

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỐT NỐT
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Bản án số: 66/2022/DS-ST

Ngày: 06-7-2022

V/v “Tranh chấp quyền sử
dụng đất”.

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Khúc Thị Hồng

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Viết Ngoan

2/ Bà Huỳnh Thị Mỹ Nhung

Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Hiếu – Thư ký Tòa án nhân dân
quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

***Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ
tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Thị Kim Xa - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt,
thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số
101/2019/TLST- DS ngày 23 tháng 5 năm 2019 theo Quyết định đưa vụ án ra
xét xử số: 436/2022/QĐXX-ST ngày 02 tháng 6 năm 2022 và quyết định hoãn
phiên tòa số 487/2022/QĐST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Nguyễn Quang S, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: khu vực A, phường B, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:*

1. Bà Lê Thị B, sinh năm 1962 (vắng mặt lần 2 không lý do)

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1959 (có mặt)

3. Bà Lê Thị Thủy T, sinh năm 1956 (có mặt)

Cùng địa chỉ: khu vực C, phường D, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Võ Thị Kim H, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: khu vực A, phường B, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết L, sinh năm 1965 (đề nghị vắng mặt)

3. Ông Phan Thành K, sinh năm 1968 (đề nghị vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu vực C, phường D, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

4. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1935 (đã chết)

Địa chỉ: ấp TL, xã TT, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

5. Ông Phạm Trường A (đề nghị vắng mặt)

6. Bà Phạm Thị Kim H1 (đề nghị vắng mặt)

7. Anh Hồ Tấn Q, sinh năm 1993 (đề nghị vắng mặt)

8. Ông Nguyễn Bách S, sinh năm 1956 (đề nghị vắng mặt)

9. Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1950 (đề nghị vắng mặt)

10. Ông Nguyễn Đức M, sinh năm 1971 (đề nghị vắng mặt)

11. Bà Nguyễn Thị Tuyết H2 (vắng mặt lần 2 không lý do)

Cùng địa chỉ: khu vực C, phường D, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị H T3, sinh năm 1973 (có mặt)

2. Ông Phạm Thanh S, sinh năm 1959 (đề nghị vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu vực C, phường D, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau:

Ngày 17/01/2008 ông được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt cấp giấy chứng nhận QSD đất số thửa 1929, tờ bản đồ số 03, diện tích 168m² loại đất ONT (ngang 6m, dài 28m), đất tọa lạc tại khu vực C, phường D, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Về nguồn gốc đất, năm 2005 bà Nguyễn Thị Tuyết L chuyển nhượng cho bà Phạm Thị T1, đến năm 2008 ông nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị T1 có cán bộ địa chính xuống đo đạc thực tế, cũng không ai tranh chấp.

Lúc nhận chuyển nhượng đất của bà T1 thì cạnh chiều dài phía bên nhà bà B và bà T vẫn còn một phần diện tích đất của bà L và ông K ở thửa đất số 23 (phần đất mặt trước giáp với phía đường đi chiều ngang khoảng 0,3m chạy dài đến hết thửa 1929 của ông S ở mặt sau có chiều ngang khoảng 1m) giáp với thửa 1929 của ông. Giáp ranh còn lại thửa 1929 là thửa đất số 25 của bà Trần Thị T có 01 căn nhà tạm của bà T, còn bà Thủy T và bà B thì cất nhà ở dưới mương giáp với phần diện tích còn lại của bà L và ông K (thửa đất số 23). Vào thời gian nào không nhớ bà Trần Thị T xây lại nhà thành nhà tường, sau đó làm hàng rào vào năm 2018, bà B và bà Thủy T có coi nói thêm căn nhà lớn hơn và đều lấn qua đất của ông, còn thời gian coi nói căn nhà thì không nhớ. Tại thời

điểm nhận chuyển nhượng đất của bà T1 không nghe Bà T1 nói đã chuyển nhượng 1 phần diện tích thửa 1929 cho ai hết. Lúc mua đất của bà T1 đo đạc thực tế ngang 6m dài 28m. Toàn bộ đất mua của bà T1 có 01 phần đất phía bà B và bà T là đất trũng xuống nương phần đất còn lại là đất bằng phẳng.

