

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN BÌNH THỦY  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 55/2021/DS-ST

Ngày: 24/11/2021

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THỦY - TP.CẦN THƠ**

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

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Hà.**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Nguyễn Hiếu Nhã.**

2. Ông **Thái Văn Bê.**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Võ Trung Hậu**, thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thùy Dương** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 11 năm 2021 tại Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 279/2020/TLST – DS ngày 23 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 607/2021/QĐXXST – DS ngày 09 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

\*NGUYÊN ĐƠN: Bà **Mai Thị X**, sinh năm 1952.

Địa chỉ: CVL, K2, P2, TP BL, BL.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Huỳnh Thành L**, sinh năm 1952.

Địa chỉ: TB, GX, PĐ, CT.

\*BỊ ĐƠN: Bà **Đặng Thị Hồng Đ**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: KV BDB, LT, BT, CT.

Địa chỉ hiện nay: BHN, khu vực BDB, phường LT, quận BT, TP CT.

\*NGƯỜI CÓ QUYỀN LỢI, NGHĨA VỤ LIÊN QUAN: Ông **Lưu Hồng T**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: KV BDB, LT, BT, CT.

Địa chỉ hiện nay: BHN, khu vực BDB, phường LT, quận BT, TP CT.

*Ông L có mặt, bà Đ, ông T có đơn xin xét xử vắng mặt.*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Đại diện nguyên đơn là ông Huỳnh Thành L trình bày:

Vào năm 1999 bà Trần Thị B (mẹ ruột bà Đặng Thị Hồng Đ) có chuyển nhượng cho ông Ngô Văn B1 phần diện tích đất ngang 6,5m, dài 7,9m, trên đất có căn nhà cấp 4, vách T, mái tole, nền lát gạch men, được xây dựng năm 1997. Đến năm 2005 ông Ngô Văn B1 chuyển nhượng phần đất và nhà này cho bà Ngô Thị C. Đến năm 2017 bà Ngô Thị C chuyển nhượng phần đất và nhà này cho bà Mai Thị X với giá 120.000.000 đồng, việc mua bán trên được thực hiện bằng giấy tay và bà X đã thanh toán tiền xong cho bà C. Đến năm 2019 bà X có nhu cầu hợp thức hóa phần đất đã mua của bà C thì được biết phần đất này bà Đ đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011. Do đó, bà X khởi kiện yêu cầu bà Đ có trách nhiệm tách thửa sang tên phần đất và nhà trên cho bà X. Bà X đồng ý hỗ trợ thêm cho bà Đ 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

Ngày 09/11/2021 bà X có đơn xin thay đổi bổ sung nội dung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận 31,6m<sup>2</sup> đất CLN thuộc thửa 598, tờ bản đồ số 3 thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà X.

*\*Bị đơn là bà Đặng Thị Hồng Đ trình bày:*

Bà thừa nhận phần đất bà X đang sử dụng là phần đất mẹ ruột của bà là Trần Thị B (mất năm 2016) cho bà. Ngày 10/5/2011 bà được Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận số CH03007. Đến ngày 09/11/2017 bà được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp đổi giấy mới, sổ vào sổ CS13781. Nay bà cũng đồng ý với nguyên đơn là tách thửa sang tên phần đất trước đây bà X đã nhận chuyển nhượng, đồng ý nhận số tiền hỗ trợ là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Do phần đất bà X nhận chuyển nhượng không đủ diện tích tách thửa nên bà không thể tách thửa cho bà X, bà yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà X theo quy định pháp luật.

*\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lưu Hồng T trình bày:* Ông thống nhất lời trình bày của bà Đặng Thị Hồng Đ, ông không có ý kiến gì thêm.

*Tại phiên toà hôm nay,*

Đại diện nguyên đơn là ông L vẫn giữ ý kiến như đã trình bày. Ông yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 31,6m<sup>2</sup> đất CLN thuộc thửa 598<sup>1</sup>, tờ bản đồ số 3 thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Mai Thị X.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, những người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật kê từ khi thụ lý cũng như tại phiên toà. Toà án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền giải quyết, tư cách những người tham gia tố tụng.

