Vũ Linh – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy,** thành phố Cần Thơ tham gia phiên toà: Ông **Nguyễn Văn Tâm** – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 103/2023/TLST-DS ngày 05/4/2023. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử 170/2024/QĐXXST-DS ngày 25/3/2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất, giữa:

Nguyên đơn: Ông **Võ Hoàng Hữu H**, sinh năm 1984; địa chỉ: Số A đường B, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Đường Mộ B. (Có mặt)

Bi đơn: 1. Ông **Lê H1**, sinh năm 1983. (Có mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị Hồng N**, sinh năm 1991. (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số D, đường B, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

3. Bà **Mạch Thị Hồng H2**; Địa chỉ: Số A, khu V, hẻm I, đường B, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên hệ: Tổ H, ấp P, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Chi cục Thi hành án quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ**; địa chỉ: Khu dân cư N, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. (Có ý kiến xin vắng mặt)

2. Bà **Huỳnh Bông Đ**; địa chỉ: Số D, Khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung ông Võ Hoàng Hữu H trình bày, yêu cầu: Năm 2004 ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Ánh T phần đất có diện tích 484m² tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 53, giấy chứng nhận QSDĐ số 00214.QSDĐ, do Chủ tịch UBND thành phố C cấp ngày 16/6/2004, chỉnh lý sang tên ông H ngày 20/9/2004. Sau đó, ông dùng tài sản này bảo lãnh cho khoản vay của ông Võ Văn P với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quận B. Năm 2008 phần đất này bị Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy phát mại kê biên để thi hành Quyết định số 78/2008/QĐST-DS ngày 26/5/2008 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy. Tuy nhiên, khi kê biên và bán đấu giá thửa đất số 16 chỉ xác định diện tích đo đạc 427.7m², 56.3m² còn lại nằm ngoài phần kê biên bán đấu giá. Do đó, phần đất này vẫn thuộc quyền sử dụng đất của ông H. Phần đất này do ông Lê H1, bà Nguyễn Thị Hồng N sử dụng nên ông H yêu cầu trả cho ông diện tích trên. Qua đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp có diện tích 49.6m²; ông Lê H1, bà Hồng N sử dụng 21.7m²; phần còn lại 27,9m² trước đó do bà Phạm Thị Đ1 sử dụng nhưng sau khi bà Đ1 chết thì bà Mạch Thị Hồng H2 sử dụng. Ông Võ Hoàng Hữu H có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Buộc ông H1, bà N trả 21.7m² đất. Đồng thời, ông H có đơn khởi kiện đối với bà Mạch Thị Hồng H2 để đòi lại diện tích 27,9m² nêu trên.

Bị đơn ông Lê H1 có ý kiến: Vợ chồng ông mua đất của ông Hà Văn T1 và bà Phan Thị T2 có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và được công chứng theo quy định. Sau đó, ông được Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mới số CB 280357, sổ vào sổ CH 06053 ngày 16/12/2015. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 đã cũ có diện tích khoảng 50m². Sau khi mua, ông xây dựng thêm 01 căn nhà để ở (số D đường B, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ). Ngoài ra, năm 2016 ông sửa chữa, nâng cấp lại căn nhà cấp 4 cũ và mở rộng ra thêm khoảng 20m². Giá trị sửa chữa khoảng 80.000.000 đồng. Năm 2016 ông H2 có đơn khiếu nại và UBND phường xuống đo đạc thì ông mới biết một phần căn nhà này nằm trong quyền sử dụng đất ông được cấp và một phần nằm ngoài giấy của ông. Đối với phần nằm ngoài Giấy chứng nhận QSDĐ thì ông yêu cầu được tạm sử dụng cho đến khi nào cơ quan Nhà nước có quyết định thu hồi thì ông sẽ giao lại, không yêu cầu bồi thường. Ngoài ra, trong biên bản bán đấu giá tài sản có ghi tài sản bán đấu giá là căn nhà trên đất. Khi mua thì diện tích thực tế lớn hơn nhiều so với giấy ông được cấp. Sau đó, chủ đất phía sau chiếm dụng một phần đất nên tranh chấp và có hòa giải tại Phường. Phường vận động ông giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất nên ông đã xây hàng rào bao quanh bảo vệ tài sản như hiện tại. Việc ông H2 khởi kiện yêu cầu ông trả phần diện tích 56.3m² hay 21,7m² thì ông không đồng ý bởi vì không có căn cứ giấy tờ thể hiện đây là đất của ông H2.