Nay yêu cầu phía bị đơn bà Lê Thị Thủy T trả lại $9.8m^2$ (vị trí A), bà Lê Thị B trả lại $4.8m^2$ (vị trí B), bà Trần Thị T trả diện tích $15m^2$ (vị trí C) theo bản trích đo địa chính tại thửa 1929, tờ bản đồ số 03, diện tích $168m^2$ (ONT) đất tọa lạc tại khu vực C, phường D, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Không đồng ý hỗ trợ di dời cho bất cứ ai. Vị trí đất tranh chấp từ trước đến nay đều do các bị đơn là người trực tiếp sử dụng, nguyên đơn không có sử dụng. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông không đồng ý.

Bị đơn bà Lê Thị Thủy T trình bày:

Toàn bộ diện tích căn nhà đang ở hiện nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Về nguồn gốc do mua lại của ông Nguyễn Văn C vào ngày 25/6/1992, ngang 4.5m, dài 5m đất hoàn toàn ở dưới nương, đất do ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận QSD ruộng đất thửa đất số 36, một phần diện tích ngang 2.5m, dài 1.7m mua lại của Phạm Trường A và Phạm Long H con bà Phạm Thị T1 vào ngày 05/6/2002 là đất dưới nương vị trí tiếp giáp với nhà bà B chưa được cấp giấy chứng nhận. Trước năm 2008 có mua một phần diện tích đất của bà Sáu Sĩ ngang 4,5m, dài 3m tổng diện tích $13,5m^2$ mua không làm giấy tờ do đất ở dưới nương chưa được cấp giấy. Vị trí mua của bà Sáu Sĩ không thuộc vị trí đất tranh chấp hiện tại.

Việc ông S mua đất của bà T1 thì không biết. Căn nhà đang ở được cất từ năm 1992 đến năm 2002 thì có coi nói thêm đúng vị trí đất mua của ông C và của con bà T1. Từ năm 2008 cho đến nay không coi nói thêm căn nhà. Việc bà L và ông K còn 1 khoảng trống đất tiếp giáp với bà hay không thì không biết. Nhà bà cất hoàn toàn trên nương không có cất trên đất mặt bằng phẳng, là nhà sàn lót gỗ. Khi cất nhà có sự chứng kiến của bà T1 là chủ đất cũ không ý kiến. Đất tranh chấp trước đây không có trụ ranh.

Quá trình sử dụng đất ổn định không có lần chiếm đất của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị công nhận phần đất diện tích $9.8m^2$ (vị trí A) cho bà để có điều kiện ổn định cuộc sống.

Bị đơn Bà Trần Thị T trình bày:

Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 03 diện tích $105m^2$ (ODT), giấy chứng nhận QSD đất số CH02927 do ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 07/8/2014

cho bà có nguồn gốc là do mua lại từ ông Nguyễn Văn C vào năm 1983. Ngày 05/01/1999 được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt cấp giấy chứng nhận QSD đất số 000529 cho ông Hồ Văn D (chồng bà T) đại diện hộ đứng tên. Năm 2005 ông D chết bà được thừa kế toàn bộ phần diện tích đất này.

Lúc mua đất của ông C vào năm 1983 bà đã cất nhà ở trên đất nhưng là nhà tạm, đến năm 2001 có xây làm mới căn nhà. Ông S mua đất của bà Phạm Thị T1 không biết do vắng nhà. Từ năm 2001 đến nay không làm tăng diện tích căn nhà. Trước năm 2008 giữa thửa 25 và thửa 1929 của nguyên đơn có 1 khoảng trống thuộc đất của ông C diện tích bao nhiêu không biết và hiện nay vẫn còn khoảng trống này không có cất nhà lấn qua khoảng trống này. Vị trí đất tranh chấp vẫn còn thuộc thửa đất 25. Năm 2018 có sửa chữa lại hàng rào không có lấn qua đất của ông S.

Ngoài ra, vào thời gian nào không nhớ bà Phạm Thị T1 có bán cho bà Th diện tích ngang 2m còn chiều dài không rõ. Nên việc ông S mua đất của bà T1 ngang 6m dài 28m tổng diện tích $168m^2$ là không phù hợp. Ông S cho rằng bà lấn đất của ông S là không đúng và đề nghị công nhận diện tích $15m^2$ (vị trí C) cho bà. Hiện vị trí tranh chấp từ trước đến nay bà là người sử dụng.

