

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN THỚI LẠI  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 211/2024/DS-ST

Ngày 14/11/2024

V/v “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LẠI, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Giúp Đỡ

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lý Hồng Hạnh

Ông Trần Văn Mới

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Tường - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Xuân Đào – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 26/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 732/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1965

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà **Trần Thị M** (Văn bản uỷ quyền ngày 10/9/2022) (có mặt)

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Lê Văn Trung H**, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: Số E, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 28/11/2023 và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2014 bà Phan Thị T (chết năm 2021) là mẹ ruột của bà N và ông C có tặng cho bà N phần đất với diện tích 10.511m<sup>2</sup>, thuộc thửa 768, tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ và bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ thửa đất này. Về nguồn gốc phần đất này do bà Phan Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng sau đó ông Cao mượn bà T để thế chấp vay Ngân hàng và ông C đã làm thủ tục sang tên toàn bộ thửa đất này qua tên của ông C. Đến năm 2014 bà T yêu cầu ông C phải trả lại đất và sang tên lại cho bà N thì ông C đã đồng ý trả lại đất. Để làm thủ tục sang tên lại cho bà N thì ông C đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/10/2014, hợp đồng được công chứng tại UBND xã T. Đến ngày 30/10/2014 thì bà N đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên. Do bà N không có chồng con và sống chung trong nhà với bà T cùng 02 người chị bị bệnh tai biến để chăm lo nên cả 04 người không ai lao động được, cuộc sống chỉ trông chờ vào số tiền cho thuê thửa đất 768. Đến năm 2022 bà N có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất này để có tiền trả nợ, do trước đây bà đã mượn để lo điều trị bệnh cho bà T và 02 người chị. Tuy nhiên, khi làm thủ tục đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng thì ông C ngăn cản, không cho đo đạc và bao chiếm luôn phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 3879,7m<sup>2</sup>. Vì vậy, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn C phải trả lại phần đất có diện tích 3879,7m<sup>2</sup>.

*Theo đơn phản tố ngày 03/4/2024 và quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Lúc còn sống mẹ ông là bà Phan Thị T có tặng cho ông một phần đất có diện tích 07 công tầm 03m, nhưng ông không rõ số thửa. Đến năm 2016 ông có chuyển nhượng 07 công đất này cho người khác, nhưng mẹ ông gặp khó khăn nên yêu cầu cho bà đổi 03 công đất để chuyển nhượng. Do là mẹ con trong gia đình nên ông đã đồng ý đổi, nhưng việc đổi lại phần đất nào thì hai bên không thoả thuận trước. Mặc dù, ông ký hợp đồng chuyển nhượng 07 công, nhưng thực tế ông chỉ nhận được tiền chuyển nhượng 04 công và 03 công còn lại mẹ ông là người nhận tiền. Giá thời điểm chuyển nhượng là 75.000.000đồng/công và người nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền 03 công đất là 225.000.000đồng cho mẹ ông. Việc giao tiền chuyển nhượng 03 công đất mà mẹ ông mượn có người cháu làm chứng, nhưng hiện nay không liên lạc được và không biết đang ở đâu. Sau khi mẹ ông đổi đất chuyển nhượng thì mẹ ông không trả ông 03 công mà cố toàn bộ thửa đất 768 cho người khác. Sau khi mẹ ông qua đời năm 2021, đến năm 2022 thì bà N chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 768, biết được việc bà N chuyển nhượng đất nên ông đã ngăn cản để lấy lại 03 công và ông tự cắm ranh để quản lý sử dụng cho đến nay.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/10/2014 giữa ông và bà N thì ông thừa nhận chữ ký trong hợp đồng tặng cho này là của ông, nhưng trước đây ông ký chỉ nhằm mục đích cho bà N sang tên 03 công thuộc thửa 769,

ông không ký tên cho bà N sang tên thửa 768. Vì vậy, ông yêu cầu Toà án công nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp có diện tích 3879,7m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của ông.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Trung H trình bày:*

