

Bản án số: 133/2024/DSST

Ngày: 26/9/2024

“ V/v tranh chấp quyền sử dụng đất ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ 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 toà: Ông Đoàn Thanh Thái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Quang Nghĩa
2. Bà Trần Thị Hồng Yến

Thư ký phiên toà: Bà Hồ Thị Thu Hiền – Thư ký Tòa án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên toà: bà Trần Cẩm Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 09 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ô Môn tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2023 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 255/2024/QĐXXST-DS ngày 05/9/2024, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1950

Địa chỉ: KV TQ, phường T, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ

Người đại diện theo uỷ quyền: chị Trần Thị Thanh Ngân (có mặt)

Địa chỉ: 26/4B, KV 2, phường Trà Nóc, quận Bình Thủy, Tp Cần Thơ

* Bị đơn: Ông **Võ Văn B**, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Số 169, KV TH, phường T, quận B, Tp Cần Thơ

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. ông Võ Văn Thung, sinh năm 1929 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: KV Thới Hưng, p. Thới An Đông, quận Bình Thủy, Tp Cần Thơ

2. Ông Lương Văn Phước, sinh năm 1947 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: KV Thới Hưng, p. Thới An Đông, quận Bình Thủy, Tp Cần Thơ

3. Ông Lê Văn Ngu (đã mất)

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng:

- Nguyễn Thị Hai, sinh năm 1935 (vợ) (vắng mặt)

Địa chỉ: KV Tân Hưng, phường Trường Lạc, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ

- Lê Thị Kim Cứng, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: KV Thới Hòa, phường Thới An, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ

- Lê Thị Thanh Thủy, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Tân Long B, xã Tân Thới, huyện Phong Điền, Tp Cần Thơ

- Lê Văn Năng, sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: KV Tân Hưng, phường Trường Lạc, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ

- Lê Quốc Việt, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: KV Tân Hưng, phường Trường Lạc, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ

- Lê Kim Liên, sinh năm 1969 (vắng mặt)

- Lê Thị Thanh Hoa, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Thới Khánh, xã Tân Thạnh, huyện Thới Lai, Tp Cần Thơ

- Lê Thanh Hằng, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Số 293, KV Thới Long, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, Tp Cần Thơ

4. Nguyễn Thị Điệp, sinh năm 1931 (đã mất), CMND: 360531704

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng: bà Nguyễn Thị Đẹp, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: KV Tân Bình, phường Trường Lạc, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Đại diện nguyên đơn chị Trần Thị Thanh Ngân trình bày:***

Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông B trả lại diện tích đất lâm chiếm. Nguồn gốc đất là của nguyên đơn, gia đình nguyên đơn đã sử dụng ổn định, lâu dài, về khu vực Tân Qui ở trước khi ông Thung, ông B về sinh sống nên nguyên đơn là người nắm rõ nhất nguồn gốc cũng như ranh giới đất giữa các bên.

**** Bị đơn ông Võ Văn B trình bày:*** Gia đình ông về sinh sống tại thửa đất trên từ sau năm 1986, hiện đã sử dụng phần đất trên gần 30 năm. Hiện gia đình bị đơn đang sử dụng 03 thửa đất gồm thửa đất 1469, 1470 và 1471. Về quá trình sử dụng đất thì gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1469,

1470 từ năm 2007. Năm 2003 thì gia đình ông có mua thêm thửa đất số 1471 của bà Nguyễn Thị Diệp, sinh năm 1931 với diện tích là 4300 m², thửa đất của bà Diệp nằm liền kề phía sau của thửa đất 1470, gia đình đã canh tác từ khi mua của bà Diệp từ năm 2003 đến. Về phía bà Diệp thì hiện tại đã chết, bà Diệp không có chồng con hay anh chị em.

Còn đối với yêu cầu của bà V thì ông không đồng ý, từ khi gia đình bị đơn được cấp giấy đất và mua thêm đất của bà Diệp, ranh đất là 01 đường thẳng, cạnh ranh ổn định, không có việc dời ranh giữa các bên nên không thể có chuyện bị đơn lấn đất của nguyên đơn. Hơn nữa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì vị trí nằm phía sau đất của bị đơn nhưng thực tế thì bà V sống cạnh bên đất của bị đơn và được biết trước đây bà V có trao đổi đất với bà Diệp. Cho thấy việc cấp giấy có sự nhầm lẫn với đất của nguyên đơn, không có việc bị đơn lấn đất của nguyên đơn.

