

Bản án số: 162/2022/DS-ST

Ngày: 30-12-2022

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất;

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT, TP. CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Kim Hưng**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Thái Ánh Trinh**.

2. Bà **Trần Thúy Kiên**.

- *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 **Trần Thị Kiều Oanh** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2022 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1070/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1123/2022/QĐST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông **Dương Thanh H**, sinh năm 1980;

2. Bà **Dương Thị T**, sinh năm 1976;

3. Ông **Dương Thanh T**, sinh năm 1983;

Cùng ĐKTT: 11/4A THĐ, phường VTV, thành phố R, tỉnh K.

Chỗ ở hiện nay: Khu phố G1 đường NTT, phường V, thành phố R, tỉnh K.

Đại diện theo ủy quyền của bà T, ông T: Ông **Dương Thanh H**, sinh năm 1980. (Văn bản ủy quyền ngày 26/4/2019) – Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Dương Thanh H: Luật sư **Nguyễn Như H** – Văn phòng Luật sư Thanh Tân thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ; Địa chỉ: 41 TVK, phường C, quận N, thành phố C. – Có mặt

- *Bị đơn*: Bà **Dương Thị H**, sinh năm 1959. – Có mặt
Địa chỉ: Khu vực T1, phường T, quận N, thành phố C.

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

1. Ông **Lê Ngọc N**, sinh năm 1954; - Có mặt
Địa chỉ: Khu vực T1, phường T, quận N, thành phố C.

Đại diện theo ủy quyền của ông Ni: Ông **Lê Ngọc T**, sinh năm 1998, địa chỉ: Khu vực Khu vực T1, phường T, quận N, thành phố C. (Văn bản ủy quyền ngày 17/8/2022).

2. Ông **Trần Văn V**, sinh năm 1958; - Vắng mặt

3. Bà **Trần Thị K**, sinh năm 1979; - Có mặt

4. Ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1984; - Vắng mặt

5. Bà **Trần Thúy H**, sinh năm 1995; - Vắng mặt

6. Bà **Trần Thị Bảo G**, sinh năm 1999

Đại diện theo ủy quyền của bà G: Bà **Trần Thị Thúy E**, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số 19G2, tổ 3A, khu vực 6, phường A, quận N, thành phố C. (Văn bản ủy quyền ngày 12/12/2022). – Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu vực Khu vực T1, phường T, quận N, thành phố C.

- *Người làm chứng*:

1. Ông **Lê Văn N**, sinh năm 1962; - Xin vắng mặt

2. Ông **Lê Thành B**, sinh năm 1967; - Xin vắng mặt

3. Ông **Dương Văn U**, sinh năm 1969. - Xin vắng mặt

Cùng địa chỉ: Khu vực T1, phường T, quận N, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện ngày 04/6/2021 của các nguyên đơn; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Dương Thanh H là nguyên đơn, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T, bà T thống nhất trình bày:*

Vào năm 1973, cha mẹ các nguyên đơn là ông Dương Văn L và bà Trương Thị D (đều đã chết) có mua của ông K (không nhớ rõ họ tên đầy đủ, hiện đã chết) phần diện tích đất tranh chấp với giá 120 đồng. Sau đó ông Dương Văn L được đứng tên trong sổ mục kê địa chính phần đất đã mua với diện tích 1.280m², loại đất ODT, tại thửa 63, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực Thới Thạnh 1, phường Thới Tận, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ (hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và gia đình ông có đóng thuế đất cho Nhà nước. Sau khi mua đất, gia đình ông sử dụng cho đến năm 1985 thì vào Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang sinh sống cho đến nay nhưng gia đình ông vẫn quản lý đất. Vào khoảng năm 1986, ông L cho bà Dương Thị H (em ruột ông L) ở nhờ trên một phần diện tích đất mà hiện nay bà

H đang sử dụng qua đo đạc là 372,9m² và cho ông Nguyễn Công L (cháu ruột ông L) ở nhờ trên đất vào khoảng năm 1990 với diện tích đất qua đo đạc là 163,2m²; Việc cho bà H, ông L ở nhờ chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ. Ngoài ra, vào ngày 23/02/2003, gia đình nguyên đơn có bán cho ông Lê Ngọc N phần diện tích đất 290,36m² nay qua đo đạc có diện tích là 282,5m² để ông N cất nhà ở.

