TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAI LẬY,
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 101/2017/DS-ST
Ngày: 12/9/2017
V/v tranh chấp "Quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Ngoan
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Văn Hiền
2. Ông Huỳnh Văn Thanh

*Thư ký phiên tòa***:** Bà Trần Thị Kim Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên toà: Ông Trần Văn Truyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 152/2015/TLST-DS ngày 02 tháng 06 năm 2015 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 138/2017/QĐXX-ST ngày 16 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông LÊ VĂN B; sinh năm 1939
Địa chỉ: ấp ĐH, xã TB, huyện CL, tỉnh TG
Đại diện theo ủy quyền: Anh LÊ HỮU H, sinh năm 1978 (có mặt)
Địa chỉ: ấp ĐH, xã TB, huyện CL, tỉnh TG
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông LÊ VĂN B – Ông NGUYỄN VĂN T – Luật sư của Văn Phòng Luật sư Nguyễn Văn Thạnh thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang.
- Bị đơn: Ông LÊ VĂN C; sinh năm 1950 (có mặt)
Địa chỉ: ấp ĐH, xã TB, huyện CL, tỉnh TG
- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
1/ UBNDHCL,TG (Xin vắng mặt)
Địa chỉ: số 25/100, đường MT, phường 4, thị xã CL, tỉnh TG.
2/ Hộ ông LÊ VĂN B gồm:
+ Anh LÊ HỮU G - sinh năm: 1983 (Xin vắng mặt)
+ Anh LÊ HỮU C - sinh năm 1983 (Xin vắng mặt)
+ Anh LÊ HỮU N – sinh năm 1985 (Xin vắng mặt)
+ Anh LÊ HỮU T - sinh năm 2006

+ Anh LÊ HỮU NH – sinh năm 2008

(Đại diện hợp pháp của Tuyền, Nhất: anh Lê Hữu G)

Cùng địa chỉ: ấp ĐH, xã TB, huyện CL, tỉnh TG

3/ Hộ ông LÊ VĂN C gồm:

+ Chị LÊ NGỌC T – sinh năm 1975

+ Anh LÊ THANH T – sinh năm 1976

+ Anh LÊ THANH V – sinh năm 1979

+ Chị LÊ NGỌC D – sinh năm 1981

+ Chị LÊ NGỌC N – sinh năm 1986

+ Chị LÊ NGỌC T – sinh năm 1988

+ Anh LÊ THANH M – sinh năm 1984

Đại diện ủy quyền cho chị Thu, anh Tâm, anh Vũ, chị Diệu, chị Nhung, anh Mến và anh Thắm: Ông LÊ VĂN C; sinh năm 1950 (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/7/2015)

Địa chỉ: ấp ĐH, xã TB, huyện CL, tỉnh TG

+ Bà LÊ THỊ M – sinh năm 1956 (Xin vắng mặt)

+ Chị VÕ THANH T – sinh năm 1982 (Xin vắng mặt)

+ Chị NGUYỄN NGỌC T – sinh năm 1988 (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp ĐH, xã TB, huyện CL, tỉnh TG

- Người làm chứng: Ông Lê Văn Đ, xin năm 1945 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp ĐH, xã TB, huyện CL, tỉnh TG

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 27/01/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/3/2017 và lời khai tại tòa nguyên đơn ông Lê Văn B do anh Lê Hữu H đại diện theo ủy quyền trình bày:* Cha của ông B là cụ Lê Văn N (đã chết năm 1978), mẹ là cụ Phạm Thị K (đã chết năm 1998). Vào năm 1975 cụ Nghe và cụ Khá cho ông B phần đất khoảng 300m^2 tọa lạc tại ấp ĐH, xã TB, huyện CL, tỉnh TG. Năm 1976, ông B cất nhà ở cho đến nay. Việc cho đất có ông Lê Văn Đ là em ruột ông B cũng là anh ruột của ông Lê Văn C chứng kiến. Tuy nhiên, ngày 15/7/2004 ông Lê Văn C đã được Ubndhcl cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất trên thuộc thửa đất số 105, diện tích 1.292m^2 trong đó bao gồm cả phần đất mà ông B được cha mẹ cho và sử dụng trước đó.

Nay ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần đất khoảng 300m^2 nằm trong thửa đất số 105, diện tích 1.292m^2 (Đo đạc thực tế 381,9m^2, nay thuộc một phần thửa số 333 – tờ bản đồ số 19) nêu trên là thuộc quyền sử dụng của ông B, đồng thời yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 381,9m^2 mà Ubndhcl đã cấp cho ông Lê Văn C vào ngày 15/7/2004.