Nay yêu cầu ổn định phần đất hiện tại bị đơn đang sử dụng cho nguyên đơn. Quyền sử dụng thửa đất số 1469, 1470 vẫn do ông Thung đang đứng tên, người nhận chuyển nhượng thửa đất 1471 của bà Diệp là ông Thung.

*** Ông Võ Văn Thung trình bày :** Nguồn gốc quyền sử dụng đất thửa 1471 là ông nhận chuyển nhượng lại của bà Nguyễn Thị Diệp, sinh năm 1931 vào năm 2003, việc mua bán có lập hợp đồng chuyển nhượng, có chứng thực của UBND phường Trường Lạc. Tuy nhiên hiện ông không còn giữ bản chính của hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/03/2003, khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì có bà Nguyễn Thị Đẹp (Sậu), cháu bà Diệp cùng ký vào. Thực tế, thì gia đình ông đã nhận chuyển nhượng đất của bà Diệp từ năm 1993 với giá 7 chỉ vàng, nhưng đến năm 2003 mới có ý định đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mới lập lại hợp đồng chuyển nhượng với bà Diệp, bà Đẹp. Nhưng thực tế thì thửa 1471, ông chỉ nhận chuyển nhượng của bà Diệp là 1086,4 m².

Khi đó, ông nhận chuyển nhượng của bà Diệp gồm một phần thửa 1471 của bà Diệp (1086,4 m² như bản trích đo địa chính số 97 thể hiện, phần còn lại của thửa 1471 thì do ông Việt (con ông Nguru sử dụng), thửa 1754 mà bà V đổi với bà Diệp và một phần thửa 1742 do ông Lê Văn Nguru đã đổi với bà Diệp trước khi ông nhận chuyển nhượng của bà Diệp.

Phần còn lại của thửa 1471 thì ông Lê Quốc Việt, sinh năm 1971 (con ông Lê Văn Nguru đang sử dụng).

Sau khi mua các phần đất 1471, 1754 của bà Điệp thì ông đã quản lý, canh tác ổn định một phần thửa 1471 của bà Điệp, thửa 1754 mà bà V đổi với bà Điệp và một phần thửa 1472 do ông Lê Văn Nguru đã đổi với bà Điệp ổn định, liên tục đến nay.

Nay yêu cầu độc lập là công nhận thửa đất 1754, diện tích 1300 m², thửa đất 1471, diện tích 1086,4 m², thửa đất 1472, diện tích 2452,3 m² và phần diện tích tranh chấp 32 m² theo bản trích đo địa chính số 97 thuộc quyền sử dụng đất của ông Võ Văn Thung.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu công nhận diện tích đất 1260,2 m² tại vị trí A cho nguyên đơn theo bản trích đo địa chính số 97. Thống nhất giao phần diện tích đất tranh chấp tại vị trí B theo bản trích đo địa chính số 97 cho ông Thung.

- Bị đơn thống nhất giao phần diện tích đất tranh chấp tại vị trí B theo bản trích đo địa chính số 97 cho ông Thung và thống nhất với yêu cầu độc lập của ông Thung.

- Bà Lê Thanh Hằng trình bày: Không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Thung và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu bà V, ông Thung, ông B trả lại một phần diện tích thửa 1472 của ông Nguru cho gia đình ông Nguru. Gia đình ông Nguru sẽ trả lại một phần diện tích thửa 1471 cho bà Điệp.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn phát biểu quan điểm:***

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự thực hiện hiện đúng quy định về tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Văn Thung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ tranh chấp:* Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy tranh chấp giữa các đương sự là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, quyền sử dụng đất tọa lạc tại quận Ô Môn. Tranh chấp này được Bộ luật dân sự, Luật đất đai điều chỉnh, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nhận thấy giữa nguyên đơn và bị đơn thống nhất được với nhau về việc giao cho ông Thung diện tích đất 32 m² tại vị trí B theo bản trích đo địa chính số 97 ngày 30/01/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (gọi tắt là bản trích đo địa chính số 97) nên ghi nhận.