Vào ngày 29/6/2022, ông có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị N để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 768, tờ bản đồ 07, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng 01 công (tầm 03m) là 160.000.000đồng, đo đạc bao nhiêu công thì tính bấy nhiêu. Ông đã đặt cọc 02 lần với tổng số tiền là 950.000.000đồng (lần đầu 550.000.000đồng và lần 02 là 400.000.000đồng). Sau khi đặt cọc hai bên đã thực hiện thủ tục đo đạc, sang tên nhưng phát sinh tranh chấp một phần của thửa 768 giữa bà N và ông C nên chưa sang tên được. Tuy nhiên, ông cũng đã nhận một phần đất của thửa 768 có diện tích khoảng 6.000m<sup>2</sup> vào năm 2022 và sử dụng cho đến nay, phần còn lại hiện nay ông C là người đang quản lý, sử dụng. Do thửa đất này có tranh chấp một phần và chưa biết phần tranh chấp này sẽ thuộc quyền sử dụng của ai nên ông sẽ chờ kết quả giải quyết. Nếu phần tranh chấp này thuộc quyền sử dụng của bà N thì ông và bà non sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng để sang tên. Ông không yêu cầu Toà án giải quyết hợp đồng đặt cọc giữa ông và bà N trong vụ án này.

*Tại phiên tòa:*

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định thửa đất số 768 là quyền sử dụng đất mà bà T đã tặng cho lại cho bà Nguyễn Thị N vào năm 2014 và bà N là người quản lý kể từ thời năm 2014. Đến năm 2022 thì hoàn cảnh gia đình khó khăn và cần tiền để trả nợ, do trước đó đã vay tiền để lo cho bà T và 02 người chị bị bệnh nên bà N đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông H. Tuy nhiên, khi thực hiện thủ tục đo đạc sang tên cho ông H thì ông C lại ngăn cản và tự ý chiếm dụng 01 phần của thửa đất, đồng thời ông C cho rằng đây là phần đất mà bà T đã đổi cho ông. Nhận thấy hành vi chiếm dụng đất của ông C là không đúng, đã ảnh hưởng đến quyền lợi của bà N nên bà N yêu cầu Toà án buộc ông C phải trả lại phần đất chiếm dụng có diện tích theo đo đạc thực tế là 3879,7m<sup>2</sup>. Đối với yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền sử dụng đất thì bà N xin rút lại yêu cầu này.

Bị đơn cho rằng vào năm 2016, khi ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 07 công (tầm 03m) của ông cho người khác với giá 75.000.000đồng/công thì mẹ ông có mượn 03 công để chuyển nhượng với số tiền 225.000.000đồng, nhưng bà N là người nhận số tiền này. Thời điểm mẹ ông mượn đất để chuyển nhượng thì mẹ ông có hứa sẽ đổi lại cho ông 03 công đất khác thuộc thửa 768, nhưng không nói vị trí ở đâu. Do mẹ con trong gia đình nên ông cho mượn 03 công đất không làm giấy tờ cho mượn, từ khi cho mượn đất đến nay ông cũng chưa đòi lại và đến khi mẹ ông qua đời vẫn chưa đổi lại đất cho ông. Đến năm 2022 biết được bà N chuyển nhượng thửa đất 768 nên ông đã lấy lại 01 phần của thửa đất này có diện tích 3879,7m<sup>2</sup> để đổi lại 03 công đất mà mẹ ông đã mượn vào năm 2016 và cắm ranh sử dụng cho đến nay. Đối với hợp đồng tặng