Đến năm 2005 bà H, ông L có ý đồ muốn chiếm đất nên các bên phát sinh tranh chấp, sự việc được Ủy ban nhân dân phường Thới Thuận xác minh giải quyết hòa giải thành nhưng không có lập biên bản, sau đó gia đình nguyên đơn vẫn cho bà H, ông L ở đậu trên đất tranh chấp; tuy nhiên về phần này tại phiên tòa ông H cho rằng khi chính quyền địa phương mời giải quyết tranh chấp thì bị đơn bà Hết vắng mặt, sau đó thì Ủy ban từ từ giải quyết. Đến năm 2007 gia đình nguyên đơn có nhận thông báo cấp, chỉnh lý, cấp lại, cấp đổi quyền sử dụng đất do chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Thới Thuận ký. Năm 2011 nhận được bản danh sách công khai Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Thới Thuận ký ngày 18/01/2011 và giấy đề nghị đo đạc lập ngày 14/01/2011 nhưng do đất nằm trong vùng quy hoạch, quận yêu cầu phía nguyên đơn chờ nêu giải tỏa thì nhận tiền bồi thường đất cho thuận tiện. Trong quá trình chờ đợi thì phát sinh tranh chấp với bị đơn.

Tại đơn khởi kiện các nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông L, bà H trả lại diện tích đất cho ở nhờ nêu trên. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông L thừa nhận phần diện tích đất tranh chấp ông đang ở được ông L cho ở nhờ vào năm 1990 và phía nguyên đơn với ông L thống nhất việc ông L bồi hoàn cho các nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất ông đang sử dụng có diện tích 163,2m² với số tiền 130.000.000 đồng xong. Vì vậy, nay các nguyên đơn yêu cầu gia đình bị đơn bà H phải tháo dỡ di dời tài sản trên đất để trả lại diện tích đất qua đo đạc là 372,9m², tuy nhiên để tạo điều kiện cho bị đơn ở ổn định thì nguyên đơn yêu cầu gia đình bị đơn bà H bồi hoàn giá trị đất là 220.000.000 đồng, vì hỗ trợ phần nào chi phí gìn giữ, cải tạo đất cho bị đơn. Về tất cả cây trồng trên đất của bà H, các nguyên đơn đồng ý cho bà H được quyền sở hữu. Đối với phần đất ông N đã mua qua đo đạc có diện tích là 282,5m² thì các nguyên đơn đồng ý công nhận cho ông N.

Tại phiên tòa, luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông H: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất tranh chấp gia đình nguyên đơn cụ thể là cha ruột ông H là ông Dương Văn L được nhà nước công nhận theo sổ mục kê, thông báo cấp chỉnh lý đất và gia đình nguyên đơn đóng Thuế đất, cũng như tờ bán đất cho ông Lê Ngọc N.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Dương Thị H trình bày:*

Bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, vì phần đất mà gia đình bà đang sử dụng có được là của ông Dương Văn T (cha ruột bà Hết) mua vào khoảng năm 1976. Trong quá trình sử dụng khi ông Dương Văn L (anh ruột bà H) lấy vợ thì ông T có cho ông L một phần diện tích đất, không nhớ rõ cụ thể bao nhiêu nhưng lúc đó chỉ là một căn chòi nhỏ, sau đó ông L ở được khoảng 2,3 tháng thì về bên vợ ở Rạch Giá, Kiên Giang ở cho đến nay và khi ông L đi thì căn chòi cũng tháo dỡ. Sau khi