Bị đơn bà Lê Thị B trình bày:

Do hoàn cảnh khó khăn không có chỗ ở nên vào năm 1991 ông Phạm Thanh S có cho bà cất nhà ở dưới mương tổng diện tích $17,6m^2$ chỉ nhớ ngang 3.5m, dài bao nhiêu không nhớ và sử dụng ổn định cho đến nay không có coi nơi thêm căn nhà. Giữa đất của ông S và căn nhà của bà còn 1 phần đất nào của bà L và ông K hay không thì không biết, cũng không biết có lấn qua đất của bà L và ông K hay không, do đất của bà L và ông K cũng là đất mương không phải mặt bằng phẳng. Căn nhà đã cất được trên 30 năm diện tích không lớn nếu phải trả lại thì không ở được. Việc ông S mua đất của bà T1 bà không biết do đi làm suốt không có nhà. Ngoài căn nhà hiện tại đang ở không còn đất nào khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S bà không đồng ý và đề nghị được công nhận diện tích $4.8m^2$ (vị trí B) cho bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị Kim H trình bày: bà là vợ của ông S, thống nhất với lời trình bày của ông S. Thời điểm mua bán đất với bà T1 có cán bộ xác minh đo đạc đủ đất và được cấp giấy chứng nhận, lúc đó nhà của 03 bị đơn không đúng như vị trí hiện tại không ai tranh chấp.

2. Ông Nguyễn Thành K trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 01/12/2021:

Thửa đất số 23 diện tích 300m² (T) + 70m² (CLN) do Nguyễn Thị Tuyết L đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, năm 2005 bà L bán cho bà Phạm Thị T1 01 phần diện tích đất tại thửa số 23 ngang 6m x dài 28m, tổng diện tích 168m², có cán bộ địa chính đo đạc và được tách ra thành thửa 1929 do bà T1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Từ trước đến nay chỉ bán cho bà T1 phần đất trên, không còn bán cho ai nữa. Phần đất còn lại của thửa 23 là phần đất nằm giữa thửa 1929 của ông S với nhà bà B, bà T, đã bị bà B bà T lấn sang. Trước đây, nhà của bà B là cất dưới hầm, còn nhà bà Thủy T là nhà sàn không giống như hiện nay nhà của bà Thủy T hiện đã coi nói thêm so với lúc bán đất cho bà T1.

Qua việc tranh chấp giữa nguyên bị đơn ông không ý kiến, không yêu cầu gì thêm trong vụ án này và đề nghị được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất nếu có.

3. Bà Nguyễn Thị Tuyết L trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 07/12/2021: tương đồng với lời khai của ông Nguyễn Thành K và đề nghị được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất nếu có.

4. Ông Nguyễn Thanh T2 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 20/01/2022:

Ông là con ruột của ông Nguyễn Văn C. Cha ông có bán phần đất nào cho bà Thủy T không thì ông không biết. Qua việc tranh chấp giữa nguyên bị đơn ông không ý kiến, không yêu cầu gì thêm trong vụ án này và đề nghị được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất nếu có.

5. Ông Nguyễn Bách S trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 20/01/2022:

Ông là con ruột của ông Nguyễn Văn C. Thời gian nào không nhớ, cha ông có bán cho bà Thủy T 01 phần diện tích đất ông có biết. Qua việc tranh chấp giữa nguyên bị đơn ông không ý kiến, không yêu cầu gì thêm trong vụ án này và đề nghị được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất nếu có.

6. Ông Nguyễn Đức M trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 10/3/2022:

Ông là con ruột của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T7, hiện đều đã chết. Cha ông có bán phần đất nào cho bà Thủy T không thì ông không biết. Từ bán đất thổ cư ngày 25/6/1992 ông không có ký tên. Ông có tất cả 5 anh chị em gồm: Nguyễn Thanh T, Nguyễn Bách S, Nguyễn Đức M, Nguyễn Thị Tuyết L

và Nguyễn Thị Tuyết H. Qua việc tranh chấp giữa nguyên bị đơn ông không ý kiến, không yêu cầu gì thêm trong vụ án này và đề nghị được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất nếu có.

