

**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: 76/2022/DS-ST
Ngày: 26-7-2022
“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, TP. CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Kim Hưng**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Văn Đông**.
2. Ông **Nguyễn Viết Ngoan**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Trung Hiếu** – 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 **Lê Thị Kim Xa** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 109/2020/TLST-DS ngày 16 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 498/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 576/2022/QĐST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1969 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu vực L, phường K, quận N, thành phố C.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1960 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực L, phường K, quận N, thành phố C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Phan Thị H**, sinh năm 1935 (Vắng mặt)
2. Bà **Nguyễn Thị K**, sinh năm 1954 (Vắng mặt)
3. Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1962 (Vắng mặt)
4. Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1965 (Vắng mặt)
5. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1968 (Vắng mặt)
6. Bà **Nguyễn Thị T (C)**, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

7. Bà **Nguyễn Thị U (M)**, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực L, phường K, quận N, thành phố C.

- *Người làm chứng:*

1. Ông **Trần Văn K**, sinh năm 1958 (Xin vắng mặt)

2. Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1948 (Xin vắng mặt)

3. Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1954 (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực L, phường K, quận N, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 14/01/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn T trình bày:*

Ông Trần Văn T được cấp quyền sử dụng đất diện tích 223m², thửa đất 531, tờ bản đồ số 05, loại đất ODT, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CQ00512 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 17/09/2010, đất tọa lạc Khu vực L, phường K, quận N, thành phố C. Thửa đất số 531 của ông T liền kề với thửa số 530 do ông Nguyễn Văn K (chết) đứng tên quyền sử dụng đất và hiện nay người trực tiếp sử dụng đất là ông Nguyễn Văn H (con ông K). Trong quá trình sử dụng đất ông H lấn chiếm diện tích đất thửa 531 của ông T.

Nguồn gốc đất thửa 531, 530 do ông bà nguyên đơn, bị đơn để lại (nguyên, bị đơn có ông bà chung), vì bà Nguyễn Thị N là mẹ ruột ông Trần Bá L (ông L cha ruột ông Trần Văn T) và bà N là chị ruột ông Nguyễn Văn K (ông K cha ruột ông Nguyễn Văn H) thì nguồn gốc đất của nguyên đơn, bị đơn là của cha bà N, sau đó cha bà N phân chia cho 03 người con (bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị L - hiện 03 người đã chết) mỗi người phần đất và con cháu đã sử dụng ổn định. Phần đất của bà N, ông K được chia đã được cấp giấy đất. Đối với phần đất tranh chấp sử dụng làm bến nước vì trước đây ở địa phương sử dụng nước sông để sinh hoạt hàng ngày và nghĩ gia đình của ông K cũng là bà con nên gia đình ông T để phần đất tranh chấp làm bến nước cùng sử dụng, nhưng đến nay phía gia đình ông H cứ nghĩ phần đất này là của gia đình ông nên gia đình ông có những hành vi cản trở đến quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Căn cứ từ việc nguyên đơn được công nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp nên tại đơn khởi kiện, nguyên đơn ông T yêu cầu bị đơn trả diện tích đất 50m². Nay nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc được thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 06/TTKTTNMT ngày 28/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ và yêu cầu gia đình bị đơn có trách nhiệm trả lại phần diện tích đất là 37,4m². Ngoài ra, khi được công nhận quyền sử dụng đất ông đồng ý việc ghi nhận quyền sử dụng hạn chế về lối đi do ông đứng tên sử dụng đối với diện tích từ vị trí C qua vị trí B (giáp đường giao thông) là 5m để đảm bảo cho gia đình bị đơn có bến nước sử dụng. Đối với cây trồng trên đất tranh chấp, ông T đồng ý bồi hoàn tất cả cây trồng trên đất tranh chấp cho ông

H với số tiền 1.890.000 đồng để ông thuận tiện thực hiện quyền của người sử dụng đất.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn C:* Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án và triệu tập ông bà tham gia tố tụng theo quy định pháp luật nhưng ông bà đều vắng mặt và cũng không nộp cho Tòa án văn bản ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ phân đất tranh chấp ông bà có ý kiến từ mốc hàng rào của ông T qua phần đất tranh chấp 3m sẽ giao trả cho ông T, phần đất còn lại thì gia đình bị đơn được quyền sử dụng.