- *Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 11/7/2017 và lời khai tại tòa bị đơn ông Lê Văn C trình bày:* Thửa đất số 105, diện tích 1.292m^2 tọa lạc tại ấp ĐH, xã TB, huyện CL, tỉnh TG đã được Ubndhcl cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông đứng tên vào ngày 15/7/2004 có nguồn gốc là do cha, mẹ ông mua lại của ông Phạm Văn T và cho ông sử dụng từ trước năm 1975. Do thấy ông B (Là anh ruột của ông) không có chỗ ở nên ông đã cho ông B cất nhà ở nhờ trên phần đất diện tích khoảng 300m^2 cho đến nay. Nay ông không đồng ý công nhận phần đất 300m^2 này là thuộc

quyền sử dụng của ông B và không đồng ý hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ubndhcl đã cấp cho hộ ông vào ngày 15/7/2004. Ông yêu cầu phản tố buộc ông B phải trả lại cho ông phần đất diện tích thực đo 381,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 105, diện tích 1.292m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00647.QSDĐ/54, cấp ngày 15/7/2004 do ông đứng tên.

Tại văn bản số 392/UBND-NC ngày 24/6/2015, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ubndhcl có ý kiến: Vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lê Văn B đã được cha mẹ là cụ Lê Văn N và cụ Phạm Thị K tặng cho phần đất khoảng 300m^2 (Đo đạc thực tế 381,9m^2) nay thuộc thửa đất số 105, diện tích 1.292m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00647.QSDĐ/54, cấp ngày 15/7/2004 do ông Lê Văn C đứng tên. Việc tặng cho đất tuy không có giấy tờ gì nhưng có ông Lê Văn Đ là em ruột của ông B và cũng là anh ruột của ông C biết và xác nhận, đồng thời còn có bà Trần Thị B là vợ của ông Phạm Văn T xác nhận là phần đất do ông Trạng, bà Bảy bán lại cho cụ Nghe, cụ Khá và 02 cụ có cho ông B một phần để cất nhà ở từ năm 1976 đến nay là đúng. Thực tế ông B đã cất nhà ở tại đây từ năm 1976 đến nay, qua nhiều lần sửa chữa và xây dựng lại nhà bán kiên cố như hiện nay ông C cũng không ngăn cản hay có ý kiến gì, hàng năm ông B có nộp thuế cho Nhà nước đầy đủ. Việc Ubndhcl cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C bao gồm luôn phần đất 381,9m^2 của ông B sử dụng trước đó là không có căn cứ, trái luật nên cần phải được hủy bỏ để cấp lại cho ông B đứng tên mới phù hợp. Đối với yêu cầu phản tố của ông C đòi ông B phải trả lại cho ông phần đất diện tích thực đo 381,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 105, diện tích 1.292m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00647.QSDĐ/54, cấp ngày 15/7/2004 do ông C đứng tên với lý do rằng cho ông B ở nhờ là không có cơ sở, vì không có giấy tờ gì thể hiện cho ở nhờ và ông B cũng không thừa nhận.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án 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 kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào 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] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ubndhcl, bà Lê Thị Mười, chị Nguyễn Ngọc T, chị Võ Thanh T, anh Lê Hữu C, anh Lê Hữu G, anh Lê Hữu N có đơn yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt, nên căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về việc xác định đương sự tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét thấy ông Lê Văn B có đơn khởi kiện ông Lê Văn C nên xác định ông B là nguyên đơn, ông C là bị đơn, đồng thời căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của ông B và yêu cầu phản tố của ông C xác định những người có quyền lợi liên quan trong vụ án gồm có: UbndhCL, hộ ông B và hộ ông C. Riêng đối với ông Lê Văn Đ tại thông báo thụ lý vụ án số 152/2015/TB-TLVA ngày 02/6/2015 của Toà án xác định ông Đông là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng nay xét thấy trong vụ án này ông Đông chỉ là người biết sự việc chứ không có liên quan gì đến quyền lợi hay nghĩa vụ, do đó xác định lại ông Đông là người làm chứng, không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông B và ông C đều cho rằng phần đất là thuộc quyền sử dụng đất của mình nên phát sinh tranh chấp, do vậy xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" và phần đất các đương sự tranh chấp tọa lạc tại xã TB, huyện CL, tỉnh TG đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy.

[3] Phần đất ông Lê Văn B và ông Lê Văn C tranh chấp qua xem xét thẩm định tại chỗ có diện tích thực đo 318,9m^2 nằm trong thửa đất số 105, diện tích 1.292m^2 (Nay thuộc một phần thửa số 333 – tờ bản đồ số 19), toạ lạc tại ấp ĐH, xã TB, huyện CL, tỉnh TG, đã được UbndhCL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn C đứng tên vào ngày 15/7/2004, phần đất hiện do ông B quản lý sử dụng, trên đất ông B có cất 01 căn nhà cấu trúc: Cột bê tông, vách tường, 01 nhà tắm và trồng một số loại cây ăn trái. Ông B cho rằng phần đất đã được cha mẹ tặng cho từ năm 1975 và ông đã cất nhà ở ổn định từ đó cho đến nay, nên yêu cầu Toà án công nhận phần đất thuộc quyền sử dụng đất của mình. Còn ông C thì cho rằng phần đất là do cha mẹ ông mua của ông Phạm Văn T trước năm 1975 và cho ông sử dụng, năm 1976 ông cho ông B ở nhờ nên nay đòi ông B trả lại phần đất cho ông sử dụng, từ đó phát sinh tranh chấp.