ông L bỏ đi thì ông T cho bà về ở trên phần đất của ông L và tại phiên tòa bà xác định đã sử dụng đất từ khoảng năm 1986 cho đến nay. Ngoài ra, bà cho rằng trước đây có phát sinh tranh chấp đất với ông L nhưng vào năm 1994 chứ không phải năm 2005 và khi nhà nước mời giải quyết tranh chấp bà có mặt nhưng chính quyền địa phương không giải quyết nhưng sau đó bà không làm thủ tục cấp giấy đất vì nghĩ cha cho nên cứ ở. Nay để giải quyết tranh chấp cho xong thì bà đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị K trình bày: Bà là con ruột bà H và hiện đang sống chung với bà H. Bà thống nhất với bà H là đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc N: Vào năm 2003, ông có nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị Q (vợ ông T) và ông L phần diện tích đất chiều ngang mặt lộ 9,105m; chiều ngang mặt sau 13m; chiều dài giáp bên ông L là 21,2m; chiều dài giáp bà H là 23,3m với giá là 21.000.000 đồng và ông đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng, cũng như đã nhận đất sử dụng từ năm 2003 cho đến nay nhưng các bên chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông yêu cầu công nhận cho ông phần diện tích đất đã mua với diện tích qua đo đạc là 282,5m².

* Người làm chứng:

- Ông Dương Văn U: Ông là em ruột bị đơn bà H. Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Dương Văn T mua của ông Khương trước năm 1975. Đến khoảng năm 1975, ông T cho ông L phần diện tích đất tranh chấp để ra ở riêng. Ông L ở trên đất đến khoảng năm 1980, 1981 thì không còn sống trên đất tranh chấp mà về Kiên Giang ở cho đến nay. Đối với ông L về ở trên đất tranh chấp khoảng năm 1984, 1985; Còn bà H thì về ở trên đất từ năm 1980, 1981 cho đến nay. Việc ông L về Kiên Giang sống do ông L bán phần đất cho người khác nhưng không thỏa thuận được giá nên ông T mới mua lại của ông L và cho bà H, ông L về ở trên đất. Ông yêu cầu được vắng mặt khi Tòa án triệu tập tham gia tố tụng.

- Ông Lê Thành B: Ông là người sống gần phần đất tranh chấp. Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Dương Văn T mua của ông H vào khoảng năm 1969. Khoảng năm 1976, ông L đi quân dịch về thì ở trên đất tranh chấp cho đến khoảng năm 1981 thì về Kiên Giang ở cho đến nay. Đối với ông L thì về ở và cất nhà trên đất tranh chấp vào khoảng năm 2015; Còn bà H thì về ở trên đất tranh chấp khoảng năm 1998, 2000 cho đến nay. Ông yêu cầu được vắng mặt khi Tòa án triệu tập tham gia tố tụng.

- Ông Lê Văn N: Ông là người sống gần phần đất tranh chấp. Khi vợ chồng ông T còn sống thì ở trên phần đất mà hiện nay ông Dương Văn U đang ở, còn về phần đất tranh chấp cũng do ông T quản lý nhưng đến khoảng sau năm 1975 thì ông L về sống trên đất cho đến khoảng năm 1990 thì về bên vợ ở. Đối với gia đình ông Lý, bà H về ở trên đất tranh chấp khoảng năm 1990 cho đến nay. Ngoài ra, theo ông biết thì vợ chồng ông T chỉ có phần đất mà hiện nay ông U đang ở và phần đất đang tranh chấp. Ông yêu cầu được vắng mặt khi Tòa án triệu tập tham gia tố tụng.

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, theo yêu cầu của đương sự Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp theo quy định. Hội đồng thẩm định xác định phần đất tranh chấp với bị đơn bà H có diện tích 372,9m²; Phần đất ông N đang sử dụng có diện tích 282,5m² thuộc thửa 63 và trên đất có các tài sản sau:

- Tài sản của bà Dương Thị H:

+ Nhà chính có kết cấu khung bê tông cốt thép, mái tole, có trần, tường gạch xây, nền gạch men, diện tích 5m x 15,5m = 77,5m².

+ Nhà tạm 1: có kết cấu khung gỗ tạp, mái tole, vách tole, không trần, nền láng xi măng có diện tích 3,9m x 15,5m = 60,45m².

+ Nhà tạm 2: có kết cấu khung tiền chế, mái tole, vách tole, không trần, nền lót đan xi măng, có diện tích 5m x 2,6m = 13m².

+ Nhà tạm 3: có kết cấu khung tiền chế, mái lợp bạc, vách tole, không trần, nền lót ván, có diện tích 5,5m x 2,5m = 13,75m².

+ Mái che: có kết cấu khung tiền chế, mái tole, không trần, nền láng xi măng, có diện tích 9,28m x 4,4m = 40,48m².