7. Anh Hồ Tấn Q trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 19/01/2022:

Anh là con ruột của bà Trần Thị T, đang sống chung nhà với bà T. Qua việc khởi kiện của nguyên đơn anh không đồng ý và đề nghị được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất nếu có.

8. Bà Phạm Thị T1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 31/10/2019:

Năm 2007 bà có chuyển nhượng cho ông S thửa 1929 diện tích 168m². Sau khi bán đất cho ông S bà về sinh sống tại ấp TL, xã TT, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp. Bà chỉ có bán đất cho ông S, không bán cho ai khác. Trường A và Long H là con của bà. Trường A sống bên vợ nên không liên quan đến việc bán đất cho Nguyễn Thị H Thảo, còn Long H (hiện đã chết) có bán hay không thì không biết. Khi bà sinh sống tại thửa 1929 thì phần đất mương đã có người cất nhà sẵn, không nằm trong thửa 1929 bà bán cho ông S. Đất bán cho ông S có hình dạng phía trước nhỏ hơn phía sau.

9. Ông Phạm Trường A trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 10/3/2022:

Ông là con ruột của bà Phạm Thị T1 (đã chết). Trước đây bà T1 có bán đất cho ông S nhưng không biết bán diện tích bao nhiêu, lúc bán đất thì nhà của bà Thủy T và bà B đã có sẵn và cất ở dưới hầm. Bà T1 mua đất của bà L và ông K bao gồm cả đất mặt bằng và đất mương, còn lúc bán đất cho ông S thì có bán hết diện tích đất đã mua không thì ông không biết. Ông và em ông là Long H có bán cho bà Thủy T một phần diện tích đất ở dưới hầm ngang 2.5m x dài 1.7m vào năm 2002. Qua việc tranh chấp giữa nguyên bị đơn ông không ý kiến, không yêu cầu gì thêm trong vụ án này và đề nghị được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất nếu có.

10. Bà Phạm Thị Kim H trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 05/4/2022:

Bà là con ruột của bà Phạm Thị T1. Phạm Trường A và Phạm Long H có bán phần đất nào cho bà Thủy T không thì bà không biết. Qua việc tranh chấp giữa nguyên bị đơn ông không ý kiến, không yêu cầu gì thêm trong vụ án này và đề nghị được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất nếu có.

Người làm chứng:

1. Ông Phạm Thanh S trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 20/01/2022:

Giữa ông với nguyên bị đơn không có mối quan hệ thân tộc. Năm 1991 thấy bà B hoàn cảnh khó khăn ông có cho bà B cất nhà ở trên cái mương. Sở dĩ cho bà B cất nhà do trước đây ông mua 01 phần diện tích đất của bà Tuyết L ngang 6m x dài 28m, tổng 168m² nhưng do hoán đổi với bà Tư là mẹ vợ ông nên đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Tuyết L với bà T1. Lúc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Tư có đo đạc không thì không biết. Nhà của bà B được cất sau khi ông đã mua đất của bà Tuyết L. 01 phần căn nhà của bà B cất nằm trong 168m² đất mua của bà Tuyết L, 01 phần căn nhà nằm trên đất của ông Sáu Sĩ. Ngoài ra, cạnh tiếp giáp 168m² đất mua của bà L vẫn còn 01 phần đất của bà L. Lúc hoán đổi đất có nói với bà T1 có cho bà B cất nhà ở, bà T1 cũng không ý kiến. Việc ông S mua đất của bà T1 ông không biết, có đo đạc hay không cũng không biết.

Qua việc tranh chấp giữa nguyên bị đơn ông không ý kiến cũng như không yêu cầu gì thêm và đề nghị được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất nếu có.

