

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **36/2018/DS-ST**

Ngày: 18 - 7 - 2018

V/v “*Tranh chấp đòi lại QSD đất và
yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũ.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Ngô Văn Lầu

2. Bà Phạm Ngọc Phụng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Trung An - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng:* Ông Trần Văn Nghiệp - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 18 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2017/TLST-DS ngày 06 tháng 7 năm 2017 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2018/QĐST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2018, Thông báo về việc dời phiên tòa số: 483/2018/TB-TA ngày 13 tháng 6 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự sơ thẩm số 53/2018/QĐST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông NĐ, sinh năm 1940. Địa chỉ: Số 75, ấp P, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. *(Có mặt)*

Người đại diện hợp pháp của ông NĐ: Ông NĐ1 sinh năm 1968. Địa chỉ: Số 71, ấp b, xã V, huyện L, tỉnh H. (theo giấy ủy quyền ngày 13/12/2016) *(Có mặt)*

2. Bị đơn: Ông BĐ, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số 89, ấp P, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. *(Có mặt)*

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện M. Địa chỉ: Ấp C, t, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện M: Ông Trần Văn V, Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M. *(vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

4. Người làm chứng:

4.1. Bà NLC 1, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số 13, ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang. *(Có mặt)*

4.2. Bà NLC2, sinh năm 1949. Địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông ND (do ông ND1 là người đại diện hợp pháp) trình bày:* Vào năm 1964, cha mẹ ông cho ông canh tác phần đất diện tích 1.425,6m² (bằng 02 liếp dọc). Đến năm 1978, thấy hoàn cảnh gia đình ông khó khăn nên cha mẹ cho ông canh tác thêm phần đất diện tích 1.728m² (bằng 07 liếp ngang). Phần đất này trước đây cha mẹ ông cho bà NLC 2 (em ruột của ông) canh tác, sau khi NLC 2 có chồng và đi theo chồng nên để lại cho bà NLC 1 (em ruột của ông) canh tác, sau đó NLC 1 cũng có chồng và đi theo chồng nên đất bỏ hoang không ai canh tác, do đó cha mẹ ông cho ông canh tác từ năm 1978 đến nay. Tổng diện tích đất ông canh tác là 3.153,6m², thuộc một phần thửa đất số 202, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Vào năm 1992, khi đi đăng ký quyền sử dụng đất thì ông BD đã đăng ký luôn phần đất diện tích 3.153,6m² nêu trên của ông và Ủy ban nhân dân huyện M đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho BD vào ngày 26/11/1992. Việc BD đi đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không hay biết. Đến tháng 4/2012, sau khi ông thu hoạch tràm thì ông BD ngang nhiên chiếm dụng phần đất diện tích 1.728m² (07 liếp ngang) nêu trên để trồng quýt trong khi chưa có sự đồng ý của ông. Ông có gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện M giải quyết cho ND nhận lại và tiếp tục canh tác phần đất tranh chấp nêu trên.

Sau khi xem xét hồ sơ tranh chấp, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M đã ban hành Quyết định số 16/QĐKN-CTUBND ngày 06/12/2012 để yêu cầu BD nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để điều chỉnh cho đúng diện tích, tên người sử dụng theo quy định nhưng BD không chấp hành. Sau đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M tiếp tục ban hành Quyết định số 334/QĐHC-CTUBND ngày 18/3/2013 để thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 16/QĐKN-CTUBND ngày 06/12/2012 nêu trên, đến nay vụ việc vẫn chưa được giải quyết.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông BD trả lại cho ông phần đất diện tích 1.728m² thuộc một phần thửa đất số 202, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; đồng thời, yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông BD vào ngày 26/11/1992 đối với phần đất diện tích 1.728m² thuộc một phần thửa đất số 202, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