- Tài sản của ông Lê Ngọc N:

+ Nhà chính: có kết cấu khung gỗ tạp, mái tole, không trần, vách tole, nền gạch tàu, diện tích 7,8m x 12,3m = 95,94m².

+ Nhà tạm: có kết cấu khung tiền chế, mái tole, không trần, không vách, nền cát, diện tích 3m x 7m = 21m².

+ Cây trồng: 01 cây Dừa loại A; 02 cây Gòn đường kính gốc 15-30cm; Mít: loại A 02 cây, loại C 02 cây.

Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp với bà H còn có các cây trồng: 03 cây Mít loại A; 01 cây Mận loại A; 03 cây Dừa loại A; Xoài: Loại A 03 cây, loại C 01 cây; 10 cây Tre từ 5 – 7m; 03 cây Gáo đường kính gốc 20 – 30cm. Phía nguyên đơn ông H cho rằng chỉ có 03 cây Mít và 01 cây Xoài loại C do bà Hết trồng, các cây trồng còn lại do ông L trồng; Còn bị đơn bà H cho rằng tất cả cây trồng đều do bà trồng.

Sau khi thụ lý Tòa án đã tiến hành thực hiện thủ tục hòa giải theo quy định nhưng phía bị đơn bà H vắng mặt nên không thể tiến hành hòa giải được, vì vậy vụ án đưa ra xét xử theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay, đồng thời phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc N. Buộc gia đình bị đơn bà H, ông V, bà K, ông Đ, bà H, bà G có trách nhiệm liên đới bồi hoàn cho các nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp có diện tích 372,9m² (đất ODT) thuộc một phần thửa 63, với

số tiền 220.000.000 đồng. Công nhận cho gia đình bị đơn bà H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 372,9m² (đất ODT) thuộc thửa đất số 63. Công nhận cho ông N được quyền sử dụng phần đất có diện tích 282,5m² (đất ODT) thuộc thửa đất số 63 do ông Dương Văn L đứng tên trong sổ mục kê.

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 tố tụng*: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn V, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thúy H, bà Trần Thị Thúy E là đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Bảo G đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần hai; Đối với người làm chứng ông Lê Văn N, ông Lê Thành B, ông Dương Văn U vắng mặt nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt những người này.

[2] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết*: Xét các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu gia đình bị đơn bà Dương Thị H trả giá trị diện tích đất là 372,9m², loại đất ODT với số tiền là 220.000.000 đồng, nếu bị đơn không đồng ý thì yêu cầu gia đình bị đơn bà H phải tháo dỡ di dời vật kiến trúc trên đất tranh chấp để trả lại diện tích đất yêu cầu thuộc thửa 63. Đồng thời, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc N có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận cho ông diện tích đất 282,5m² do ông nhận chuyển nhượng từ ông L. Đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất và Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” yêu cầu này Tộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, các Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Về nội dung*: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Phần đất tranh chấp với bị đơn bà Dương Thị H qua đo đạc thực tế có diện tích 372,9m²; Phần đất tranh chấp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc N có diện tích 282,5m², loại đất ODT thuộc thửa 63, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực Thới Thạnh 1, phường Thới Tân, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ do ông Dương Văn L đứng tên trong sổ mục kê.

[3.2] Xét về nguồn gốc đất nguyên đơn cho rằng được cha mẹ nguyên đơn là ông Dương Văn L, bà Trương Thị D mua của ông Khương vào năm 1973 và gia đình ông sinh sống trên đất đến khoảng năm 1985 thì vào Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang sinh sống đến nay nhưng gia đình nguyên đơn vẫn quản lý đất. Về phía bị đơn cho rằng đất của ông Dương Văn T (cha ruột bà Hết, ông L) mua vào khoảng năm 1976; Đến khi ông L lấy vợ thì ông Tam cho ông L một phần diện tích đất nhưng ông L chỉ ở được khoảng 2,3 tháng thì về Rạch Giá, Kiên Giang ở cho đến nay và khi ông L đi thì ông Tam cho bà H về ở trên phần đất của ông L và bà đã sử dụng đất từ khoảng năm 1986 cho đến nay; trong quá trình sử dụng đất thì bà H và ông L có