Về nội dung: Năm 1999 bà Trần Thị B (mẹ ruột bà Đặng Thị Hồng Đ) có chuyển nhượng cho ông Ngô Văn B1 phần diện tích đất ngang 6,5m, dài 7,9m, trên đất có căn nhà cấp 4 được xây dựng năm 1997. Đến năm 2005 ông Ngô Văn B1 chuyển nhượng phần đất và nhà này cho bà Ngô Thị C. Đến năm 2017 bà Ngô Thị C chuyển nhượng phần đất và nhà này cho bà Mai Thị X với giá 120.000.000 đồng. Bà X đã thanh toán xong và quản lý, sử dụng phần đất này đến nay. Tuy nhiên, năm 2011 bà Đặng Thị Hồng Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất trong đó có phần đất bà X đang quản lý, sử dụng có diện tích 31,6m<sup>2</sup>. Nay, bà X yêu cầu Tòa án công nhận 31,6m<sup>2</sup> đất CLN thuộc thửa 598, tờ bản đồ số 3 thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Mai Thị X. Xét thấy, phần đất trên bà X đã nhận chuyển nhượng từ năm 2017 và sử dụng ổn định đến nay, trên đất còn có căn nhà cấp 4 diện tích 45,63m<sup>2</sup>. Mặt khác, bà Đ và ông T cũng thống nhất việc nhận chuyển nhượng của bà X, đã nhận số tiền hỗ trợ là 5.000.000 đồng. Tuy nhiên, phần đất bà X đang sử dụng không đủ diện tích để đăng ký quyền sử dụng đất nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận phần đất diện tích 31,6m<sup>2</sup> thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà X.

### **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 quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất đã nhận chuyển nhượng, yêu cầu bị đơn tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa cá nhân với cá nhân được pháp luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] *Xét yêu cầu của nguyên đơn:* Hội đồng xét xử căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là:

Tờ bán nhà đất đã ký ngày 08/4/1999 bà Trần Thị B bán nền nhà cho ông Ngô Văn B1, Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 11/05/2005 ông Ngô Văn B1 chuyển nhượng nhà đất cho bà Ngô Thị C, Hợp đồng và thanh lý Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 10/12/2017 bà Ngô Thị C chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ 214A đường Bùi Hữu Nghĩa, tổ 18, khu vực Bình Dương B, phường L Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ cho bà Mai Thị X với giá 120.000.000 đồng.

Phần đất bà X nhận chuyển nhượng năm 2017 nằm trong tổng diện tích 228.3m<sup>2</sup> bà Đặng Thị Hồng Đ được mẹ ruột là bà Trần Thị B để thừa kế. Nay, bà X yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất nằm trong phần đất nhận chuyển nhượng.

[3] *Xét ý kiến của bị đơn tại Biên bản hòa giải 18/01/2021, bản tự khai ngày 18/01/2021:*

Bị đơn bà Đ thừa nhận phần đất bà X đang sử dụng là phần đất mẹ ruột của bà là Trần Thị B (mất năm 2016) cho bà. Ngày 10/5/2011 bà được Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận số CH03007. Đến ngày 09/11/2017 bà được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp đổi giấy mới, số vào sổ CS13781. Nay bà cũng đồng ý với nguyên đơn là tách thửa sang tên phần đất trước đây bà X đã nhận chuyển nhượng, đồng ý nhận số tiền hỗ trợ là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Do phần đất bà X nhận chuyển nhượng không đủ diện tích tách thửa nên bà không thể tách thửa cho bà X, bà yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà X theo quy định pháp luật

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thẩm vấn tại phiên tòa nhận thấy:

