

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN Ô MÔN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 24/2024/DS-ST
Ngày: 23 - 02 - 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 Ô MÔN – THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Trần Thanh Thế.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Hồ Quốc Trung.
- Bà Bùi Thị Thanh Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Như Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Phụng.

Trong ngày 23 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2023/TLST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 260/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Hồng D**, sinh năm 1985. *(có mặt)*

Địa chỉ: Khu vực X2, phường T, quận M, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1946. *(xin vắng mặt)*

Địa chỉ: Khu vực X1, phường T, quận M, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Phan Văn C**, sinh năm 1985. *(có mặt)*

- Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1977. *(vắng mặt)*

- Bà **Nguyễn Thị Tr**, sinh năm 1979. *(vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Khu vực X1, phường T, quận M, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo Đơn khởi kiện ngày 01/12/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị Hồng D trình bày:**

Nguyên vào khoảng tháng 02/2022, bà có mua phần đất của ông Phan Văn C chiều ngang mặt trước khoảng 10m, mặt sau khoảng 17m, chiều dài bên phải khoảng 41m, bên trái khoảng 38m, tổng diện tích khoảng 412m² (trong đó

300m² đất T và 112m² đất LNK) tại thửa 238, tờ bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00311 cấp ngày 23/02/2022 do bà Lê Thị Hồng D đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực Thới Xương 1, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ với số tiền 1.050.000.000 đồng. Khi hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên qua tên bà thì phía ông C di dời nhà giao đất cho bà quản lý sử dụng, phần đất có ranh bằng trụ đá, cột mốc, lưới rào B40, ranh rập rõ ràng.

Tại phần đất này có ranh liền kề là hộ gia đình bà Nguyễn Thị X cho rằng phần đất bà mua của ông C là đất của bà X (và bà X cho là giấy tờ của ông C bán cho bà là giấy tờ giả) nên gây khó dễ cho bà.

Khi gia đình bà đến sử dụng đất thì bị bà X chửi mắng, nhục mạ, hăm dọa đâm chém, bà X tự ý đập phá nhô trụ đá, tháo dỡ lưới rào B40, làm hư hao tài sản của bà, ngăn cản không cho gia đình bà sử dụng đất, bà X tự ý rào bao chắn hết phần đất của bà nên bà không sử dụng đất được.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị X di dời hàng rào trả lại cho bà phần đất ngang mặt trước khoảng 10m, ngang mặt sau khoảng 17m, chiều dài bên phải khoảng 41m, chiều dài bên trái khoảng 38m, tổng diện tích khoảng 412m² (trong đó có 300m² đất T và 112m² đất LNK) thuộc thửa đất số 238, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00311 cấp ngày 23/02/2022. Đất tọa lạc tại khu vực Thới Xương 1, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Ngày 29/12/2023, bà có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu Tòa án buộc bà X trả cho bà diện tích đất theo đo đạc thực tế là 378,8m² (theo Bản Trích đo địa chính số 1122/TTKTTNMT ngày 29/9/2023).

*** *Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 21/7/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị X trình bày:***

Trước đây, cha của bà là ông Nguyễn Văn U (đã chết năm 1992) có cho bà L (không nhớ họ tên đầy đủ) là cháu dâu của ông U ở nhờ trên phần đất ngang 4m x dài 6m thuộc thửa đất 239 do ông U đứng tên. Ông U cho bà L ở nhờ năm nào bà không nhớ, chỉ nhớ lúc đó đã tiếp thu rồi. bà L cất nhà trên đất và sống một mình, đến khi bà L chết (không biết năm nào) thì bà Lê Thị N (cháu dâu của bà L) có đến ở để thờ cúng bà L, bà N chỉ ở trên đất khoảng 01 đến 02 năm thì bà N chuyển đi nơi khác. Do căn nhà của bà L đã cũ nên bà N có sửa lại nhà và xây thêm phía sau tổng chiều dài khoảng 12m, lúc đó bà cũng đồng ý cho bà N được tiếp tục ở nhờ trên đất của gia đình bà. Sau đó, bà N bán nhà lại cho gia đình ông Phan Văn H, gia đình ông H ở trên phần đất đó được hai mươi mấy năm thì chuyển đi nơi khác. Trong thời gian gia đình ông H sử dụng đất thì có coi nói ra thêm. Lúc gia đình ông H về ở thì bà có nói ở thì cứ ở nhưng đất là của gia đình bà. Khi bà N làm giấy đất, gia đình bà không hay biết, sau đó bà N tự ý bán đất lại cho gia đình ông H, sau đó ông H bán đất cho ai thì bà không biết. Bà có nghe ông H nói bà N để lại (bán) nhà cho ông H 05 chỉ vàng 24K. Năm 1992, ông U chết, đến năm 2005 bà mới làm thủ tục nhận thừa kế toàn bộ diện tích đất 896m² thuộc thửa 239, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