Bà Mạch Thị Hồng H2 nêu ý kiến tại Biên bản làm việc ngày 15/11/2023 như sau: Nguồn gốc diện tích đất ông Võ Hoàng Hữu H đòi là của bà ngoại bà tên Phạm Thị D. Bà N1 cho lại mẹ bà là Phạm Thị Đ1. Bà có cùng chung sống với mẹ, trước khi chết thì mẹ của bà không để lại di chúc nhưng mẹ có nói là cho bà toàn bộ phần đất trên. Bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hữu H.

Bà Huỳnh Bông Đ có đơn đề nghị ngày 28/6/2021 có rằng: Bà không đồng ý ký giáp ranh vào Biên bản đo đạc vì phần bức tường rào ranh 0.1m với ông Lê H1 là của bà đã có từ trước đến nay và nằm ngoài giấy chứng nhận QSDĐ của ông Lê H1.

Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy có ý kiến tại Công văn số 77/CCTHADS ngày 18/3/2021 cho rằng: Đã kê biên toàn bộ thửa đất số 16 (diện tích 484m²), tuy nhiên, qua đo đạc thực tế thì thửa đất số 16 chỉ còn diện tích 427,7m². Việc tranh chấp giữa các đương sự không liên quan đến Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy nên xin không tham gia vụ kiện này. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến nay là đúng theo quy định. Tòa án xét xử đúng quan hệ tranh chấp, thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng quy định. Thành phần Hội đồng xét xử, nguyên tắc xét xử và các đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ghi nhận sự thoả thuận giữa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn về việc ổn định cho bị đơn ông Lê H1, bà Nguyễn Thị Hồng N diện tích 21,7m² đất. Đồng thời, ghi nhận việc ông H1, bà N hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Võ Hoàng Hữu H số tiền 235.000.000 đồng; Ghi nhận việc ông Võ Hoàng Hữu H ổn định cho bà Mạch Thị Hồng H2 diện tích đất 29,7m² đất tranh chấp.

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] Quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả lại 49,6m² đất đã chiếm dụng có nguồn gốc từ thửa đất số 16, tờ bản đồ số 53 của nguyên đơn. Nên quan hệ pháp luật của vụ án được xác định: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Vị trí đất tại quận B, thành phố Cần Thơ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn Mạch Thị Hồng H2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Bông Đ đã được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng không đến tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ngày 05/4/2023 Tòa án nhân dân quận Bình Thủy thụ lý vụ án số 103/TB-TLVA về việc ông Võ Hoàng Hữu H yêu cầu bà Mạch Thị Hồng H2 trả diện tích 27,9m². Và xét thấy, diện tích ông Hữu H kiện đòi bà Mạch Thị Hồng H2 trả là một phần đất trong diện tích 56,3m² mà ông Hữu H trước đó khởi kiện đòi ông Lê H1, bà Mạch Thị Hồng N2 được Tòa án thụ lý theo Thông báo số 14/TB-TLVA ngày 05/01/2021. Sau khi đo đạc, phần đất ông H yêu cầu các bị đơn trả là 49,6m². Ông H1, bà N2 sử dụng 21,7m² nên ông H có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Nhận thấy, cả hai vụ án nói trên có chung nguyên đơn và phần đất các bị đơn sử dụng có liên quan với nhau nên ngày 27/4/2023 Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đã ban hành Quyết định số 04/2023/QĐNVA-DS về việc nhập hai vụ án nói trên để giải quyết chung.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hoàng Hữu H về việc buộc ông Lê H1, bà Nguyễn Thị Hồng N và Mạch Thị Hồng H2 trả diện tích 49,6m² là có căn cứ, bởi lẽ:

Theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 00214 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 16/6/2004, thửa đất số 16, tờ bản đồ 53 thì bà Nguyễn Ánh T được cấp giấy với diện tích 484.00m². Sau đó, ông Võ Hoàng Hữu H nhận chuyển nhượng hết diện tích đất trên của bà Nguyễn Ánh T, ngày 20/9/2004 ông H được chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận QSDĐ, thửa đất số 16, tờ bản đồ 53, diện tích 484.00m². Tuy nhiên, tại sơ đồ chỉnh lý biến động tỷ lệ 1/500 ngày 03/10/2005 có ghi nhận một phần diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông H không được công nhận, thể hiện bằng nét đứt kích thước cạnh 4.48m; 12.58m. Quá trình sử dụng đất, ông H không nhận được văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền về việc xác định diện tích đất tại cạnh 4.48m; 12.58m nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Mặt khác, tại Công văn số 453/CNVPĐKĐĐ ngày 12/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B thì diện tích đất trong giấy chứng nhận QSDĐ số 00214.QSDĐ đoạn 12.58 và 4.48 nằm là diện tích được công nhận trên giấy

chứng nhận QSDĐ. Như vậy, diện tích 49,6m² ông H khởi kiện có nguồn gốc thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 43 của QSDĐ số 00214 do ông H đứng tên.

Căn cứ vào Biên bản kê biên thi hành án ngày 09/11/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy để thi hành án cho Quyết định số 78/2008/QĐST-DS ngày 26/5/2008 của Toà án nhân dân quận Bình Thủy thì chỉ kê biên diện tích 427,7m² đất của thửa số 16, tờ bản đồ số 43 của QSDĐ số 00214; còn lại 56.3m² không kê biên. Đồng thời, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 07/3/2011 và Biên bản giao tài sản bán đấu giá ngày 29/3/2011 chỉ ghi nhận diện tích 427,7m², không ghi nhận đối với diện tích 56.3m², nay đo đạc thực tế phần đất chưa kê biên của thửa đất số 16 có diện tích 49,6m². Ngoài ra, Biên bản kê biên ngày 09/11/2010 Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, ghi nhận có 01 căn nhà trên phần đất kê biên một phần và một phần nằm ngoài diện tích bị kê biên nhưng đã giao toàn bộ tài sản cho bên trúng đấu giá quản lý sử dụng.

Đối với phần đất bị kê biên, năm 2015 ông H1, bà Nguyễn Thị Hồng N nhận chuyển nhượng lại từ chủ sử dụng đất khác và ngày 16/12/2015 được Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy CNQSDĐ số CB 280357, số vào sổ CH 06053, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 53, diện tích 427,7m². Ông Lê H1, bà Hồng N tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà này. Sau đó, ông bà có cải tạo, sửa chữa và mở rộng thêm diện tích nhà. Qua thẩm định phần căn nhà ngoài giấy đất được cấp, ông H1, bà N sửa chữa, sử dụng có diện tích 21.7m², trong đó diện tích căn nhà là 19m² và 2,7m² đất trống có hàng rào bao quanh lại.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của ông H cho rằng, nếu ông H1, bà N muốn sử dụng diện tích đất trên thì phải hoàn trả giá trị đất. Ông Lê Hoàng thống n sẽ hoàn trả số tiền 235.000.000 đồng cho ông Võ Hoàng Hữu H ổn định diện tích đất trên diện tích đất 21.7m² và căn nhà trên diện tích đất này. Phía ông H cam kết không tranh chấp gì liên quan đến diện tích 21.7m² và căn nhà trên đất đã thoả thuận giao cho ông H1, bà N.