** Bị đơn ông BD trình bày:* Ông ND là anh ruột của ông. Nguồn gốc phần đất tranh chấp diện tích 1.728m² thuộc một phần thửa đất số 202, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là của cha mẹ ông là ông TVC và bà HTC giao lại cho bà NLC 2 (chị ruột của ông) canh tác đến năm 1977 NLC 2 giao lại cho bà NLC 1 (chị ruột của ông) canh tác đến năm 1984 thì NLC 1 giao lại cho ông canh tác và quản lý, sử dụng. Đến năm 1987, ông cho ông ND1 (con ruột của ông Được) mượn canh tác, thỏa thuận là khi nào các con của ông lập gia đình thì ND1 phải trả lại cho ông phần đất này, việc thỏa thuận cho mượn đất hai bên

chỉ nói miệng chứ không có làm giấy tờ gì. Tuy nhiên, đến tháng 4/2012 ông lấy lại đất thì NĐ1 không giao trả. Khi đó, ông không có làm đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết nhưng phía NĐ lại làm đơn thưa ông và cho rằng đất do cha mẹ ông cho NĐ nên không đồng ý trả lại.

Phần đất tranh chấp ông đã đi đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1992, cấp chung với phần còn lại của thửa đất số 202 với tổng diện tích 13.470m². Việc cấp giấy chứng nhận là cho cá nhân ông chứ không phải cho hộ, khi đó chính quyền địa phương thông báo nên ông mới đi đăng ký và có xác định tứ cận trước khi cấp giấy chứng nhận.

Đối với Quyết định số 16/QĐKN-CTUBND ngày 06/12/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M giải quyết công nhận phần đất tranh chấp là của NĐ và buộc ông phải giao trả đất và nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trước đây ông đã có khiếu nại nhưng Ủy ban nhân dân huyện M chỉ mời ông lên để thỏa thuận và giải thích. Sau đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M ban hành Quyết định số 334/QĐHC-CTUBND ngày 18/3/2013 để thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 16/QĐKN-CTUBND ngày 06/12/2012 nêu trên.

Hiện nay, phần đất tranh chấp do ông trực tiếp canh tác, ông đã lên liếp để trồng cam, quýt. Từ năm 2012 cho đến nay, ông cũng là người đóng thuế đối với phần đất tranh chấp. Do phần đất này là của ông và ông chỉ cho NĐ1 mượn canh tác chứ không phải cho luôn, nên ông không đồng ý với yêu cầu đòi lại đất và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông NĐ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện M trình bày:* Việc Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 229988 ngày 26/11/1992 cho ông BĐ đối với thửa đất số 202, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là theo hình thức cấp đại trà, đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy. Tuy nhiên, về đối tượng sử dụng đất thì không đúng đối tượng (việc kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 202 của ông BĐ đã kê khai lên phần đất của ông NĐ).

Lý do mà Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M ban hành Quyết định số 16/QĐKN-CTUBND ngày 06/12/2012 là do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M thực hiện theo ý kiến chỉ đạo tại nội dung Văn bản số 15/CTUBND-KN ngày 28/02/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng (Quyết định số 16/QĐKN-CTUBND ngày 06/12/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M về việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông BĐ và ông NĐ là không đúng thẩm quyền do phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

** Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, người đại diện của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.*

** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phân*

tích yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của nguyên đơn; tính có căn cứ, hợp pháp của các yêu cầu này, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, theo phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về tố tụng:**

[1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Trong vụ án này, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần đất tranh chấp có vị trí thuộc một phần thửa đất số 202, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, đây là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật đất đai. Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy quyết định cá biệt (một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 229988 ngày 26/11/1992 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bị đơn đứng tên đối với phần đất tranh chấp nêu trên). Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý vụ án và đưa vụ án ra xét xử với quan hệ pháp luật “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là đúng quan hệ pháp luật và đúng thẩm quyền theo khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015;

[2] *Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:* Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện M vắng mặt có đơn đề nghị Tòa án án xét xử vắng mặt, người làm chứng NLC 2 vắng mặt không rõ lý do; việc vắng mặt của đương sự và người làm chứng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