H00573 cấp ngày 09/8/2005. Từ trước đến nay, gia đình bà không có chuyển nhượng đất cho bất cứ ai, chỉ có cho ở nhờ trên đất mà thôi.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D vì phần đất bà D cho rằng mua của ông C thuộc thửa đất 239 của bà. Ông C đã không sinh sống ở đây từ lâu rồi, sau khi vợ ông H chuyển nhà đi nơi khác thì bà mới rào đất lại để giữ đất. Gia đình ông H chuyển nhà đi khoảng tháng 3/2022.

Bà yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D; đồng thời ổn định cho gia đình bà được tiếp tục sử dụng đất. Giấy đất số H00573 cấp ngày 09/8/2005 hiện bà đang giữ, bà không có thể chấp vay tiền ngân hàng và cũng không có cầm cố cho ai. Do bà và bà D không có liên quan gì với nhau nên bà yêu cầu được vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại các Đơn phản tố ngày 07/7/2023, ngày 11/10/2023 và ngày 18/12/2023 của bà Nguyễn Thị X (gửi cho Tòa án qua đường bưu điện) có nội dung:

Bà được thừa kế đất của cha là ông Nguyễn Văn U để lại là 896m², thửa đất số 239. Từ năm 1976 đến năm 2005, ông U đứng tên bộ đất. Năm 2005, bà được Chủ tịch Phường xác nhận đất từ năm 1976 đến 2005 không ai tranh chấp mới thừa kế lại cho bà và bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00573 cấp ngày 09/8/2005, địa chỉ thửa đất tại khu vực Thới Xương 1, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ diện tích 896m², thửa số 239, tờ bản đồ số 01 (trong đó có 300m² đất ODT và 596m² loại đất CLN). Trước đó, vào năm 1990, bà có cho cháu dâu tên Lê Thị N ở đậu trên đất ngang 4,5m x dài 12m. Đến năm 1992, bà N không ở nữa rồi lên lút tự bán đất và nhà cho ông Phan Văn H mà gia đình bà không ai hay biết bởi gia đình bà không có ai ở trên đất. Đến khi ông H kêu bà ký tên ranh rập thì bà mới hay việc bà N lấy đất của bà bán cho ông H nên bà không đồng ý ký tên, sau đó ông H bán đất cho bà Lê Thị Hồng D, khi bà D mua bán đất với ông H xong thì không hiểu bằng cách nào mà bà D lại đăng ký quyền sử dụng đất do bà đứng tên người sử dụng đất, thửa đất của bà D mang số thửa 238 có diện tích 412m² (T+LNK), tờ bản đồ số 07, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00311 cấp ngày 23/7/2001, đất bà D được cấp giấy khác với số thửa đất và khác với tờ bản đồ đất của bà.

Nay ông H bán đất lại cho bà D thì bán phần đất của ông H có được cấp giấy, chứ không phải bán đất của bà. Vì thế, việc bà D khởi kiện đòi diện tích đất 412m² thuộc thửa số 238 của ông H thì giải quyết với ông H, còn bà thì không liên quan gì đến phần đất mà bà D đã mua.

Nay bà làm bản tự khai này với yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của bà Lê Thị Hồng D vì giữa hai bên không có giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì thửa đất của bà là thửa 239, còn bà D là mua đất thửa 238.

