

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

Bản án số: 27/2022/DS-ST

Ngày: 02/8/2022.

V/v tranh chấp “Đòi lại 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. Bà Nguyễn Thị Huệ.

2. Ông Nguyễn Hữu Thọ.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Thanh Huyền – 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 02 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2021/TLST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp “Đòi lại quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 152/2021/QĐXX-ST ngày 02 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Phan Thanh H, sinh năm 1969.

Địa chỉ ấp 8 B2, xã Th, huyện A, tỉnh K.

2. ***Bị đơn:*** Ông Đỗ Văn Út Nh, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện C, TP.C

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

3.1 Bà Lê Thị H, sinh năm 1960. (có mặt)

3.2 Anh Nguyễn Thanh Tr, sinh năm 1987. (vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện C, TP.C

3.3 Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1953. (vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ ấp T, xã Th, huyện G, tỉnh K.

3.4 Chị Lê Ngọc Ng, sinh năm 1978. (vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ ấp Đ, xã Đ, huyện C, TP. C.

3.5 Chị Nguyễn Huỳnh Thúy L, sinh năm 1988. (vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ ấp T, thị trấn C, huyện C, TP. C.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 25 tháng 02 năm 2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11 tháng 5 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Phan Thanh H trình bày:* Nguồn gốc thửa đất 760, tờ bản đồ 01, diện tích 264m<sup>2</sup>, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Lê Ngọc Ng vào năm 2020, khi nhận chuyển nhượng đất không có đo đạc thực tế, chỉ dính chính trang 04. Khi nhận chuyển nhượng đất phía bà Ngân cam kết đúng kích thước, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn tất các thủ tục và ông được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và nhận đất thì được biết thửa đất nhận chuyển nhượng không đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà phía trước ông Đỗ Văn Út Nh lấn chiếm qua đo đạc thực tế cạnh phía trước giáp Mương lộ là 0,65m, cạnh phía sau lấn chiếm 6,7m, diện tích 74,9m<sup>2</sup>. Ông nhiều lần liên hệ với ông Nhỏ để thương lượng nhưng không thành. Nay ông thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Đỗ Văn Út Nh di dời tài sản trên đất trả lại phần đất bao chiếm diện tích 74,9m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 760, tờ bản đồ 01, do ông đứng tên quyền sử dụng đất. Đất tọa lạc ấp Đông Lợi, xã Đông Hiệp, huyện Cờ Đỏ, TP. Cần Thơ.

*Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Đỗ Văn Út Nh trình bày:* Ông không đồng ý trả lại phần đất tranh chấp diện tích 74,9m<sup>2</sup> theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguồn gốc thửa đất 760 là của Anh Nguyễn Thanh Tr, sau đó anh Tr chuyển nhượng phần đất này cho bà Nguyễn Huỳnh Thúy L, khi chuyển nhượng đất phía bà L có xuống thực tế đất và anh Tr đã chỉ ranh đất giới hạn phần đất chuyển nhượng, phần đất tranh chấp hiện tại không nằm trong diện tích đất mà anh Tr chuyển nhượng đất cho bà L. Phần đất tranh chấp trước đây do ông Trần Văn Đ quản lý sử dụng, năm 1987 ông Đ chuyển nhượng phần đất này cho ông (chuyển nhượng miệng) với giá 01 chỉ vàng 24k. Ông quản lý sử dụng đất từ đó cho đến nay. Do đó, việc ông H đòi lại phần đất này ông không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến như sau:*

- Bà Lê Thị H thống nhất lời trình bày của ông Đỗ Văn Út Nh không bổ sung gì thêm.

- Anh Nguyễn Thanh Tr vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, quá trình giải quyết vụ án anh Tr trình bày: Thửa đất 760 trước đây anh đứng tên quyền sử dụng đất, năm 2019 anh chuyển nhượng cả thửa đất này cho chị Nguyễn Huỳnh Thúy L, sau đó chị L chuyển nhượng phần đất này cho ai thì anh không rõ, anh chuyển nhượng đất không đo đạc thực tế chỉ dính chính trang 4, anh xác định phần đất tranh chấp không nằm trong diện tích đất anh chuyển nhượng cho chị L.

- Ông Trần Văn Đ vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, quá trình giải quyết vụ án ông Đ trình bày: Về nguồn gốc thửa đất 760 như Anh Nguyễn Thanh Tr trình bày, ông xác định không sử dụng thửa đất 760 nhưng có chuyển nhượng đất cho ông Đỗ Văn Út Nh ngang 3m, dài đến kinh thủy lợi, phần đất này là bờ kinh của ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Chị Nguyễn Huỳnh Thúy L vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, quá trình giải quyết vụ án chị L trình bày: Ngày 05/4/2019 chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Anh Nguyễn Thanh Tr thửa đất 760, tờ bản đồ 01, diện tích 264m<sup>2</sup>. Năm 2020, chị chuyển nhượng lại thửa đất này cho chị Lê Ngọc Ng, khi nhận chuyển nhượng đất của anh Tr cũng như chuyển nhượng lại cho chị Ngân đều có xác định ranh cụ thể ngang trước 12,1m, sau 14m, diện tích 264m<sup>2</sup>.