Xét thấy, qua lời khai của các đương sự và tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất số 105, diện tích 1.292m^2 hiện ông C đang đứng tên có nguồn gốc là của cụ Lê Văn N và cụ Phạm Thị K (Cha, mẹ của ông B và ông C) mua của ông Phạm Văn T và bà Trần Thị B vào khoảng năm 1960 nhưng đến năm 1975 cụ Nghe và cụ Khá đã cho ông B một phần diện tích 381,9m^2 nằm trong thửa đất nêu trên để ông B cất nhà ở, việc tặng cho đất tuy không có lập hợp đồng hay giấy tờ gì nhưng thực tế vào năm 1976 ông B đã có cất một căn nhà trên phần đất để ở, đến năm 1980 thì sửa chữa nhà lần đầu, đến năm 1985 tiếp tục sửa chữa nhà lần 2 và đến năm 1990 thì xây dựng nhà bán kiên cố như hiện nay, các lần ông B sửa chữa nhà và xây dựng lại nhà mới ông C đều biết và cũng không có ý kiến gì, chứng tỏ phần đất ông B đã được cha mẹ cho hợp pháp chứ không phải ở nhờ trên đất của ông C. Điều này cũng phù hợp với lời khai của ông Lê Văn Đ (là em ruột của ông B và là anh ruột của ông C) và xác nhận của bà Trần Thị B (Người bán đất cho cụ Nghe và cụ Khá trước đây) là phần đất ông B đã được cha mẹ ông tặng cho và cất nhà ở ổn định từ lâu. Do vậy yêu cầu khởi kiện của ông B đòi công nhận phần đất có diện tích thực đo 381,9m^2 nằm trong thửa đất số 105, diện tích 1.292m^2 (Nay thuộc một phần thửa số 333 – tờ bản đồ số 19), toạ lạc tại ấp ĐH, xã TB, huyện CL, tỉnh TG, đã được UbndhCL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn

C đứng tên vào ngày 15/7/2004 thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông là hoàn toàn có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, còn yêu cầu phản tố của ông C đòi ông B trả lại phần đất 381,9m^2 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Như đã nhận định trên phần đất 381,9m^2 được xác định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông B từ lâu nhưng UbndhCL không thẩm tra kỹ đã xét cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00647.QSDĐ/54, cấp ngày 15/7/2004 cho ông Lê Văn C đứng tên bao gồm luôn phần đất 381,9m^2 của ông B như thế là không có căn cứ cần huỷ bỏ để cấp lại quyền sử dụng đất cho ông B đứng tên mới phù hợp.

[4] Xét ý kiến phát biểu và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn không có căn cứ. Bởi lẽ, như đã nhận định trên phần đất 381,9m^2 nằm thửa đất số 105, diện tích 1.292m^2 (Nay thuộc một phần thửa số 333 – tờ bản đồ số 19), toạ lạc tại ấp ĐH, xã TB, huyện CL, tỉnh TG, đã được UbndhCL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông LÊ VĂN C đứng tên vào ngày 15/7/2004 ông B đã được cha mẹ tặng cho hợp pháp nên thuộc quyền sử dụng của ông B. Ông C khai cho ông B ở nhờ nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện có sự cho ở nhờ và ông B cũng không thừa nhận có ở nhờ trên phần đất của ông C. Do vậy đề nghị của Kiểm sát viên không được chấp nhận.

[6] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông B được chấp nhận, yêu cầu phản tố của ông C không được chấp nhận nên ông C phải chịu toàn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 34, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 170, Điều 183, Điều 256, Điều 688 Bộ luật dân sự 2005; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1 – Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B. Công nhận phần đất có diện tích thực đo 381,9m^2 nằm trong thửa đất số 105, diện tích 1.292m^2 (Nay thuộc một phần thửa số 333 – tờ bản đồ số 19), toạ lạc tại ấp ĐH, xã TB, huyện CL, tỉnh TG, đã được UbndhCL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn C đứng tên vào ngày 15/7/2004 là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Lê Văn B. (Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

2 - Huỷ bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00647.QSDĐ/54 do UbndhCL cấp ngày 15/7/2004 cho hộ ông Lê Văn C đứng tên đối với phần đất diện tích 381,9m^2 thuộc thửa đất số 105, diện tích 1.292m^2 (Nay thuộc một phần thửa số 333 – tờ bản đồ số 19), toạ lạc tại ấp ĐH, xã TB, huyện CL, tỉnh TG để cấp lại cho ông Lê Văn B đứng tên. Ông Lê Văn B được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng đất diện tích 381,9m^2 nêu trên theo quy định của pháp luật.

3 – Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn C đòi ông Lê Văn B trả lại phần đất 381,9m^2 nêu trên.

4 - Về án phí sơ thẩm:

- Ông Lê Văn C phải chịu 500.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ông đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 14681 ngày 12/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy nên phải nộp tiếp 200.000đ.

- Hoàn lại cho ông Lê Văn B 200.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 12465 ngày 02/6/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy.

5 - Về quyền kháng cáo: Các 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 hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

6 - Trường hợp bản án, quyết định 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cai Lậy;
- CCTHA DS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thành Ngoan