phát sinh tranh chấp đất vào năm 1994 nhưng sau đó bà không có làm thủ tục kê khai, cấp giấy đất. Về những người làm chứng đều cho rằng phần đất tranh chấp được ông Tam mua, sau đó thì ông Tam cho ông L về ở trên đất; Riêng ông Dương Văn U (em ruột ông L, bà H) cho rằng ông T cho ông L phần diện tích đất tranh chấp để ông L ra ở riêng đến khi ông L về Kiên Giang sống thì bán phần đất cho người khác nhưng không thỏa Tận được giá nên ông T mới mua lại của ông L và cho bà H về ở trên đất. Thấy rằng tuy nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp được vợ chồng ông L mua, nhưng từ việc thừa nhận của bị đơn, lời khai người làm chứng có cơ sở xác định đến giai đoạn ông L sử dụng phần đất tranh chấp thì đất là của ông L. Ngoài ra, tại trang sổ mục kê do Văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt cung cấp (bút lục 46) ghi nhận ông Dương Văn T đứng tên thửa đất 58, diện tích 1.535m² (được cấp giấy đất ngày 19/12/1997), còn ông Dương Văn L đứng tên thửa đất 63, diện tích 1.280m² (chưa được cấp giấy đất) và công văn phúc đáp số 3579/UBND-NC ngày 02/12/2022 của Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt có nội dung “Việc ghi nhận tên ông Dương Văn L trong sổ mục kê ruộng đất được thực hiện theo trình tự, thủ tục” càng khẳng định rằng việc ông Tam cho đất ông L và được nhà nước công nhận. Mặc khác, từ việc ông Dương Văn L ký tên chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa 63 cho ông Lê Ngọc N vào ngày 23/02/2003 theo “Bảng hợp đồng bán đất” – Bút lục 67 đã thể hiện việc ông L quản lý đất.

[3.3] Từ những phân tích trên cho thấy việc bị đơn bà H không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng phần đất tranh chấp được ông T cho ở và bà sử dụng đất từ năm 1986 đến nay nhưng bà không có gì chứng minh việc ông T tặng cho và trong vụ án này bà cũng không có yêu cầu gì. Còn ông Dương Văn L được nhà nước xác lập và công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 63, đến nay chưa có cơ quan có thẩm quyền nào T hỏi, đồng thời bị đơn cũng thừa nhận đất tranh chấp đất trước đó được ông T cho ông L, do vậy phía nguyên đơn có quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013.

[3.4] Qua xác minh tại địa phương thì ngoài phần đất bà H đang ở thì gia đình bà không có phần đất nào khác, phía nguyên đơn cũng đồng ý cho gia đình bị đơn sử dụng ổn định và yêu cầu gia đình bị đơn bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp với số tiền 220.000.000 đồng nhưng bị đơn chỉ đồng ý thanh toán số tiền 100.000.000 đồng; Xét giá đất theo biên bản định giá tài sản ngày 29/4/2022 so với số tiền nguyên đơn yêu cầu là có lợi cho bị đơn do phần nào hỗ trợ chi phí bị đơn gìn giữ, bảo vệ đất. Do vậy, cần ổn định phần diện tích đất 372,9m², loại đất ODT cho gia đình bà H và buộc bị đơn bà Hết, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đang trực tiếp sử dụng đất có trách nhiệm liên đới bồi hoàn cho các nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp với số tiền 220.000.000 đồng là phù hợp. Ngoài ra, tại phiên tòa, phía nguyên đơn đồng ý công nhận cho bị đơn bà H được quyền sở hữu tất cả cây trồng trên đất bà H đang sử dụng, vì vậy cần ghi nhận sự tự nguyện này của đương sự.