*** Tại Bản tự khai ngày 06/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn C trình bày:**

Nguyên nguồn gốc đất trước đây của cha của ông là ông Phan Văn H (đã chết năm 2015) mua lại của ông Nguyễn Văn B có diện tích chiều ngang mặt

trước khoảng 10m, mặt sau khoảng 17m, chiều dài bên phải khoảng 41m, bên trái khoảng 38m, tổng diện tích khoảng 412m², ông H sử dụng đến khi chết sau đó chuyển tên cho mẹ của ông là bà Trần Thị P đứng tên. Năm 2020, bà P chuyển cho ông đứng tên phần đất này, gia đình ông sử dụng không xảy ra tranh chấp.

Gia đình ông sử dụng đến tháng 02/2022, do hoàn cảnh khó khăn nên ông bán lại hết phần đất trên cho bà Lê Thị Hồng D, hai bên đã thanh toán tiền và ông chuyển nhượng hết phần đất cho bà D đứng tên.

Hiện tại giữa bà D và bà X tranh chấp thế nào ông không biết nhưng phần đất ông bán cho bà D có ranh rõ ràng, nay bà X tranh chấp với bà D là không có cơ sở.

Phần đất có chiều ngang mặt trước khoảng 10m, mặt sau khoảng 17m, chiều dài bên phải khoảng 41m, bên trái khoảng 38m, tổng diện tích khoảng 412m² (trong đó 300m² đất T và 112m² đất LNK) tại thửa 238, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00311 cấp ngày 23/02/2022 là đất ông bán cho bà D lúc đó có ranh là hàng rào lưới B40, nay bà X tự chiếm là không có cơ sở, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 30/10/2023, ông C có ý kiến trình bày bổ sung về nguồn gốc đất như sau:

Trước đây, thửa đất số 238 do bà L sử dụng cất nhà để ở. Sau khi bà L chết, vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N đến ở để thờ cúng bà L. Vợ chồng ông B, bà N ở đó được bao lâu thì ông không biết. Đến năm 1992, ông B mới bán lại nhà đất cho cha của ông là ông Phan Văn H với giá 06 (sáu) chỉ vàng 24K. Sau khi giao vàng xong thì vài ngày sau ông B, bà N giao nhà đất cho gia đình ông sử dụng. Năm 2001, ông B làm thủ tục sang tên giấy đất cho ông H. Ngày 23/7/2001, hộ ông Phan Văn H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00311, diện tích đất 412m² (trong đó có 300m² đất thổ cư, 112m² đất vườn), thời điểm làm thủ tục cấp giấy đất cho ông H có tiến hành đo đạc. Ngày 24/8/2020, mẹ của ông là bà Trần Thị P nhận thừa kế toàn bộ diện tích đất trên. Ngày 10/9/2020, bà P tặng cho ông toàn bộ thửa đất 238. Gia đình ông sử dụng đất đến tháng 02/2022 thì ông chuyển nhượng thửa đất 238 lại cho bà Lê Thị Hồng D, bà D cho ông thời gian 01 tháng để chuyển nhà.

Gia đình ông đã sử dụng đất từ năm 1992 đến tháng 3/2022 không có ai tranh chấp. Đồng thời, năm 2009, khi bà Nguyễn Thị X tranh chấp với bà Ngô Thị Be thì Tòa án có đo đạc phần đất của bà X và bà Be, không có liên quan gì đến thửa đất 238 của gia đình ông. Đến khi ông bán đất cho bà D thì bà X cho rằng đất đó của bà X nên ngăn cản không cho bà D sử dụng đất.

