

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN VĨNH THẠNH  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Bản án số: 08/2022/DS-ST*

*Ngày 17/02/2022*

*V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng  
đất”*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Cương Lĩnh;

Các hội thẩm nhân dân:

Bà Lê Bảo Ngân

Bà Trần Thị Nguyệt Quế

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Văn Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Lễ - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

Trong ngày 17 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2020/DS-ST ngày 03 tháng 03 năm 2020 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77 /2021/QĐXX-ST ngày 21 tháng 12 năm 2021 giữa:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1944

Địa chỉ: ấp B, thị trấn A, huyện V, Tp Cần Thơ.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1961

Địa chỉ: ấp B, thị trấn A, huyện V, Tp Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1982

Địa chỉ: khu phố L, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Theo văn bản ủy quyền ngày 24/12/2021

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông T:

- Luật sư: Vũ Ngọc C, Văn phòng luật sư N, Đoàn luật sư Tp Cần Thơ.

- Luật sư: Phạm Ngọc H, thuộc Công ty luật TNHH MTV B, đoàn Luật sư Tp Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trương Thị T1, sinh năm 1960

Địa chỉ: ấp B, thị trấn A, huyện V, Tp Cần Thơ.

Ông Trần Văn N, sinh năm 1968

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N: Bà Trương Thị Thúy K, trợ giúp viên pháp lý chi nhánh số 1 – Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố Cần Thơ, tại huyện Vĩnh Thạnh.

Bà Trần Thị Thu T2, sinh năm 1970

Bà Trần Thị B, sinh năm 1974

Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1976

Ông Trần Văn T3, sinh năm 1978

Bà Trần Thị Thu T4, sinh năm 1982

Ông Trần Văn D, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: ấp B, thị trấn A, huyện V, Tp Cần Thơ.

Ngân hàng TMCP K – Phòng giao dịch số 02.

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

*(Nguyên đơn ông H, bị đơn ông T, đại diện ủy quyền cho bị đơn ông K, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt; còn lại vắng mặt)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn: ông H trình bày và yêu cầu tại phiên tòa như sau:*

Ông được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000196, ngày 03/3/1999, trong đó có các thửa đất số 345, diện tích 1359m<sup>2</sup>, loại đất 2L; thửa 346, diện tích 1240m<sup>2</sup> (300m<sup>2</sup> loại đất T và 940m<sup>2</sup> loại đất LNK), tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện N (cũ), nay là ấp B, thị trấn A, huyện V, Tp Cần Thơ.

Liên kề với các thửa đất của ông sử dụng là đất của ông Nguyễn Văn T, ông T mua lại của ông Q chủ đất cũ để sử dụng cách đây hơn 20 năm. Quá trình sử dụng ông T lấn sang một phần diện tích đất thuộc thửa số 345 và 346 của ông, cụ thể đã được ông chỉ trong quá trình đo đạc, thẩm định.

Yêu cầu bị đơn trả lại phần đất bao chiếm được thể hiện là phần (A), diện tích 25,8m<sup>2</sup>, phần (B) diện tích 4,1m<sup>2</sup>; phần (D), diện tích 121m<sup>2</sup>, theo bản trích đo địa chính số 64/TTKTTNMT ngày 15/12/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ

Ông Q chỉ là chủ đất củ bán đất cho ông T các thửa đất ông T đang đứng tên là 347, 348, 534, 535. Hiện tại ông Q đã bỏ địa phương đi rồi, không rõ đi đâu, hơn nữa ông Q năm nay cũng đã trên 90 tuổi không còn biết gì nữa.

Ông với ông Q không có đổi đất, sở dĩ trước đây phần đất đó là ông Q mượn của ông để làm đường nước. Sau khi ông Q bán lại cho ông T thì ông T chiếm luôn không trả cho ông.

Nay yêu cầu ông T phải trả lại cho tôi phần đất bao chiếm và có trách nhiệm di dời tài sản trả lại đất cho ông, ông không hỗ trợ di dời.

Cụ thể: Ông yêu cầu ông T trả lại cho ông Phần (A), diện tích là 25,8m<sup>2</sup>, phần (B), diện tích là 4,1m<sup>2</sup>, phần (D), diện tích là 121,4m<sup>2</sup>, ký hiệu trong bản trích đo địa chính ngày 15/12/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, thuộc sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Ông không đồng ý trả lại phần (C) cho bị đơn, vì phần đất đó thuộc quyền sử dụng của ông.

*Bị đơn: Ông T trình bày và có yêu cầu phản tố như sau:*

Ông là chủ sử dụng các thửa đất số 347, 348, 534 và 535 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000134, cấp ngày 15/7/1996, các thửa đất này liền kề với đất của ông H tại thửa số 345 và 346. Đất của ông sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng lại từ ông Q (hiện người này không còn sinh sống tại địa phương) vào năm 1996. Ông sử dụng đất từ đó cho đến nay (làm lò sấy lúa, nhà ở và xây chuồng nuôi heo).