Phần đất tranh chấp có diện tích 31,6m<sup>2</sup> tại khu vực Bình Dương B, phường Long Xuyên, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc của bà Trần Thị B chuyển nhượng cho ông Ngô Văn B1 năm 1999, trên đất có căn nhà cấp 4. Năm 2005 ông B1 và gia đình chuyển nhượng phần đất trên cho em ruột là Ngô Thị C, trên đất vẫn có nhà. Năm 2017 bà C chuyển nhượng nhà và đất trên cho bà Mai Thị X. Theo Biên bản đo đạc thẩm định ngày 14/4/2021, Bản Trích đo địa chính ngày 28/5/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ phần đất tranh chấp tại thửa 598<sup>1</sup> có diện tích 31,6m<sup>2</sup> (ngang trước và ngang sau 4m, dài 2 cạnh 7.9m) đất CLN. Giá trị nhà và đất và các công trình phụ theo Biên bản định giá ngày 09/11/2021 có tổng giá trị 74.456.000 đồng.

Xét thấy, phần đất tranh chấp là đất CLN có diện tích 31,6m<sup>2</sup> theo quy định tại Quyết định số 05/2017/QĐ-UBND ngày 02/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ thì không đủ diện tích tách thửa nên nguyên đơn không thể tách thửa theo quy định. Tuy nhiên, tại điểm d khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2014. Trường hợp sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì:

“ ...

*d/ Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;*

....”

Và tại điểm b khoản 2 Điều 1 của Quyết định 05/2017/QĐ-UBND ngày 02/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quy định: Quyết định này không áp dụng với các trường hợp sau:

“ ....

*b) Tách thửa khi thực hiện kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thực hiện việc xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; thực hiện quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, thực hiện bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; thực hiện văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp pháp luật.*

....”

Xét thấy, phần đất trên đã hình thành từ năm 1999, đã chuyển nhượng qua nhiều người, trên đất có căn nhà cấp 4. Năm 2017 nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng lại, đã giao đủ tiền và quản lý, sử dụng cho đến nay. Phía bị đơn bà Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lưu Hồng T cũng thống nhất để cho bà Mai Thị X được sử dụng ổn định, không tranh chấp. Bà Đ đã nhận đủ số tiền bà X hỗ trợ là 5.000.000 đồng và không có yêu cầu gì thêm. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận để bà X quản lý, sử dụng phần đất 31.6m<sup>2</sup> theo quy định pháp luật.

Bà X có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định luật đất đai.

Bà Đặng Thị Hồng Đ có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà Mai Thị X tách thửa theo quy định.

[5] *Về chi phí thẩm định*: Chi phí đo đạc thẩm định là 5.700.000 đồng, số tiền này nguyên đơn bà X tự nguyện nộp. Nguyên đơn đã nộp và thanh toán xong.

[6] *Về án phí*: Bị đơn được miễn án phí do là người cao tuổi theo quy định tại Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 95, điểm d khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2014.
- Quyết định số 05/2017/QĐ-UBND ngày 02/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị X.

Bà Mai Thị X được quyền quản lý, sử dụng phần đất tại thửa 598<sup>1</sup> có diện tích 31,6m<sup>2</sup> (ngang trước 4m, ngang sau 4m, chiều dài 2 cạnh 7.9m) đất CLN, tọa lạc tại khu vực Bình Dương B, phường L Tuyên, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

(Đính kèm Bản trích đo địa chính số 46/TTKTTNMT ngày 28/5/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường).

Bà Mai Thị X có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định luật đất đai.

Bà Đặng Thị Hồng Đ có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 658799, số vào sổ cấp GCN: CS13781 ngày 09/11/2017 (bản chính) cho bà Mai Thị X tách thửa theo quy định. Sau khi hoàn tất thủ tục tách thửa bà X có trách nhiệm trả lại cho bà Đặng Thị Hồng Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính).

2/ *Về chi phí thẩm định*: Chi phí đo đạc thẩm định là 5.700.000 đồng (Năm triệu bảy trăm ngàn đồng), số tiền này nguyên đơn bà X tự nguyện nộp. Nguyên đơn đã nộp và thanh toán xong.

3/ *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn được miễn án phí do là người cao tuổi theo quy định tại Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt được quyền kháng cáo, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.*

\*Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Bình Thủy;
- THA Q. Bình Thủy;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Hà**