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Th trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 20/01/2022:

Giữa bà với nguyên bị đơn không có mối quan hệ thân tộc. Vào thời gian nào không nhớ bà có mua đất của bà T1 khoảng 4m vị trí giáp thửa 1929 của ông S, không còn phần đất nào thuộc phần đất của bà Lan (chủ đất gốc), đất mua có nằm trong tổng diện tích 168m² bà T1 bán cho ông S không thì bà không biết. Nhà của bà Lê Thị Thủy T và bà Lê Thị B từ trước đến nay đều là nhà sàn không có sửa chữa và đều cất ở dưới mương. Nhà bà B trước đây do ông Phạm Thanh S cho ở do thấy hoàn cảnh khó khăn. Lúc ông S mua đất của bà T1 bà có biết nhưng không thấy ai xuống đo đạc và chồng bà là ông H cũng không có ký chứng kiến trong việc đo đạc cấp giấy. Bà đề nghị được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất nếu có.

Phần các đương sự trình bày tại phiên tòa

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Thủy T trả lại 9.8m² (vị trí A), bà Lê Thị B trả lại 4.8m² (vị trí B), bà Trần Thị T trả lại 15m² (vị trí C) theo bản trích đo địa chính tại thửa 1929, tờ bản đồ số 03, diện tích 168m² (ONT) đất tọa lạc tại khu vực B, phường C, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn Trần Thị T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố đề nghị được công nhận phần đất tranh chấp diện tích 15m² vị trí C theo bản trích đo địa chính cho bà.

Bị đơn bà Lê Thị Thủy T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố đề nghị được công nhận phần đất tranh chấp diện tích 9.8m² vị trí A theo bản trích đo địa chính cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kim H thống nhất với lời trình bày của ông S.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật, có bà Lê Thị B chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Thị T, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Thị Thủy T, đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Thị B. Công nhận ông Nguyễn Quang S được quyền sử dụng phần đất diện tích 4.8m² vị trí B; công nhận bà Trần Thị T được quyền sử dụng phần đất diện tích 15m² vị trí C; ổn định cho bà Lê Thị Thủy T sử dụng phần đất diện tích 9.8m² vị trí A, bà Thủy T phải trả lại giá trị đất cho ông Nguyễn Quang S theo giá thị trường được định giá tại biên bản định giá ngày 27/5/2021 của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt thành lập.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, 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 đây là quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành hòa giải, nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau toàn bộ nội dung vụ án, do đó phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa bị đơn Lê Thị B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng có người yêu cầu giải quyết vắng mặt, có người vắng lần 2. Nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân

sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

Bị đơn Lê Thị B có yêu cầu phản tố vắng mặt lần thứ 2 tại phiên tòa thì bị coi là từ bỏ yêu cầu phản tố. Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bà B.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Thủy T trả lại đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế $9.8m^2$ (vị trí A), bà Lê Thị B trả lại $4.8m^2$ (vị trí B), bà Trần Thị T $15m^2$ (vị trí C) theo bản trích đo tại thửa 1929, tờ bản đồ số 03, diện tích $168m^2$ (ONT) đất tọa lạc tại khu vực C, phường D, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất 1929: theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện. Ngày 12/8/2005 bà Nguyễn Thị Tuyết L chuyển nhượng cho bà Phạm Thị T1 diện tích $168m^2$ loại đất ONT, thuộc một phần thửa đất số 23 tờ bản đồ số 03 giấy chứng nhận QSD đất số 00651 do ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt cấp ngày 22/12/2003 cho hộ Nguyễn Thị Tuyết L. Ngày 13/10/2005 bà T1 được ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt cấp giấy chứng nhận QSD đất số H000428 diện tích $168m^2$ ONT (ngang 6m, dài 28m) tại thửa 1929. Ngày 26/12/2007 ông Nguyễn Quang S nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị T thửa 1929, đến ngày 17/01/2008 ông được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt cấp giấy chứng nhận QSD đất số thửa 1929, diện tích $168m^2$ loại đất ONT (ngang 6m, dài 28m), đất tọa lạc tại khu vực C, phường B, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Đối chiếu với bản trích đo địa chính số 119/TTKTTNMT ngày 05/7/2021 có xác nhận của Trung tâm ngày 08/10/2021 thể hiện thửa đất 1929 nguyên đơn đang sử dụng diện tích $151.9m^2$ loại đất ODT (chưa tính phần C vị trí tranh chấp) chênh lệch giảm $16.1m^2$ so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận QSD đất.