Trước khi ông nhận chuyển nhượng đất của ông Q tại các thửa 347, 348, 534, 535 thì ông Q đã sử dụng phần đất tranh chấp tại phần (A) trong bản trích đo địa chính của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, thuộc sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, ông Q có nói với ông là ông Q đã đổi với ông H tại vị trí phần (C) trong bản trích đo địa chính đó để lấy phần (A), nhưng vấn đề này hai bên không ai làm giấy tờ gì cả, ông mua lại của ông Q vào năm 1996. Tuy khi nhận

chuyển nhượng lại của ông Q thì ông Q nói vị trí phần (A) trong bảng vẽ đã đổi với ông H ở phần (C), lúc đó không có mặt ông H, nhưng ông đã sử dụng phần đất này từ năm 1996 đến khi phát sinh tranh chấp, ông H không nói và không phản ứng gì cả, nên ông nghĩ ông H đã mặc nhiên công nhận.

Qua yêu cầu của nguyên đơn thì ông không đồng ý, ông chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn phần (A) với điều kiện là nguyên đơn phải trả lại cho ông phần (C). Đối với phần (B), phần (D) ký hiệu trong bản trích đo địa chính số 64, ngày 15/12/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, thuộc sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, thuộc quyền sử dụng đất của ông, nên ông không đồng ý trả lại cho ông T.

Trên phần (A) vợ chồng ông đã xây dựng chuồng heo, nếu phải trả lại cho ông H thì ông đồng ý di dời.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà P là vợ ông T, thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông T, không bổ sung gì thêm.

Ông T1: Là con của ông H có lời khai tại văn bản tự khai ngày 13/12/2021, tương đồng và thống nhất với lời khai của ông H.

Bà T2: Là con của ông H có lời khai tại văn bản tự khai ngày 13/12/2021, tương đồng và thống nhất với lời khai của ông H.

Bà T3: Là con của ông H có lời khai tại văn bản tự khai ngày 13/12/2021, tương đồng và thống nhất với lời khai của ông H.

Ông B: Là con của ông H có lời khai tại văn bản tự khai ngày 13/12/2021, tương đồng và thống nhất với lời khai của ông H.

Ông D: Là con của ông H có lời khai tại văn bản tự khai ngày 13/12/2021, tương đồng và thống nhất với lời khai của ông H.

Ông N và bà C: Là con ruột và con dâu của ông H, có ý kiến khai tại biên bản ghi lời khai ngày 15/03/2021 tương đồng và thống nhất với lời khai của ông H.

*Phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa:*

Nguyên đơn: Ông H yêu cầu bị đơn ông T và bà P di dời các công trình xây dựng trả lại phần (A), diện tích theo đo đạc là 25,8m<sup>2</sup> cho ông ông, ông đồng ý trả lại phần (C), diện tích là 43,4m<sup>2</sup> cho ông T, ông không hỗ trợ di dời cho ông T.

Chi phí đo đạc định giá ông đồng ý chịu ½ phần còn lại bên ông T chịu.

Án phí: Mỗi bên phải chịu theo qui định.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông T trình bày:

- Luật sư Vũ Ngọc C: Qua lời trình bày và yêu cầu của phía nguyên đơn là hợp lý, phù hợp qui định của pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

- Luật sư Phạm Ngọc H: Thống nhất với ý kiến của luật sư C.

Đại diện bị đơn ông K trình bày: Ông thống nhất với ý kiến của luật sư C và luật sư H, ông T đồng ý trả lại phần (A) cho ông H, ông H phải trả lại phần (C) cho ông T.

Ông T, bà T3 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông K.

Bà K trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông N trình bày: Ông H và ông T đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, đối với chi phí đo đạc, thẩm định đã được thỏa thuận mỗi người chịu 50%, đối với án phí đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn cho ông H, do ông H là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí.

Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa:

Về tố tụng: Tòa án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự thủ tục qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết một số đương sự mặt dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng vắng mặt có đương sự có yêu cầu vắng mặt, có đương sự vắng mặt không rõ lý do và tại phiên tòa hôm nay tiếp tục vắng mặt, nên căn cứ vào qui định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị tiếp tục xét xử vắng mặt đương sự và người làm chứng.

Về nội dung: Tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận đó phù hợp với qui định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận và tính án phí theo qui định của pháp luật.

### **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] Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp “quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Quá trình giải quyết Tòa án đã hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nên phải đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa các đương sự vắng mặt, trong quá trình giải quyết có yêu cầu được vắng mặt, nên căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đủ cơ sở để xét xử vắng mặt.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích là 25,8m<sup>2</sup>, nằm trong thửa số 345 và 346, do ông H đứng tên quyền sử dụng, trong quá trình giải quyết vụ án ông T thừa nhận phần đất đó ông sử dụng xây chuồng heo là do ông xây dựng trên phần đất của ông H và ông đồng ý tự tháo dỡ để trả lại đất cho ông H, nên đây là căn cứ lời thừa nhận của đương sự do đó xác định phần đất có diện tích 25,8m<sup>2</sup> mà ông T sử dụng là của ông H và ghi nhận sự tự nguyện của ông T và bà T về việc đồng ý trả lại cho ông H phần đất này. Tại phiên tòa ông T và bà T đồng ý tự nguyện di dời tài sản để trả lại đất cho ông H nên Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện của ông T và bà T.