*** Về nội dung:**

[3] *Về số đo diện tích, vị trí, tứ cận và giá trị phần đất tranh chấp:* Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích là 1.728m², thuộc một phần thửa đất số 202, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, đây chỉ là số đo diện tích do nguyên đơn tự đưa ra tại thời điểm khởi kiện ban đầu. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 22/01/2018 và đã xác định được phần đất tranh chấp có diện tích thực tế 1.701,7m², thuộc một phần thửa đất số 202, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và có tứ cận cụ thể như sau:

- Hướng đông giáp đất ông TC1, số đo 70,9m;
- Hướng tây giáp đất bà TC2, số đo 70,9m;

- Hướng nam giáp đất ông BĐ (diện tích đất còn lại của thửa đất số 202), số đo 24m;

- Hướng bắc giáp đất ông NĐ, số đo 24m.

Giá trị của phần đất tranh chấp nêu trên theo kết quả định giá vào ngày 22/01/2018 là $1.701,7\text{m}^2 \times 40.000 \text{ đồng/m}^2 = 68.068.000 \text{ đồng}$.

Các đương sự đều thống nhất với số đo diện tích, vị trí, tứ cận và giá trị của phần đất tranh chấp nêu trên. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự xác định phần đất tranh chấp có diện tích là $1.701,7\text{m}^2$ có vị trí, tứ cận (ít hơn diện tích yêu cầu khởi kiện) là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và giá trị là 68.068.000 đồng như đã nêu trên làm căn cứ giải quyết vụ án này.

[4] *Về nguồn gốc phần đất tranh chấp*: Cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc trước đây là của cha mẹ nguyên đơn và bị đơn là ông TVC và bà HTC (hiện nay hai người này đều đã chết). Lúc sinh thời, ông TVC và bà HTC có với nhau 09 người con, trong đó có 07 người hiện nay vẫn còn sống là các ông bà NĐ, NLC2, NLC3, NLC 1, NLC4, BĐ, NLC5, và có 02 người đã chết gồm 01 người đã chết từ khi còn nhỏ và 01 người tên NLC6, đã hy sinh vào năm 1977. Ông NĐ và ông BĐ là nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này. Còn riêng các anh chị em khác gồm các ông bà NLC2, NLC3, NLC 1, NLC4, NLC5, thì trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã có tiến hành lấy lời khai và các ông bà này đều không có đặt ra yêu cầu gì đối với phần đất tranh chấp, cũng không yêu cầu Tòa án đưa mình vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đều cho rằng việc tranh chấp giữa NĐ và BĐ hiện nay đối với phần đất này không liên quan gì đến mình.

[5] Như vậy, phần đất tranh chấp có nguồn gốc trước đây là của cha mẹ nguyên đơn và bị đơn. Tuy nhiên, theo nguyên đơn về sau cha mẹ có giao phần đất này cho NLC 2 canh tác, do NLC 2 lấy chồng và đi theo chồng nên NLC 2 tiếp tục giao lại cho NLC 1 canh tác, do sau đó NLC 1 cũng lấy chồng và đi theo chồng nên đất bỏ hoang, do đó cha mẹ cho lại phần đất này cho nguyên đơn canh tác từ năm 1978 cho đến nay. Còn theo bị đơn cũng thừa nhận việc trước đây cha mẹ có giao phần đất tranh chấp lần lượt cho các chị ruột là NLC 2 và NLC 1 canh tác như lời trình bày của nguyên đơn, nhưng bị đơn cho rằng NLC 1 canh tác đến năm 1984 thì giao đất lại cho bị đơn canh tác và quản lý, sử dụng, đến năm 1987, bị đơn cho con của nguyên đơn là ông NĐ1 mượn canh tác, thỏa thuận là khi nào các con của bị đơn lập gia đình thì NĐ1 phải trả lại đất cho bị đơn.

Thế nhưng, cả nguyên đơn và bị đơn đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì có giá trị chứng minh việc mình được cha mẹ cho phần đất tranh chấp nêu trên. Bà NLC2, NLC7 và ông NLC8 xác nhận việc nguyên đơn được cha mẹ cho đất, còn bà NLC 1 xác nhận việc bị đơn được cha mẹ cho đất, tuy nhiên những người này cũng chỉ trình bày miệng, chứ không ai đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh.