[2.2] Theo hồ sơ kỹ thuật đất ngày 06/4/2005 và hình thể thửa đất 23 thể hiện trên giấy chứng nhận QSD đất số H00429 ngày 13/10/2005 của bà Tuyết L sau khi chuyển nhượng cho bà T1, phần còn lại của thửa 23 vẫn còn một phần diện tích đất giáp với thửa 1929 tính từ đường đi thẳng ra sau đến hết thửa. Theo thực tế thể hiện trên bản trích đo thì phần giáp với thửa 1929 của ông S đã không còn phần diện tích đất còn lại của thửa 23 mà là một phần căn nhà của bà B và bà Thủy T. Điều này cho thấy, căn nhà của bà B và bà Thủy T đã lấn qua thửa 1929 của ông S.

[2.3] Đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T. Ngày 05/01/1999 hộ Hồ Văn D được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt cấp giấy chứng nhận QSD đất số

000529 diện tích 105m^2 , loại đất T. Ngày 06/12/2005 ông D chết, ngày 07/8/2014 bà Trần Thị T (vợ ông D) được thừa kế toàn bộ phần diện tích thửa đất số 25, tờ bản đồ số 03, diện tích 105m^2 (ODT) giấy chứng nhận QSD đất số CH02927 do UBND quận Thốt Nốt cấp ngày 07/8/2014 cho bà Trần Thị T đứng tên. Như vậy, từ năm 1999 khi cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông D cho đến năm 2014 khi bà T được thừa kế phần đất này thì diện tích không thay đổi.

Đối chiếu với bản trích đo địa chính số 119/TTKTTNMT ngày 08/10/2021 thể hiện thửa 25 của bà T sử dụng diện tích 74.8m^2 (chưa tính phần tranh chấp), chênh lệch giảm 30.2m^2 so với giấy chứng nhận QSD đất cấp. Nếu tính luôn phần đất tranh chấp ($74.8\text{m}^2 + 15\text{m}^2 = 89.8\text{m}^2$) thì bà T vẫn còn thiếu 15.2m^2 . Nguyên đơn cho rằng thời gian sử dụng đất bị đơn đã lấn chiếm đất, coi nơi căn nhà nhưng không nhớ lúc nào cũng không có chứng cứ nào chứng minh, đồng thời thừa nhận vị trí đất tranh chấp từ trước đến nay bị đơn là người trực tiếp sử dụng. Do đó, yêu cầu phản tố của bà T là có căn cứ.

[2.4] Đối với bà Lê Thị Thủy T và Lê Thị B quá trình giải quyết không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thừa nhận phần đất của 02 bà chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Hội đồng xét xử nhận thấy lời trình bày này phù hợp với biên bản xác minh của Tòa án ngày 01/6/2022.

[2.5] Xét yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Thủy T là không có căn cứ. Bởi: như đã phân tích mục [2.2]. Về thực tế phần căn nhà của bị đơn Thủy T có tổng diện tích 51m^2 (vị trí A+D), trong khi bị đơn thừa nhận căn nhà bị đơn sử dụng có 01 phần mua của ông Cửa ngang 4.5m , dài 5m (22.5m^2), mua của Phạm Trường A và Phạm Long H ngang 2.5m , dài 1.7m (4.25m^2), phần còn lại mua của bà Sáu Sĩ ngang $4.5 \times$ dài 3m (13.5m^2). Như vậy tổng diện tích căn nhà của bà T là 40.25m^2 so với diện tích đo đạc thực tế chênh lệch tăng 10.75m^2 . Hội đồng xét xử nhận thấy, căn nhà bà Thủy T hiện là nhà sàn gỗ, cột trụ đá nếu tháo dỡ thì sẽ làm hư hỏng phần còn lại căn nhà và bà cũng không có phần đất nào khác để ở (BL 267) nên công nhận cho bà T được sử dụng phần đất 9.8m^2 vị trí A, phải có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo biên bản định giá tài sản lập ngày 27/5/2021.