Đối với phần (B), phần (D) trong bản trích đo địa chính, ông H rút lại yêu cầu khởi kiện, nên Hội đồng xét xử đình chỉ.

[3] Xét yêu cầu phản tố của ông T về việc yêu cầu ông H có trách nhiệm trả lại phần diện tích 43,4m<sup>2</sup>, ký hiệu phần (C). Hội đồng xét xử nhận thấy, ông T cho rằng phần này ông đã đổi với ông H để được sử dụng phần 25,8m<sup>2</sup> trong phần (A) mà ông H đòi ông đã tự nguyện trả lại. Mặc dù trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa hôm nay ông H không thừa nhận, nhưng ông tự nguyện và xác định phần đó nằm trong phần đất của ông T và đồng ý trả lại cho ông T, nên Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, buộc ông H phải có trách nhiệm trả lại phần diện tích 43,4m<sup>2</sup>, ký hiệu (C), trong bản trích đo địa chính cho ông T.

[4] Đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đang thế chấp Ngân hàng TMCP K, phía Ngân hàng cũng không có ý kiến yêu cầu gì. Việc xét xử cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng, nên không đặt vấn đề giải quyết.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về chi phí thẩm định, định giá: Các khoản hết 9.000.000đ. Trong đó, ông H đã nộp và chi xong số tiền 8.000.000đ; ông T đã nộp và chi xong 1.000.000đ. Các bên đã thỏa thuận mỗi người chịu 50% chi phí. Do đó, công nhận buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T phải nộp thêm số tiền 3.500.000đ (ba triệu năm trăm ngàn đồng) để chuyển trả cho nguyên đơn ông Trần Văn H.

- Về án phí: ông Nguyễn Văn T, ông Trần Văn H được miễn toàn bộ số tiền án phí, do thuộc diện người cao tuổi, có đơn xin miễn.

Trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí là: 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền số AA/2019/016694, ngày 09/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ.

Ông Trần Văn H được miễn nộp tạm ứng án phí, nên không xem xét giải quyết.

[6] Các người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N trình bày và yêu cầu là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[7] Kiểm sát viên phát biểu về tố tụng và đề xuất về nội dung là có căn cứ, phù hợp với nhận định và quyết định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng các Điều 4, 5, 6, 11, 14, 26, 35, 147, 207, 227, 228, 262, 264, 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 166, 175 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 99 Luật đất đai năm 2013

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:**

Công nhận sự tự nguyện, buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị T2 có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại phần diện tích đất 25,8m<sup>2</sup>, ký hiệu phần (A), trong bản trích đo địa chính số 64, ngày 15/12/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, thuộc sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, cho ông Trần Văn H.

Công nhận sự tự nguyện, buộc ông Trần Văn H có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại phần diện tích đất 43,4m<sup>2</sup>, ký hiệu phần (C), trong bản trích đo địa chính số 64, ngày 15/12/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, thuộc sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần, cho ông Nguyễn Văn T.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H đối với việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T trả lại phần đất có diện tích 4,1m<sup>2</sup>, ký hiệu phần (B) và 121,4m<sup>2</sup>, ký hiệu phần (D) trong bản trích đo địa chính số 64, ngày 15/12/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, thuộc sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, do ông Trần Văn H rút lại yêu cầu.

Căn cứ vào các biên bản định giá, biên bản định giá, biên bản xem xét thẩm định tài sản do Toà án lập ngày 22/7/2020 và bản trích đo địa chính số 64, ngày 15/12/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, thuộc sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần để xác định vị trí, kích thước phần đất và tài sản tranh chấp, giao trả, công nhận và để thi hành.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các phần đất được công nhận, được trả và có trách nhiệm nộp phí, lệ phí theo qui định (nếu có).

Về án phí và chi phí thẩm định, định giá, chi phí giám định:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho ông Trần Văn H, ông Nguyễn Văn T do người cao tuổi.

Trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền số AA/2019/016694, ngày 09/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Về chi phí thẩm định, định giá, lệ phí bản vẽ: Các khoản hết 9.000.000đ (chín triệu đồng), Mỗi bên phải chịu 50%. Ông Trần Văn H đã nộp và chi xong số tiền 8.000.000đ, ông Nguyễn Văn T đã nộp và chi xong số tiền 1.000.000đ. Do đó, buộc ông Nguyễn Văn T phải nộp thêm số tiền 3.500.000đ (ba triệu năm trăm ngàn đồng), để chuyển trả lại cho ông Trần Văn H.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án



trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án (trích sao án), đề yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

“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 theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự”.

Nơi nhận

- TAND TP Cần Thơ;
- VKS TP Cần Thơ;
- VKS huyện;
- Thi hành án dân sự;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà**

**Đã ký**

**Nguyễn Cương Lĩnh**