- Chị Lê Ngọc Ng vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, quá trình giải quyết vụ án chị Ngân trình bày: Chị Ngân xác định chuyển nhượng thửa đất 760, tờ bản đồ 01, diện tích 264m<sup>2</sup> như chị L trình bày, sau đó chị chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất này cho ông Phan Thanh H đều xác định ranh đất cụ thể ngang trước 12,1m, ngang sau 14m. Nay, chị yêu cầu nhận thửa 760, tờ bản đồ 01, diện tích 264m<sup>2</sup> cho ông Phan Thanh H.

- 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 Đỗ Văn Út Nh trả lại phần đất diện tích 74,9m<sup>2</sup>. Buộc nguyên đơn trả giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn theo biên bản định giá lập ngày 13/5/2021.

### **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 Phan Thanh H, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định vụ án có quan hệ tranh chấp “Đòi lại 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. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ, Anh Nguyễn Thanh Tr, chị Trần Ngọc Ngân và chị Nguyễn Huỳnh Thúy L vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, có căn cứ xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] *Về nội dung giải quyết vụ án*: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn ông Đỗ Văn Út Nh trả lại phần đất diện tích 74,9m<sup>2</sup>. Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc thửa đất 760, diện tích 264m<sup>2</sup>, các đương sự đều thống nhất của ông Nguyễn Văn Út. Năm 2015, ông Út tặng cho toàn bộ thửa đất 760 cho Anh Nguyễn Thanh Tr (con ruột ông Út), tại thời điểm tặng cho, thửa đất 760 có kích thước tứ cận trong đó cạnh trước giáp với Mương lộ 12,1m, cạnh sau giáp với thửa đất 636 là 14m. Năm 2019, anh Tr chuyển nhượng toàn bộ thửa 760 diện tích 264m<sup>2</sup> cho chị Nguyễn Huỳnh Thúy L, năm 2020 chị L chuyển nhượng toàn bộ thửa 760 cho chị Lê Ngọc Ng và chị Ngân chuyển nhượng lại toàn bộ thửa 760, diện tích 264m<sup>2</sup> cho ông Phan Thanh Hùng. Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Tr sang chị L, từ chị L sang chị Ngân và từ chị Ngân sang ông H cũng như quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Út thì phía gia

đình ông Đỗ Văn Út Nh sử dụng đất kế cận không có ý kiến hay tranh chấp gì đối với toàn bộ thửa đất 760 nêu trên. Việc anh Tr cho rằng khi chuyển nhượng đất cho chị L có chừa lại phần đất tranh chấp là không có cơ sở. Bởi lẽ, theo hồ sơ trích lục địa chính anh Tr chuyển nhượng toàn bộ thửa 760 cho chị L, không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh phía anh Tr để lại phần đất tranh chấp cho ông Nhỏ.

Đối với việc ông Nhỏ cho rằng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tranh chấp của ông Trần Văn Đ, tuy nhiên, không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc chuyển nhượng đất giữa các bên. Mặt khác, hồ sơ trích lục địa chính cũng xác định phía ông Đ không có quyền sử dụng đất hay đứng tên sổ mục kê liên quan đến phần đất tranh chấp. Do đó, nếu có việc chuyển nhượng đất giữa các bên thì cũng vi phạm về hình thức và nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp có tranh chấp giữa ông Nhỏ với ông Đ thì các bên giải quyết thành vụ kiện khác nếu phát sinh tranh chấp.

Như vậy, lời khai của anh Tr, ông Đ không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên không có cơ sở xem xét.

Xét lời khai của chị L và chị Ngân phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên chấp nhận.

Từ những căn cứ, phân tích nêu trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nhỏ trả lại phần đất tranh chấp diện tích 74,9m<sup>2</sup> cho nguyên đơn là phù hợp.

Đối với các tài sản trên đất việc di dời khó khăn nên cần buộc nguyên đơn trả giá trị theo biên bản định giá lập ngày 13/5/2021 với số tiền 10.005.000đồng 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: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000đồng án phí theo quy định Điều 26, Điều 27 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 Phan Thanh H phải nộp 500.000đồng án phí, được cân trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 013642 ngày 25/3/2021. Ông H phải nộp thêm 200.000đồng án phí.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn ông Phan Thanh H tự nguyện nộp 8.000.000đồng, công nhận đã nộp và 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 227, Điều 228, 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 Phan Thanh H đối với bị đơn ông Đỗ Văn Út Nh. Buộc ông Đỗ Văn Út Nh có trách nhiệm trả lại cho ông Phan Thanh H phần đất diện tích 74,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 760, tờ bản đồ 01, do ông Phan Thanh 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. Buộc ông Phan Thanh H có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông Đỗ Văn Út Nh với số tiền 10.005.000đồng.

*Vị trí, kích thước, diện tích phần đất giao trả 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 01/7/2021.*

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Đỗ Văn Út Nh phải nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Phan Thanh H phải nộp 500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được cân trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 013642 ngày 25/3/2021. Ông H phải nộp thêm 200.000đồng án phí.

4. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn ông Phan Thanh H tự nguyện nộp 8.000.000đồng, công nhận đã nộp và chi xong.

Phiên tòa xét xử công khai, tuyên án có mặt nguyên đơn, bị đơn, vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ, chị Nguyễn Huỳnh Thúy L, chị Lê Ngọc Ng, Anh Nguyễn Thanh Tr.

*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, đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo trình tự phúc thẩm.

**Nơi nhận:**

- TAND TP.Cần Thơ;
- 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**