[3.5] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc N yêu cầu công nhận cho ông phần diện tích đất 282,5m² do đã nhận

chuyên nhượng thể hiện tại “Bảng hợp đồng bán đất”, ngày 23/02/2003; Ông đã giao đủ tiền cho gia đình nguyên đơn và ông đã nhận đất sử dụng từ năm 2003 cho đến nay nhưng nay gia đình nguyên đơn chưa chuyển quyền sử dụng đất cho ông. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thừa nhận gia đình nguyên đơn có chuyên nhượng đất cho ông N diện tích đất như ông N trình bày và đồng ý công nhận cho ông N được quyền sử dụng phần diện tích đất 282,5m². Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu độc lập của ông N, công nhận cho ông N được quyền sử dụng phần đất có diện tích 282,5m², Tộc thửa đất 63, loại đất ODT do ông Dương Văn L đứng tên trong sổ mục kê là phù hợp theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 705 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành đo đạc thẩm định và định giá tài sản với chi phí là 5.662.130 đồng. Do yêu cầu nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu chi phí tương ứng theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N được chấp nhận nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định. Nhưng bà H, ông V thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

[6] Xét đề nghị giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228 229, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 705 Bộ luật Dân sự năm 1995;
- Các Điều 166, 167, 179, 203 Luật đất đai năm 2013;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*** Tuyên án:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc N.

Buộc bà Dương Thị H, ông Trần Văn V, bà Trần Thị K, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thúy H, bà Trần Thị Bảo G có trách nhiệm liên đới bồi hoàn cho các nguyên đơn ông Dương Thanh H, bà Dương Thị T, ông Dương Thanh T giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 372,9m² (ký hiệu A), loại đất ODT, Tộc một phần thửa 63, với số tiền 220.000.000đ (Hai trăm hai mươi triệu đồng).

Bà Dương Thị H, ông Trần Văn V, bà Trần Thị K, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thúy H, bà Trần Thị Bảo G được quyền sử dụng phần đất có diện tích 372,9m² (ký hiệu A), loại đất ODT, Tộc một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 02 do ông Dương Văn L đứng tên trong sổ mục kê, đất tọa lạc khu vực Thới Thạnh 1, phường Thới Tân, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Vị trí, kích thước các cạnh của phần đất được xác định theo Bản trích đo địa chính số 70/TTKTTNMT ngày 27/5/2022 của Trung tâm kỹ Thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (Đính kèm). Đồng thời, công nhận cho bà Dương Thị H được quyền sở hữu tất cả cây trồng trên diện tích đất tại ký hiệu A của Bản trích đo địa chính số 70/TTKTTNMT ngày 27/5/2022 nêu trên.

Công nhận ông Lê Ngọc N được quyền sử dụng phần đất có diện tích 282,5m² (ký hiệu B), loại đất ODT, thuộc một phần thửa đất 63, tờ bản đồ số 02 do ông Dương Văn L đứng tên trong sổ mục kê, đất tọa lạc khu vực Thới Thạnh 1, phường Thới Tân, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Vị trí, kích thước các cạnh của phần đất được xác định theo Bản trích đo địa chính số 70/TTKTTNMT ngày 27/5/2022 của Trung tâm kỹ Thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (Đính kèm).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các đương sự bà Dương Thị H, ông Trần Văn V, bà Trần Thị K, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thúy H, bà Trần Thị Bảo G; Ông Lê Ngọc N có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất trên theo quy định.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu số tiền là 1.954.001 đồng chi phí (tương ứng với 34,51% diện tích yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận). Bà Dương Thị H phải chịu số tiền 2.579.100 đồng chi phí (tương ứng với 45,55% diện tích yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận). Công nhận ông Dương Thanh H đã tạm ứng số tiền 5.662.130 đồng; nên bị đơn bà Dương Thị H phải có trách nhiệm hoàn lại cho ông Dương Thanh H số tiền 2.579.100 đồng; Đối với phần chi phí nguyên đơn phải chịu, công nhận ông H đã nộp xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Dương Thị H, ông Trần Văn V được miễn án phí do Tộc diện người cao tuổi. Bà Trần Thị K, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thúy H, bà Trần Thị Bảo G phải chịu án phí là 7.333.333đ (Bảy triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

Các nguyên đơn ông Dương Thanh H, bà Dương Thị T, ông Dương Thanh T phải chịu án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà các nguyên đơn đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ theo biên lai thu tiền số 0004208 ngày 18/02/2022 được chuyển thành án phí.

Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 Tận 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Hoàng Thị Kim Hưng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Thái Ánh Trinh

Trần Thúy Kiên

Hoàng Thị Kim Hưng