Ông đã sang tên giấy đất cho bà D đứng tên thửa đất số 238. Do đó, ông yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D, buộc bà X giao trả thửa đất số 238 cho bà D sử dụng.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng D trình bày: Khi ông C bàn giao đất cho bà thì trên đất có hàng rào lưới B40, sau đó bà X đã tự ý tháo dỡ hàng rào và chiếm đất của bà. Nay bà yêu cầu Tòa án buộc bà X trả cho bà diện tích đất theo đo đạc thực tế là 378,8m² thuộc thửa đất số 238 (theo Bản Trích đo địa chính số 1122/TTKTTNMT ngày 29/9/2023). Đối với phần hàng rào đã bị bà X tháo dỡ, bà không có yêu cầu gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn C yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách đương sự và tiến hành thu thập chứng cứ đúng quy định. Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về thụ lý vụ việc; tiến hành xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ; thực hiện việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ theo quy định. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử vụ việc. Nguyên đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông C đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan (với bị đơn) chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa cho thấy việc nguyên đơn yêu cầu bà Nguyễn Thị X trả lại diện tích đất 378,8m² tại thửa 238 giáp ranh với thửa 239 của bị đơn do nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông Phan Văn C và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đối với bị đơn bà X cho rằng toàn bộ diện tích đất tại thửa 238 nằm trong thửa đất 239 của bị đơn do đất của bị đơn thiếu là mới đủ diện tích đất đã được cấp, nhưng bà X không đưa ra tài liệu chứng cứ gì thể hiện toàn bộ diện tích thửa đất 238 nằm trong thửa 239 của bà. Bên cạnh đó, quá trình sử dụng đất bà X khởi kiện tranh chấp với người sử dụng đất giáp ranh là bà Ngô Thị Be, đã được Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X (kèm theo mảnh trích đo địa chính) thực tế bị đơn sử dụng là 645m² thiếu (251m²) so với diện tích được cấp là 896m². Từ các cơ sở trên cho thấy, việc bà X rào đất không cho nguyên đơn sử dụng đất là trái pháp luật. Nên yêu cầu của nguyên đơn có căn cứ nên chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ Điều 26, 33, 35, 227 và 228 Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 166, 170 Luật Đất đai năm 2013: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại diện tích 378,8m² tại thửa đất 238 tờ bản đồ số 01 theo Bản trích đo địa chính ngày 29/9/2023 của Trung tâm Kỹ thuật và Tài nguyên môi trường 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị X xin vắng mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đẹp và bà Nguyễn Thị Trinh đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Khoản 1, điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 1, Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với Đơn yêu cầu phản tố của bà X về việc yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ theo Khoản 4 Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự: *“Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn, nếu có liên quan đến yêu cầu của nguyên đơn hoặc đề nghị đối trừ với nghĩa vụ của nguyên đơn....”*. Đối chiếu điều luật đã viện dẫn trên, việc bà X yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn được xem là ý kiến trình bày của bà X, không phải yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo nội dung vụ án, quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26; Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai.

[3] Về nội dung vụ án:

Vào tháng 02/2022, bà D có nhận chuyển nhượng của ông C diện tích đất 412m² (đất T+LNK) thuộc thửa 238, việc chuyển nhượng đã hoàn tất và bà D đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 238. Tuy nhiên, bà X đã tự ý rào chắn toàn bộ thửa đất số 238 không cho bà D sử dụng đất nên bà D khởi kiện yêu cầu bà X trả lại toàn bộ thửa đất số 238 tọa lạc tại khu vực Thới Xương 1, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

bà X thì cho rằng phần đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 239 do bà X đứng tên. Trước đây, cha của bà là ông U có cho bà N ở nhờ trên đất, sau đó bà N tự ý bán đất lại cho gia đình ông H (cha của ông C) mà gia đình bà không hay biết. Nay bà yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của bà D.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần đất đang tranh chấp. Kết quả được thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 1122/TTKTTNMT ngày 29/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, theo đó: Phần đất tranh chấp là thửa 238, diện tích 378,8m² loại đất ODT+CLN (có 300m² đất ODT) – diện tích trong HLATS: 62,6m²; Thửa 239 diện tích 725,8m² loại đất ODT+CLN (có 300m² đất ODT) – diện tích trong HLATS: 118,3m².

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

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, bà D yêu cầu bà X trả lại diện tích đất 378,8m² theo Bản trích đo địa chính số 1122/TTKTTNMT ngày 29/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. bà D cho rằng, phần đất nêu trên thuộc thửa 238 do bà D nhận chuyển nhượng từ ông C và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về phía bà X cho rằng, phần đất tranh chấp là do ông U cho bà N ở nhờ. Ngoài lời trình bày thì bà X không đưa ra được chứng cứ chứng minh về việc cho ở nhờ, cũng như không chứng minh được phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình bà X.