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

- Ông Nguyễn Văn L: Ông là em ruột ông H. Ông đồng ý diện tích đất từ ranh mốc ông H (từ vị trí C Bản trích đo) qua phần đất ông T đang sử dụng là 5m thì dùng làm lối đi chung, phần diện tích đất tranh chấp còn lại thì ông T được quyền sử dụng. Tuy nhiên đến buổi xem xét, thẩm định tại chỗ thì ông thống nhất ý kiến với ông H.

- Bà Phan Thị H: Bà là vợ ông K. Bà thống nhất về nguồn gốc đất như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, phần đất tranh chấp từ trước đến nay được sử dụng làm bến nước qua ba đời (khoảng 100 năm) không ai ngăn cản, tranh chấp. Do vậy, nay yêu cầu được giữ phần đất tranh chấp dùng làm bến nước như hiện trạng.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị U trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án và triệu tập tham gia tố tụng theo quy định pháp luật nhưng các bà đều vắng mặt và cũng không nộp cho Tòa án văn bản ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

** Người làm chứng ông Trần Văn K, ông Nguyễn Văn N, ông Lê Văn N trình bày:* Các ông là những người sinh sống cố cựu gần phần đất tranh chấp. Theo các ông đúng là phần đất tranh chấp được sử dụng làm bến nước từ rất lâu (trước năm 1960 cho đến nay), khi các ông hiểu biết đã thấy phần đất dùng làm bến nước. Ngoài ra, bến nước (phần đất tranh chấp) do ông Nguyễn Văn L (ông nội ông H, cha bà N) bồi đắp, sử dụng.

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, theo yêu cầu của đương sự Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp theo quy định. Hội đồng thẩm định xác định phần đất tranh chấp có diện tích 37,4m² và trên đất có các cây trồng của bị đơn gồm: 02 cây Gáo, đường kính 20cm; 04 cây Dừa loại C - các cây trồng có tổng trị giá 1.890.000 đồng.

Sau khi thụ lý, Tòa án đã tiến hành thực hiện thủ tục hòa giải theo quy định nhưng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không hòa giải được và vụ án đưa ra xét xử theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về 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 dân sự từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay, đồng thời phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 tố tụng*: Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị U đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần hai; riêng người làm chứng ông Trần Văn K, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn N vắng mặt nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt những người này.

[2] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết*: Xét nguyên đơn ông Trần Văn T khởi kiện yêu cầu gia đình bị đơn ông Nguyễn Văn H giao trả cho nguyên đơn phần đất qua đo đạc có diện tích 37,4m² nhưng bị đơn không đồng ý. Đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt theo quy định tại khoản 9 Điều 26, các Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Về nội dung*: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Ông Trần Văn T được cấp quyền sử dụng đất diện tích 223m², loại đất ODT, thửa đất 531, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CQ00512 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 17/9/2010; Hộ ông Nguyễn Văn K được cấp quyền sử dụng đất thửa 530, diện tích 140m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 000294 do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 02/10/1998. Các thửa đất trên đều tọa lạc tại khu vực Khu vực L, phường K, quận N, thành phố C. Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự không khiếu nại về nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và các đương sự thống nhất về nguồn gốc đất được cấp.

[3.2] Tuy nhiên theo sơ đồ thửa đất 531, 530 thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản đồ địa chính (Bút lục 90) thì hai thửa đất có vị trí liền kề và giáp rạch nhưng qua kết quả đo đạc thực tế thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 06/TTKTTNMT ngày 28/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thì hai thửa đất nêu trên không liền kề và thửa 530 không giáp rạch. Cùng với việc bị đơn ông H trình bày thửa đất 530 do ông đang sử dụng là cách con lộ giao thông mới giáp phần đất tranh chấp (Bút lục 24), cũng như việc các đương sự thống nhất vị trí phần diện tích đất mỗi bên đang sử dụng và phần diện tích đất tranh chấp có hiện trạng là bến sông từ trước cho đến nay. Do vậy, trên cơ

sở thực tế sử dụng đất do các bên thừa nhận để xác định rằng vị trí thửa đất 530 thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có sự nhầm lẫn, sai sót.