[2.6] Đối với bà Lê Thị B. Như đã phân tích tại mục [2.2] và bà trình bày năm 1991 ông Phạm Thanh S có cho cất nhà ở dưới mương tổng diện tích $17,6\text{m}^2$. Về diện tích thực tế căn nhà bà B sử dụng 17.6m^2 (vị trí B + E). Lời trình bày của bà B phù hợp với lời trình bày của ông S tại biên bản lấy lời khai ngày 20/01/2022 có cho bà B cất nhà ở. Tuy nhiên, ông S cho rằng căn nhà bà B

trong đó có 01 phần nằm trong diện tích 168m² đã mua của bà Tuyết L. Hiện nay bà B cũng đã tháo dỡ căn nhà của bà chứng tỏ bà đã thừa nhận phần đất tranh chấp là của nguyên đơn.

Từ các lập luận trên, nghĩ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về chi phí thẩm định và lệ phí bản vẽ: các đương sự phải chịu theo qui định của pháp luật.

[4] Về án phí: nguyên đơn ông Nguyễn Quang S phải chịu theo quy định, bị đơn bà Lê Thị B và bà Lê Thị Thủy T là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[5] Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát về phần thủ tục, cũng như đề xuất về nội dung giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định và quyết định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều 4, 5, 6, 11, 14, 26, 35, 147, 155, 165, 227, 228, 262, 264, 266, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Điều 175, 176 Bộ luật dân sự 2015

Điều 99, 170 Luật đất đai 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: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang S.

Buộc bị đơn bà Lê Thị B phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Quang S diện tích 4.8m² (ODT), vị trí B tại thửa 1929, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận QSD đất số H02032 được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt cấp ngày 17/01/2008 cho ông Nguyễn Quang S, đất tọa lạc tại khu vực C, phường D, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. (Ghi nhận bà B đã tự nguyện tháo dỡ tài sản trên đất).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Thị Thủy T.

Bị đơn bà Lê Thị Thủy T được quyền sử dụng diện tích 9.8m² (ODT) vị trí A, tại thửa 1929, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận QSD đất số H02032 được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt cấp ngày 17/01/2008 cho ông Nguyễn Quang S, đất tọa lạc tại khu vực C, phường D, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ, hiện

đất do bà T đang quản lý sử dụng. Bà T có trách nhiệm bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông S số tiền 14.700.000đ (*mười bốn triệu, bảy trăm nghìn đồng*).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Thị T.

Bà Trần Thị T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 15m² (ODT) vị trí C, theo bản trích đo địa chính số 119/TTKTTNMT ngày 05/7/2021 có xác nhận của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ ngày 08/10/2021. Hiện đất do bà T đang quản lý sử dụng.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá tài sản do Tòa án lập ngày 27/5/2021 và bản trích đo địa chính số 119/TTKTTNMT ngày 05/7/2021 có xác nhận của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ ngày 08/10/2021 để xác định vị trí, kích thước, diện tích phần đất và tài sản tranh chấp.

Kể từ ngày nguyên đơn ông Nguyễn Quang S có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn bà Lê Thị Thủy T chậm trả số tiền nêu trên thì bà T còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Thị B về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 4.8m² vị trí B.

Đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Quang S phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/004730 ngày 16/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, Tp Cần Thơ. Ông S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/004732 ngày 16/5/2019 và số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số AA/2016/004847 ngày 27/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, Tp Cần Thơ.

Bị đơn bà Lê Thị Thủy T và bà Lê Thị B được miễn án phí do là người cao tuổi theo quy định.

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá và lệ phí bản vẽ địa chính:
Hội đồng chi các khoản hết 9.500.000đ (*chín triệu, năm trăm nghìn đồng*),

nguyên đơn đã nộp và chi xong. Nguyên đơn ông Nguyễn Quang S phải chịu 3.166.000đ (*ba triệu, một trăm sáu mươi sáu nghìn đồng*), bị đơn bà Lê Thị Thủy T, Lê Thị B mỗi người phải chịu 3.167.000đ (*ba triệu, một trăm sáu mươi bảy nghìn đồng*) để chuyển trả cho nguyên đơn.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án.

“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 quận Thốt Nốt;
- Chi cục THA dân sự quận Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã Ký)

Khúc Thị Hồng