Đối với phần đất bà Mạch Thị Hồng H2 đang sử dụng thì ông Võ Hoàng Hữu H đồng ý ổn định cho bà H mà không yêu cầu đòi lại.

[5] Án phí: Ông Võ Hoàng Hữu H được nhận lại tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng đã nộp theo biên lai số 004989 ngày 31/12/2020 và biên lai số 0002035 ngày 27/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Do ông Lê H1, bà Nguyễn Thị Hồng N phải hoàn trả giá trị đất 235.000.000 đồng cho nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 11.750.000 đồng theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Nguyên đơn đồng ý ổn định đất cho bị đơn bà Mạch Thị Hồng H2, không yêu cầu hoàn trả giá trị nên bà H2 phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng.

[6] Chi phí thẩm định tại chỗ: Số tiền 4.757.190 đồng, ông H2 đã tạm ứng và chi xong số tiền trên. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Cụ thể: Ông Lê H1, bà Nguyễn Thị Hồng N phải chịu 2.378.595 đồng; bà Mạch Thị Hồng H2 phải chịu 2.378.595 đồng. Tuy nhiên, ông Võ Hoàng Hữu H đồng ý chịu tiền chi phí thay cho bà Mạch Thị Hồng H2. Ông H1, bà N có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Võ Hoàng Hữu H số tiền 2.378.595 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 48, Điều 91, Điều 92, Điều 157; Điều 235, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100 Luật đất đai

2013; Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1.1] Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Võ Hoàng Hữu H với ông Lê H1 về việc: Ôn định cho ông Lê H1, bà Nguyễn Thị Hồng N diện tích 21.7m² CLN và căn nhà (19m²) trên diện tích đất này: Tại vị trí (t) và phần đất trống chỗ vị trí căn nhà (hai cạnh của căn nhà) kéo thẳng, vuông góc với đoạn 4.70m trong Bản trích đo địa chính số 14/TTKTTNMT ngày 23/3/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

[1.2] Ông Lê H1, bà Nguyễn Thị Hồng N có trách nhiệm trả cho ông Võ Hoàng Hữu H số tiền 235.000.000 đồng giá trị phần căn nhà và diện tích 21.7m² đất trên.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi chậm trả đối với số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[1.3] Ôn định cho bà Mạch Thị Hồng H2 phần đất có diện tích 27,9m² còn lại trong Bản trích đo địa chính số 14/TTKTTNMT ngày 23/3/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

[1.4] Ông Lê H1, bà Nguyễn Thị Hồng N, bà Mạch Thị Hồng H2 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cập nhật, chỉnh lý biến động đối với các diện tích đất trên theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

[2.1] Ông Võ Hoàng Hữu H được nhận lại tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng đã nộp theo biên lai số 004989 ngày 31/12/2020 và biên lai số 0002035 ngày 27/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

[2.2] Ông Lê H1, bà Nguyễn Thị Hồng N phải chịu 11.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

[2.3] Bà Mạch Thị Hồng H2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

3. Chi phí thẩm định tại chỗ: Số tiền 4.757.190 đồng;

[3.1] Ông Võ Hoàng Hữu H phải chịu tiền chi phí thẩm định tại chỗ đối với phần đồng ý ôn định cho bà Mạch Thị Hồng H2 số tiền 2.378.595 đồng.

[3.2] Ông Lê Hoàng và bà Nguyễn Thị Hồng N3 phải chịu 2.378.595 đồng. Do ông H2 đã tạm ứng và chi xong số tiền trên nên ông H1, bà N3 có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Võ Hoàng Hữu H số tiền 2.378.595 đồng.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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 và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự, sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND TP.Cần Thơ;
- VKS ND Q.Bình Thủy;
- Chi cục THADS Q.Bình Thủy;
- Đường sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thúy Quyên