[3.3] Vì thế khi xét về hình thể thửa đất 531 của nguyên đơn được cấp giấy so với hình thể thực tế sử dụng, cộng luôn phần diện tích đất tranh chấp (theo Bản trích đo địa chính số 06/TTKTTNMT ngày 28/01/2021) dù vẫn còn thiếu so với giấy đất được cấp là 22m² nhưng vẫn tương đối phù hợp; còn diện tích thực tế sử dụng thửa đất 530 của bị đơn là 757,5m², tăng hơn so với giấy được cấp 617,5m² và không thể gán phần diện tích đất tranh chấp vào thửa 530 như phân tích ở trên. Do vậy, cần công nhận phần diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn được quyền sử dụng là 37,4m² và buộc gia đình bị đơn có trách nhiệm giao trả phần đất tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp. Tuy nhiên, qua lời khai của những người làm chứng và các đương sự cũng thừa nhận rằng phần đất tranh chấp đã được sử dụng làm bến nước từ trước năm 1960; đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án có thời điểm nguyên đơn và gia đình bị đơn thống nhất đồng ý từ ranh mốc ông Học (từ vị trí C Bản trích đo) qua phần đất ông T đang sử dụng là 5m (Bút lục 92) thì phần này dùng làm lối đi chung, còn phần diện tích còn lại ông T được quyền sử dụng; Nay nguyên đơn cũng đồng ý rằng khi được công nhận quyền sử dụng đất ông đồng ý việc ghi nhận quyền sử dụng hạn chế về lối đi do ông đứng tên sử dụng đối với diện tích từ vị trí C qua vị trí B (giáp đường giao thông) là 5m để đảm bảo cho gia đình bị đơn có bến nước sử dụng. Do vậy, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn.

[4] Đối với cây trồng trên đất tranh chấp nguyên đơn ông T đồng ý bồi hoàn giá trị tất cả cây trồng cho bị đơn ông H với số tiền 1.890.000 đồng theo biên bản định giá ngày 02/7/2020 và nguyên đơn được sở hữu các cây trồng trên đất, xét đây là sự tự nguyện và phù hợp nên ghi nhận.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành đo đạc thẩm định và định giá tài sản với chi phí là 5.500.000 đồng. Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định nhưng ông H thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

[7] Xét đề nghị giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 229, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 166, 179, 203 Luật đất đai năm 2013;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*** Tuyên án:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xác định phần đất tranh chấp có diện tích 37,4m² thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn T; Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị U có trách nhiệm giao trả phần diện tích đất ông T được công nhận quyền sử dụng cho ông T. Đồng thời, ghi nhận quyền sử dụng hạn chế đối với phần diện tích đất về lối đi cụ thể: từ vị trí C tại Bản trích đo 06/TTKTTNMT ngày 28/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ qua vị trí B là 5,06m với tổng diện tích là 14,8m².

Vị trí, kích thước các cạnh của phần đất trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 06/TTKTTNMT ngày 28/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ và Bản vẽ do Hội đồng xét xử thống nhất khi nghị án ngày 26/7/2022 (Đính kèm).

Đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại hình thể và diện tích đất cho phù hợp với thực tế được sử dụng.

Buộc ông Trần Văn T có trách nhiệm thanh toán giá trị cây trồng cho ông Nguyễn Văn H với số tiền 1.890.000đ (Một triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng) và ông T được quyền sở hữu các cây trồng trên đất tranh chấp.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn H phải chịu số tiền là 5.500.000 đồng chi phí. Công nhận ông Trần Văn T đã tạm ứng số tiền 5.500.000 đồng nên bị đơn ông H phải có trách nhiệm hoàn lại cho ông T số tiền 5.500.000đ (Năm triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn H được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi.

Ông Trần Văn T phải chịu tiền án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 012063 ngày 05 tháng 03 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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:

- Các đương sự;
- VKSND quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Hoàng Thị Kim Hưng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Đông

Nguyễn Viết Ngoan

Hoàng Thị Kim Hưng

