

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CỜ ĐỎ  
TP. CẦN THƠ**

Bản án số: 16/2022/DS-ST.

Ngày: 06/6/2022.

V/v tranh chấp “Đòi lại quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất”.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<sup>1</sup>  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỜ ĐỎ, TP. CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đào Thanh Huỳnh.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Vĩnh Khải.

2. Ông Phạm Hồng Lưu.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Giai Thoại – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ tham gia phiên tòa:*** Ông Lưu Quốc Phú – Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 184/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp “Đòi lại quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 86/2022/QĐXX-ST ngày 17 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1955. (có mặt)

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện B, TP.C.

2. ***Bị đơn:*** Ông Trần Văn B, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện B, TP.C.

Đại diện ủy quyền: Anh Trần Văn H, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện B, TP.C.

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

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện B, TP.C.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 08 tháng 10 năm 2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18 tháng 10 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn Đ trình bày: Nguồn gốc thửa đất 504 v, chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của Ông Trần Văn B vào năm 1980 với giá 03 chỉ vàng 24k/công, thửa 466 cũng nhận chuyển nhượng của ông B vào năm 1985 với giá 05*

chỉ vàng 24k/công. Sau khi ông Bé chuyển nhượng thì giao hai thửa đất này cho vợ, chồng ông sử dụng từ đó cho đến nay. Năm 2013 vợ, chồng ông bà mới làm thủ tục và đứng tên quyền sử dụng đất thửa 504 diện tích 3.067m<sup>2</sup>, thửa đất 466 diện tích 3.902m<sup>2</sup>, đất tọa lạc ấp Đông Lợi, xã Đông Hiệp, huyện Cờ Đỏ, TP.C. Năm 2013, sau khi Nhà nước bơm đất lấp kênh Mương lộ 922 thì phía ông B sử dụng phần đất lấp kênh Mương lộ để trồng chuối, dừa lấn vào phần đất thửa 504, thửa 466. Nay, tại phiên tòa vợ chồng ông bà rút một phần khởi kiện cụ thể rút yêu cầu bị đơn trả phần đất theo đo đạc thực tế phần B diện tích 341,1m<sup>2</sup>, rút yêu cầu trả lại phần đất phần C diện tích 661,7m<sup>2</sup>. Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn di dời tài sản trên đất trả lại phần đất D diện tích 228,8m<sup>2</sup>. Đồng thời công nhận quyền sử dụng đất thửa đất 327 diện tích 3.958,6m<sup>2</sup>, thửa 504 diện tích 3.126,5m<sup>2</sup> và thửa 466 diện tích 3.551,9m<sup>2</sup>. Riêng phần diện tích A vợ chồng ông, bà đang sử dụng nên xác định không tranh chấp với ông B.

*Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn Ông Trần Văn B có đại diện theo ủy quyền là anh Trần Văn H trình bày:* Bị đơn thống nhất với trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc thửa đất 504, thửa đất 466 do gia đình bị đơn chuyển nhượng nhượng cho nguyên đơn. Tuy nhiên, thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 504, thửa đất 446 thì phía nguyên đơn chỉ nhận chuyển nhượng phần đất diện tích đất ruộng, riêng phần đất diện tích bờ nguyên đơn không chuyển nhượng nên gia đình anh sử dụng để trồng cây ăn trái, quá trình công cây có trồng lấn thêm diện tích đất Mương Lộ do Nhà nước quản lý, tuy nhiên khi Nhà nước yêu cầu chặt bỏ giao mặt bằng thì gia đình thực hiện, không yêu cầu gì. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Trần Văn B trả phần D diện tích 228,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 466, tờ bản đồ 01, do vợ, chồng ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc nguyên đơn trả giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn theo biên bản thẩm định ngày 22/4/2022 và biên bản định giá lập ngày 05/02/2021. Đình chỉ yêu cầu nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả phần đất tranh chấp phần B diện tích 341,1m<sup>2</sup> và phần đất phần C diện tích 661,7m<sup>2</sup> do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu.

### **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 thủ tục tố tụng dân sự:* Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định vụ án có quan

hệ tranh chấp “ Đòi lại quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất”. Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ. Tòa án đã tổ chức hòa giải cho các đương sự tự thỏa thuận nhưng không thành nên cần đưa vụ án ra xét xử.