Tại Công văn số 2769/UBND ngày 08/12/2023, Ủy ban nhân dân quận Ô Môn đã xác định, căn cứ theo Sổ mục kê ruộng đất thể hiện chủ sử dụng thửa đất số 238 là ông Nguyễn Văn B; chủ sử dụng thửa đất số 239 là ông Nguyễn Văn U. Thửa đất số 238 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 1991 cho ông Nguyễn Văn B; thửa đất số 239 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2005, cấp cho bà Nguyễn Thị X. Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn (sau này là quận Ô Môn) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Nguyễn Văn B và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà Nguyễn Thị X là dựa vào hồ sơ địa chính, giấy tờ về quyền sử dụng đất và căn cứ quy định của pháp luật để thực hiện. Thửa đất số 238 và thửa đất số 239 là hai thửa đất riêng biệt, được ghi nhận và hình thành khi lập Bản đồ giải thửa trước đây. Đồng thời, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và bà X được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.

Hội đồng xét xử xét thấy, bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 238. Phần đất này trước đây do ông B sử dụng và đứng tên sổ mục kê ruộng đất, đến năm 1991 ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông B chuyển nhượng đất lại cho ông H, đến khi ông H chết thì bà P nhận thừa kế phần đất này từ ông H rồi tặng cho lại cho ông C, đến năm 2022 ông C chuyển nhượng thửa 238 cho bà D. Tại phiên tòa, ông C xác định từ trước đến nay, không có ai khiếu nại gì đối với việc cấp giấy đất cho ông B, ông H, bà P và ông C. Ngoài ra, vào năm 2010, bà X có tranh chấp đất với bà Ngô Thị Be và đã được Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử tại Bản án số 114/2010/DSPT ngày 22,23/7/2010; tại Trích đo địa chính ngày 04/5/2009 thể hiện thửa đất 239 của bà X có diện tích 645m², giáp ranh với thửa đất số 238. Trong khi đó, theo kết quả đo đạc thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 1122/TTKTTNMT ngày 29/9/2023 thì thửa 238 có diện tích 378,8m² và thửa 239 có diện tích 725,8m². Như vậy, diện tích đất thửa 239 đã tăng so với kết quả đo đạc năm 2009, nếu cộng cả phần diện tích đất của thửa đất số 238 vào thửa đất số 239 thì diện tích của thửa đất 239 sẽ có sự chênh lệch rất lớn là không hợp lý. Do đó, việc bà X cho rằng phần đất tranh chấp thuộc thửa 239 là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên có đủ cơ sở để xác định phần đất tranh chấp có diện tích 378,8m² thuộc thửa đất 238 do bà D đứng tên chủ sử dụng đất hợp pháp. Do đó, cần buộc bà X trả lại cho bà D phần đất nêu trên là phù hợp.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ; đồng thời đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và Trích đo địa chính: Nguyên đơn bà D đã tạm nộp số tiền 7.837.340 đồng (*Bảy triệu tám trăm ba mươi bảy nghìn, ba trăm bốn mươi đồng*), đã chi hết. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà X phải trả lại cho bà D toàn bộ chi phí này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà X phải chịu án phí. Tuy nhiên, bà X thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 166, 170, 202 và 203 Luật đất đai 2013;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng D đối với bị đơn bà Nguyễn Thị X.

Buộc bà Nguyễn Thị X trả lại cho bà Lê Thị Hồng D diện tích đất 378,8m² loại đất ODT+CLN (có 300m² đất ODT và 78,7m² đất CLN) – diện tích trong HLATS: 62,6m². Đất thuộc thửa đất số 238, tờ bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00311 cấp ngày 23/7/2001 (chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Lê Thị Hồng D ngày 23/02/2022). Đất tọa lạc tại khu vực Thới Xương 1, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ

(Đính kèm theo Bản trích đo địa chính số 1122/TTKTTNMT ngày 29/9/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- **Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và Trích đo địa chính:** Buộc bà Nguyễn Thị X trả cho bà Lê Thị Hồng D số tiền 7.837.340 đồng (*Bảy triệu tám trăm ba mươi bảy nghìn, ba trăm bốn mươi đồng*).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị X được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị Hồng D được nhận lại số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003908 ngày 16/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt được quyền kháng cáo. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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, người phải thi hành án 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 Q. Ô Môn;
- Chi cục THADS Q. Ô Môn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Trần Thanh Thế