[6] *Về quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp*: Theo sự thừa nhận của bị đơn, sự xác nhận của các ông bà NLC2, NLC 1, NLC7, NLC9, NLC8

cũng như theo nội dung các văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân huyện M thì tuy chưa có sự thống nhất với nhau về mốc thời gian nguyên đơn bắt đầu trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp (một số cho rằng từ năm 1978 và một số cho rằng từ 1984) nhưng tất cả đều thống nhất thừa nhận phần đất tranh chấp trong suốt khoảng thời gian trên dưới 20-30 năm trước thời điểm bị đơn vào bao chiếm sử dụng vào năm 2012 đều do nguyên đơn là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Trong suốt quá trình nguyên đơn trực tiếp quản lý, sử dụng bị đơn không hề có ý kiến phản đối hay ngăn cản mà bị đơn chỉ tự ý vào bao chiếm sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2012 cho đến nay.

[7] Về vấn đề bị đơn cho rằng vào năm 1987 bị đơn có cho ông NĐ1 là con của nguyên đơn mượn phần đất tranh chấp để sử dụng thì bị đơn cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì có giá trị chứng minh, trong khi đó phía nguyên đơn không thừa nhận có mượn đất của bị đơn.

[8] Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn đối với phần đất tranh chấp: Tại công văn số 266/UBND-HC ngày 04/5/2018 của Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng khẳng định (BL129): Ủy ban nhân dân huyện M cũng đã xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 229988 ngày 26/11/1992 cho bị đơn đứng tên đối với phần đất tranh chấp là cấp theo hình thức đại trà, tuy đúng về trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy nhưng về đối tượng sử dụng đất là không đúng vì bị đơn đã kê khai lên phần đất của nguyên đơn.

[9] Hơn nữa, trước đây Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M đã ban hành Quyết định số 16/QĐKN-CTUBND ngày 06/12/2012 giải quyết công nhận phần đất tranh chấp là của nguyên đơn và buộc bị đơn phải giao trả đất và nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để Ủy ban nhân dân huyện M tiến hành điều chỉnh cho đúng diện tích, tên người sử dụng theo quy định pháp luật. Tuy sau đó Quyết định này đã bị thu hồi, hủy bỏ do vi phạm về mặt hình thức (cụ thể là ban hành không đúng thẩm quyền do phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M), nhưng xét về mặt nội dung thì khi giải quyết tranh chấp giữa hai bên vào thời điểm đó, Ủy ban nhân dân huyện M đã có tiến hành thẩm tra, xác minh làm rõ về nguồn gốc đất để từ đó xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn.

[10] Như vậy, từ những phân tích ở các mục [5], [6], [7], [8], [9] nêu trên thấy rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ, tuy nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh việc nguyên đơn được cha mẹ cho đất nhưng trong suốt một khoảng thời gian dài 20-30 năm nguyên đơn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất bị đơn không hề có ý kiến ngăn cản và phản đối, bị đơn cho rằng có cho phía nguyên đơn mượn phần đất tranh chấp để sử dụng nhưng cũng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh. Do đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn, nên yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn và yêu cầu hủy quyết định cá biệt là một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 229988 ngày 26/11/1992 của Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bị đơn đối với phần đất tranh chấp là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Hiện nay, phần đất tranh chấp hiện do bị đơn trực tiếp quản lý, sử dụng và trên đất bị đơn cũng đã có trồng rất nhiều cây trồng với giá trị theo kết quả định giá cụ thể như sau:

- Quýt loại B: 47 cây x 350.000 đồng/cây = 16.450.000 đồng.
- Quýt loại C: 168 cây x 100.000 đồng/cây = 16.800.000 đồng.
- Chuối loại A: 07 cây x 50.000 đồng/cây = 350.000 đồng.
- Chuối loại B: 14 cây x 35.000 đồng/cây = 490.000 đồng.
- Chuối loại C: 12 cây x 10.000 đồng/cây = 120.000 đồng.