cho quyền sử dụng đất cho bà N ngày 17/10/2014 thì ông thừa nhận chữ ký trong hợp đồng này là của ông. Tuy nhiên, ông chỉ ký để tặng cho lại bà N thửa đất 769, không tặng cho thửa 768 nhưng bà N lại sang tên thửa đất này là không đúng. Vì vậy, ông yêu cầu Toà án công nhận cho ông phần đất có diện tích 3879,7m<sup>2</sup> để trừ lại 03 công đất mà mẹ ông đã mượn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn Trung H vẫn giữ nguyên ý kiến trong quá trình hoà giải và không yêu cầu Toà án giải quyết hợp đồng đặt cọc giữa ông và bà N.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xử và Thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật kể từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử đúng theo quy định, nhưng có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử và không ra thông báo thụ lý phản tố nên đề nghị khắc phục. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị bác yêu cầu phản tố của bị đơn, do bị đơn chưa chứng minh được vị trí phần đất mà bị đơn sử dụng là của bà T đã đòi cho bị đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Căn cứ vào yêu cầu của đương sự và nơi có bất động sản tranh chấp thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án án nhân dân huyện Thới Lai theo quy định tại khoản 2, khoản 9 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Theo các tài liệu, chứng cứ cũng như lời trình bày của các đương sự thì nguồn gốc thửa đất 768 có diện tích 10148,2m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ là của bà Phan Thị T (mẹ của nguyên đơn và bị đơn). Tuy nhiên, thực tế ông Nguyễn Văn C là người đứng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2014 thì bà T đã tặng cho lại thửa đất này cho bà N, nên ông C đã sang tên lại cho bà N bằng thủ tục ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/10/2014. Sau đó bà N đã được UBND huyện T cấp lại giấy chứng nhận ngày 30/10/2014 và bà N là người quản lý thửa đất này cho đến khi phát sinh tranh chấp với ông C.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án ông C cho rằng ông không ký hợp đồng tặng cho bà N thửa đất 768, nhưng ông lại thừa nhận chữ ký trong hợp đồng tặng cho ngày 17/10/2014 là của ông. Theo nội dung hợp đồng tặng cho này thì ông có tặng cho lại cho bà N thửa đất 768, thửa đất 769 và hợp đồng đã tuân thủ đúng quy định về nội dung cũng như hình thức. Mặc dù, ông cho rằng bà T có

mượn ông 03 công đất, nhưng ông không có tài liệu, chứng cứ nào để chính mình có sự việc bà T mượn đất. Hơn nữa nếu ông chứng minh được có sự việc trên thì bà N cũng không phải là người có nghĩa vụ phải trả lại cho ông 03 công đất mà bà T đã mượn của ông.

[4] Từ những phân tích nêu trên cho thấy, bà N là người được bà T tặng cho thửa đất 768 vào năm 2014 và đã được cấp giấy chứng nhận trước khi bà T qua đời vào năm 2021 nên thửa đất này thuộc quyền sử dụng của bà N, không phải của bà T. Vì vậy, hành vi chiếm dụng một phần đất thuộc thửa 768 của ông C nhằm lấy lại phần đất mà bà T đã mượn là không có căn cứ nên phải có nghĩa vụ trả lại cho bà N.

[5] Đối với yêu cầu phản tố của ông C, Hội đồng xét xử xét thấy quyền sử dụng đất này là của bà N, nhưng ông lại tự ý cấm ranh quản lý sử dụng và không được sự đồng ý của bà N là không hợp pháp. Do đó, yêu cầu công nhận cho ông quyền sử dụng đất có diện tích 3879,7m<sup>2</sup> mà ông đã tự lý chiếm dụng là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Đối với yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền sử dụng đất, do nguyên đơn rút lại yêu cầu này nên đình chỉ.

[7] Đối với hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà N, do đương sự không yêu cầu giải quyết nên không đặt ra xem xét.

[8] Về án phí dân sự: Bị đơn phải chịu, nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí.

[9] Chi phí giám định: Bị đơn phải chịu.

[10] Xét đề nghị của Đ viện kiểm sát là phù hợp nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 2, khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157 và Điều 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 166 và Điều 169 của Bộ luật dân sự 2015;

Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc ông Nguyễn Văn C phải trả lại cho bà Nguyễn Thị N quyền sử dụng đất có diện tích 3879,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa 768, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ được ký hiệu (A) trong Bản trích đo địa chính số 575/TTKTTNMT ngày 09/6/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Toà án công nhận cho bị đơn quyền sử dụng đất có diện tích 3879,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa 768, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ được ký hiệu (A) trong Bản trích đo địa chính số 575/TTKTTNMT ngày 09/6/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Toà án buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền sử dụng đất.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: 300.000đồng, bị đơn phải chịu. Bị đơn được khấu trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004476 ngày 17/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai thành án phí. Nguyên đơn được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007467 ngày 26/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

5. Về chi phí giám định: 8.000.000đồng, bị đơn phải chịu. Bị đơn đã nộp xong.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên 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, 7a, 7b 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:**

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND H. Thới Lai;
- THADS H. Thới Lai;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Hồ Giúp Đỡ**