Về việc nguyên đơn yêu cầu công nhận phần diện tích đất 1260,2 m² tại vị trí A cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy theo kết quả xác minh và xác nhận của ông Lê Văn Việt ngày 29/5/2024, kết quả xác minh ngày 03/7/2024 tại khu vực Tân Hưng, phường Trường Lạc, biên bản lấy lời khai ngày 19/8/2024 của ông Lê Văn Năng (con ông Ngu), bên bản lấy lời khai của ông Huỳnh Văn Trí (bí thư khu vực Tân Hưng) ngày 24/7/2024 thể hiện nội dung thửa đất 1472, tờ bản đồ số 05 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000308 do UBND huyện Ô Môn cấp ngày 20/8/1992 đứng tên ông Lê Văn Ngu (gọi tắt là thửa 1472) vào năm 2000, ông Ngu đã đổi một phần thửa đất 1472 với bà Nguyễn Thị Diệp với một phần thửa đất 1471, tờ bản đồ số 05 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC761759 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 04/10/2005 (gọi tắt là thửa 1471) của bà Nguyễn Thị Diệp, việc đổi đất các bên đã thực hiện trên thực tế vào năm 2000. Gia đình ông Ngu đã sử dụng ổn định một phần thửa đất 1471 đổi của bà Diệp từ 2005 cho đến nay.

Về phía bà Diệp, sau khi đổi lấy một phần thửa đất 1472 của ông Ngu, bà Diệp đã đổi một phần thửa 1472 với thửa đất 1754 bà Nguyễn Thị V. Sau đó, bà Diệp lại chuyển nhượng phần thửa 1472, thửa 1754 cho ông Võ Văn Thung. Việc đổi đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên đã diễn ra trên thực tế, có xác nhận của chính quyền địa phương và lời làm chứng của trưởng khu vực và bí thư khu vực Tân Hưng. Đến thời điểm hiện tại, các bên vẫn đang sử dụng ổn định diện tích đất đổi đến nay.

Như vậy mặc dù việc trao đổi đất giữa ông Ngu với bà Diệp, bà Diệp với bà V, việc chuyển nhượng giữa bà Diệp với ông Thung tuy không lập thành văn bản, nhưng các đương sự bà V, ông Thung, ông B đều thừa nhận, các bên đã sử dụng đất trên thực tế, có xác nhận của chính quyền địa phương cho thấy giao dịch giữa các đương sự là có thật. Do vậy, việc nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn diện tích đất 1260,2 m² tại vị trí A theo bản trích đo địa chính số 97 là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu độc lập của ông Võ Văn Thung: Hội đồng xét xử nhận thấy tương tự như nhận định nêu trên, hiện ông Võ Văn Thung đã sử dụng ổn định thửa đất 1471, thửa đất 1754 từ khi nhận chuyển nhượng của bà Diệp đến nay,

không ai tranh chấp nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Văn Thung.

[2.3] *Về ý kiến của bà Lê Thanh Hằng*: Như đã phân tích nêu trên và ý kiến trình bày của con ông Nguru là ông Năng, ông Việt, ông Phèn (trưởng khu vực thời điểm đổi đất) đều thừa nhận có việc đổi đất thửa 1472 với thửa 1471 nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến của bà Hằng vì thực tế có việc trao đổi đất diễn ra và phía gia đình ông Nguru vẫn đang sử dụng một phần thửa đất 1471 đến nay.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 8.400.000 đồng (nguyên đơn đã nộp xong).

[4] Về án phí: Do bà V là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*** Căn cứ vào:**

- Điều 5; Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39; Khoản 1, Khoản 2 Điều 91; Điều 92; Điều 95; Điều 157; Điều 207; Điều 227; Điều 244 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Điều 235; Điều 236 Luật đất đai 2024;

- Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*** Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Giao cho nguyên đơn quyền sử dụng đất có diện tích 1260,2 m² thuộc thửa 1472, tờ bản đồ số 05, loại đất lúa, đất tọa lạc tại khu vực Tân Qui, phường Trường Lạc, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ theo vị trí A của bản trích đo địa chính số 97 ngày 30/01/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. (kèm theo bản trích đo địa chính số 97)

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Văn Thung:

Giao cho ông Võ Văn Thung quyền sử dụng đất có diện tích 32 m² thuộc thửa 1472 (vị trí B), quyền sử dụng đất có diện tích 3744,5 m² thuộc thửa 1472¹ (vị trí C), quyền sử dụng đất có diện tích 1300 m² thuộc thửa 1754, quyền sử dụng đất có diện tích 1086,4 m² thuộc thửa 1471¹, tờ bản đồ số 05, loại đất lúa, đất tọa lạc tại khu vực Tân Qui, phường Trường Lạc, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ tại theo

bản trích đo địa chính số 97 ngày 30/01/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. (kèm theo bản trích đo địa chính số 97).

Bà Nguyễn Thị V, ông Võ Văn Thung được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 8.400.000 đồng (nguyên đơn đã nộp xong).

4. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị V do là người cao tuổi.

5. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định

6. Trường hợp bản án được thi hành theo 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự và thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN

Trần Thị Hồng Yến

Bùi Quang Nghĩa

Đoàn Thanh Thái