[2] *Về nội dung giải quyết vụ án:* Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Văn B di dời tài sản trên đất trả lại phần đất diện tích 228,8m<sup>2</sup> ( phần diện tích D ). Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 466 do ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Căn cứ bản trích đo địa chính lập ngày 21/5/2021 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường TP. Cần Thơ đo vẽ đã xác định phần diện tích tranh chấp D diện tích 228,8m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng đất thửa 466 do ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị H đứng tên quyền sử dụng đất nên cần chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại phần đất tranh chấp diện tích 228,8m<sup>2</sup> cho nguyên đơn là phù hợp. Tuy nhiên, xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu di dời các cây trồng gồm chuối, dừa...trên phần đất diện tích 228,8m<sup>2</sup> là khó khăn và ảnh hưởng đến sự sinh trưởng, phát triển bình thường của cây trồng nên cần buộc nguyên đơn trả lại giá trị cây trồng trên phần đất diện tích 228,8m<sup>2</sup> theo biên bản định giá lập ngày 05/02/2021 với số tiền 45 bụi x 110.000đồng/bụi = 4.950.000đồng; 07 dừa loại D x 183.000đồng/cây = 1.281.000đồng, tổng cộng 6.231.000đồng là phù hợp.

Đối với thửa 327, tờ bản đồ 01, diện tích 3.943m<sup>2</sup>, kết quả đo đạc thực tế diện tích 3.958,6m<sup>2</sup>, chênh lệch dư 15,6m<sup>2</sup>; Thửa 504, tờ bản đồ 01, diện tích 3067m<sup>2</sup>, kết quả đo đạc thực tế diện tích 3.126,5m<sup>2</sup>, chênh lệch dư 59,5m<sup>2</sup>. Hội đồng xét xử xét thấy thửa 327, thửa 504 phần diện tích chênh lệch tăng không lớn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Phần diện tích thửa 327, thửa 504 vợ, chồng ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị H sử dụng ổn định, không tranh chấp, phần diện tích dư nằm trong mốc giới, chỉ giới giao đất nên công nhận cho ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị H là phù hợp.

Đối với thửa 466, tờ bản đồ 01, diện tích 3.902m<sup>2</sup> trong đó có phần đất tranh chấp diện 228,8m<sup>2</sup>, theo kết quả đo đạc thực tế 3.551,9m<sup>2</sup>, chênh lệch thiếu 350,1m<sup>2</sup>, phần diện tích thiếu phía nguyên đơn, bị đơn cũng không ý kiến gì. Toàn bộ phần đất diện tích 3.551,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 466 nên nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là phù hợp.

Đối với phần đất tranh chấp phần B diện tích 341,1m<sup>2</sup> và phần đất tranh chấp C diện tích 661,7m<sup>2</sup> nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu nên cần đình chỉ là phù hợp.

[3] *Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về nội dung giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.*

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Trần Văn B là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

- Nguyên đơn ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị H tự nguyện nộp 300.000đồng án phí công nhận quyền sử dụng đất và phải nộp 311.500 đồng án phí

đối với nghĩa thanh toán giá trị cây trồng cho bị đơn. Ông Đ và bà Hà được cản trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 013502 ngày 04/12/2020 thành án phí. Ông Đ, bà Hà phải nộp thêm 311.500đồng án phí.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện nộp 9.000.000đồng và công nhận nguyên đơn đã nộp và chi chi xong.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 218, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 167, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ 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 án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị H. Buộc ông Trần Văn B trả lại cho nguyên đơn phần đất diện tích 228,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 466, tờ bản đồ 01, do ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử đất. Đất tọa lạc ấp Đông Lợi, xã Đông Hiệp, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất. Công nhận đất cho ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị H thửa đất 327, diện tích 3.958,6m<sup>2</sup>, thửa 504 diện tích 3.126,5m<sup>2</sup> và thửa 466 diện tích 3.551,9m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 01. Đất tọa lạc ấp Đông Lợi, xã Đông Hiệp, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

3. Buộc ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán giá trị cây trồng trên phần đất diện tích 228,8m<sup>2</sup> ( phần diện tích D ) cho bị đơn ông Trần Văn B với số tiền 6.231.000đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

4. Đình chỉ yêu cầu nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả phần đất tranh chấp phần B diện tích 341,1m<sup>2</sup> và phần đất phần C diện tích 661,7m<sup>2</sup> do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu.

*Vị trí, kích thước, diện tích phần đất giao trả, công nhận cho nguyên đơn, theo bản trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 21/5/2021.*

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị H tự nguyện nộp 300.000đồng án phí công nhận quyền sử dụng đất và phải nộp 311.500đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đ và bà Hà được cản trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã

nộp theo biên lai thu số 013502 ngày 04/12/2020 thành án phí. Ông Đ và bà Hà phải nộp thêm 311.500đồng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

- Miễn án phí cho bị đơn ông Trần Văn B do người cao tuổi.

6. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện nộp 9.000.000đồng và công nhận nguyên đơn đã nộp và chi chi xong.

Phiên tòa xét xử công khai, tuyên án có mặt nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, có mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N.

*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 Điều 6, Điều 7b và Điều 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.*

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo trình tự phúc thẩm.

**Nơi nhận:**

- TAND TP.C;
- VKSND huyện Cờ Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Đào Thanh Huỳnh**