Tổng cộng: **34.210.000 đồng.**

Do đó, cùng với việc buộc bị đơn có nghĩa vụ giao trả phần đất tranh chấp cho nguyên đơn thì cũng phải buộc nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả giá trị các cây trồng trên đất cho bị đơn (Vì bị đơn đã trồng và thu hoạch được một vụ) và giao cho nguyên đơn được quyền sở hữu toàn bộ các cây trồng này để nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của cả hai bên là hoàn toàn phù hợp và có căn cứ.

[12] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa là có căn cứ để HĐXX chấp nhận.

[13] *Về chi phí thẩm định, định giá:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thẩm định, định giá tài sản tranh chấp với chi phí là 7.710.000 đồng, do nguyên đơn ông NĐ đã nộp tạm ứng trước. Do yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông NĐ được chấp nhận nên bị đơn ông BĐ phải chịu toàn bộ chi phí này và có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn ông NĐ số tiền 7.710.000 đồng này theo Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[14] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Nguyên đơn ông NĐ phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với giá trị cây trồng trên đất phải hoàn trả cho bị đơn ông BĐ là 34.210.000 đồng x 5% = 1.710.500 đồng, còn bị đơn ông BĐ phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng do yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông NĐ được Tòa án chấp nhận theo Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 27 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. Tuy nhiên, đối với nguyên đơn ông NĐ có đơn xin miễn nộp án phí vì là người cao tuổi. Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 cho nguyên đơn ông NĐ được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm nêu trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 235, Khoản 1 Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 27 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; Điều 26, Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 163 và Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông NĐ.

1.1. Buộc ông BĐ có nghĩa vụ giao trả cho ông NĐ phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.701,7m², thuộc một phần thửa đất số 202, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và có tứ cận cụ thể như sau:

- Hướng đông giáp đất ông TC1, số đo 70,9m;
- Hướng tây giáp đất bà TC2, số đo 70,9m;
- Hướng nam giáp đất ông BĐ (diện tích đất còn lại của thửa đất số 202), số đo 24m;
- Hướng bắc giáp đất ông NĐ, số đo 24m.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo bản án)

1.2. Giao cho ông NĐ được quyền sở hữu toàn bộ các cây trồng do ông BĐ trồng trên phần đất nêu trên gồm 47 cây Quýt loại B; 168 cây Quýt loại C; 07 cây Chuối loại A; 14 cây Chuối loại B; 12 cây Chuối loại C.

1.3. Buộc ông NĐ có nghĩa vụ hoàn trả giá trị các cây trồng trên đất cho ông BĐ tương ứng với số tiền là 34.210.000 đồng (*Ba mươi bốn triệu hai trăm mười nghìn đồng*).

Khi án có hiệu lực pháp luật, ông BĐ có đơn yêu cầu thi hành án thì ông NĐ phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả đủ số tiền nêu trên cho ông BĐ theo quy định của Luật Thi hành án dân sự. Nếu ông NĐ không thực hiện thì phải trả lãi cho ông BĐ đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Chấp nhận yêu cầu hủy quyết định cá biệt của nguyên đơn ông NĐ. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 229988 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000043) do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông BĐ vào ngày 26/11/1992 đối với phần đất có diện tích, vị trí và tứ cận như đã nêu ở mục 1.1.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định - định giá: Ông BĐ phải chịu là 7.710.000 đồng (*Bảy triệu bảy trăm mười nghìn đồng*). Do số tiền này ông NĐ (do ông NĐ1 đại diện) đã nộp tạm ứng trước nên ông BĐ phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông NĐ số tiền là 7.710.000 đồng (*Bảy triệu bảy trăm mười nghìn đồng*).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông NĐ được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho nguyên đơn ông NĐ số tiền đã nộp tạm ứng là 1.728.000 đồng (*Một triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0004255 ngày 14/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

4.2. Ông BĐ phải chịu là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Báo các đương sự biết, án xử sơ thẩm công khai có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết) đề yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

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, người phải thi hành án 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS huyện M;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

Nguyễn Văn Dũ